

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA

MEMORIA DE GESTIÓN 2000

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



MEMORIA DE ACTIVIDADES EPSA
2000

E M P R E S A P Ú B L I C A D E S U E L O D E A N D A L U C Í A

M E M O R I A D E G E S T I Ó N 2 0 0 0



C O N S E J E R Í A D E O B R A S P Ú B L I C A S Y T R A N S P O R T E S

Junta de Andalucía
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DISEÑO, MAQUETACIÓN Y PRODUCCIÓN
Martín Moreno y Pizarro, S.L.
www.mmptriana.com

FOTOMECÁNICA
Cromotex

IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN
Egondi Artes Gráficas, S.A.

N.º DE REGISTRO: JAOP/EPSA-67-2001
DEPÓSITO LEGAL: SE-3452-01

EPSA. Empresa Pública de Suelo de Andalucía

Memoria de Gestión 2000/EPSA. Sevilla: Consejería de Obras
Públicas y Transportes, 2001

Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2001
77 p.; 30 cm

1. Construcción-Andalucía-Informes de Gestión
2. Memorias
3. Arquitectura-Construcción-Vivienda

I. Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes

II. EPSA. Empresa Pública de Suelo de Andalucía

La Empresa Pública de Suelo, como instrumento de la Junta de Andalucía para el desarrollo de las políticas de vivienda y suelo, ha desarrollado durante el año 2000 su labor en una doble vertiente: por un lado, continuar con su política de creación de suelo para la contención del precio, la construcción de viviendas y la creación de espacios públicos y suelo industrial, a través del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo; y por otro, afrontar este milenio con nuevos retos que de cara al futuro le hagan ser más competitiva y eficaz en el mercado.

La política de la Junta de Andalucía en materia de vivienda y suelo ha centrado sus esfuerzos como en años anteriores en facilitar el acceso a la vivienda a las familias con menos recursos económicos y a las personas con mayores dificultades para dicho acceso, ya que el principio inspirador de la política en esta materia ha sido la concepción de la vivienda como un bien social que hay que poner al alcance del mayor número de ciudadanos posibles en las condiciones más adecuadas a su situación económica y social.

Precisamente, por su compromiso social la empresa pública ha encaminado sus actuaciones en el mercado del suelo a garantizar la construcción de viviendas de protección oficial así como a actuar en aquellos ámbitos en los que la empresa privada no quiere hacerlo porque no le resulta rentable.

La Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo, ha seguido potenciando las políticas de vivienda y suelo no solamente para el acceso a viviendas de nueva construcción, sino también para la rehabilitación del patrimonio existente. La rehabilitación tiene en estos momentos un profundo significado social cara a la mejora de la calidad de vida de muchos ciudadanos y a la revitalización de los centros urbanos, que de otra forma corren el riesgo de sufrir procesos de degradación.

La singularidad de estos barrios ha impulsado a la Junta de Andalucía a realizar una actuación integral en ámbitos urbanos, centrales o periféricos, sobre parques residenciales tratando de integrar, coordinar y potenciar los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar en esas áreas. Estos proyectos, en los que los vecinos se han convertido en prin-



cipales protagonistas, están conjugando la rehabilitación de viviendas y la atención sociocomunitaria, a través de políticas de formación y empleo para sus inquilinos. En este sentido, EPSA está ejecutando uno de los mayores proyectos de rehabilitación que se está llevando a cabo en Andalucía: el Plan de Intervención en el Casco Histórico de Cádiz, que además, para beneficio de todos cuenta con la activa participación de sus vecinos. Otras intervenciones destacables dentro del programa de rehabilitación se están desarrollando en La Chanca, en Almería, o Almanjáyar, en Granada.

Otras dos líneas de actuación destacada de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía son el desarrollo del Programa de Espacios Públicos, para dotar a nuestras ciudades de mayores zonas de ocio y esparcimiento, y también la puesta en el mercado de suelo industrial para el desarrollo de los sectores productivos.

En el ejercicio de 2000, los datos que hacen referencia a la inversión o al número de actuaciones son únicamente un referente del trabajo desarrollado por EPSA que, desde su dimensión de empresa pública e instrumental, ha contribuido a la consecución de los objetivos de los Planes de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía, y, desde su dimensión empresarial, ha adoptado un modelo de gestión basado en los principios de eficacia, eficiencia y economía que han favorecido la creación de empleo y riqueza en nuestra Comunidad Autónoma.

D.ª Concepción Gutiérrez del Castillo
CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
PRESIDENTA DE LA EMPRESA PÚBLICA
DE SUELO DE ANDALUCÍA

S U M A R I O

CAPÍTULO 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	9
— Primer operador urbanístico regional de Andalucía	11
— Más de 75 promociones de viviendas en desarrollo	13
CAPÍTULO 2. HITOS	15
— Costa Ballena en Cádiz y El Toyo en Almería se perfilan como destinos turísticos por excelencia	17
— 278 viviendas en El Salvador: un proyecto solidario promovido por la Junta de Andalucía	20
— La Chanca en Almería, un modelo de rehabilitación que traspasa fronteras	21
— Parque Aeronáutico de Andalucía: el despegue de la industria aeronáutica andaluza	23
— Puesta en marcha, durante el año 2000, de la oficina para la gestión de las vías pecuarias	25
— Cádiz: el Casco Histórico recupera su rostro y retoma su pulso	26
— La Oficina del Parque Público de Viviendas cierra su primer balance con resultados positivos	28
— Inaugurado el centro de empresas Pabellón de Italia en el Parque de La Cartuja	29
CAPÍTULO 3. EPSA EN LAS PROVINCIAS	31
— Introducción	33
— Gráficos de actuaciones de EPSA por provincias	34
— Almería: se invierten 474 millones de pesetas en viviendas de protección oficial	36
— Cádiz: EPSA duplica su inversión en la provincia	37
— Córdoba: finalizaron las obras de tres nuevos polígonos industriales	38
— Granada: la rehabilitación de Almanjáyar cobra protagonismo en el año 2000	39
— Huelva: la iniciativa pública incentiva el desarrollo industrial en Nerva	40
— Jaén: deporte y viviendas para la ciudad	41
— Málaga: la actuación de EPSA favorece la creación de espacios verdes	42
— Sevilla: terminadas tres actuaciones de suelo con capacidad para 2.400 viviendas	43
— Actuaciones finalizadas en 2000	44
CAPÍTULO 4. INVERSIÓN, FINANCIACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN	47
— Resultados de inversión, financiación y comercialización durante el año 2000	49
CAPÍTULO 5. SÍNTESIS DE LA MEMORIA DE ACTIVIDADES 2000	51
DOMICILIO SOCIAL Y SEDES	77

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

PRIMER OPERADOR URBANÍSTICO REGIONAL DE ANDALUCÍA

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía es el primer operador urbanístico regional de la Comunidad Autónoma Andaluza. Como tal interviene en el mercado del suelo para atender las demandas de las políticas sectoriales de la Junta de Andalucía —en materia de vivienda y actividades productivas— y apoyar los procesos de ejecución de los planeamientos urbanísticos municipales.

EPSA adquiere y prepara suelo para su uso residencial, industrial y/o terciario, y reurbaniza las barriadas y los polígonos en los suelos que le han sido transferidos. Por encargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes repara las barriadas de titularidad de la Junta de Andalucía y gestiona suelos para la promoción directa de viviendas públicas por parte de la Consejería.

EPSA PONE EN EL MERCADO UNA AMPLIA OFERTA DE SUELO URBANIZADO A PRECIOS ADECUADOS QUE LE PERMITE ACTUAR EN AQUELLAS ZONAS ANDALUZAS DE MAYOR COMPLEJIDAD.

RAMBLA DE LOS ÁLAMOS. MOTRIL (GRANADA)



En el ejercicio correspondiente al año 2000, la Empresa Pública ha iniciado 20 actuaciones de promoción de suelo, siete para uso residencial, con capacidad para más de 2.900 viviendas; seis para uso industrial y/o terciario, que afectará a más de 182 hectáreas y siete actuaciones de reservas de suelo, destacando una importante reserva de suelo industrial en el municipio granadino de Motril.

Además, durante dicho año, EPSA ha terminado 18 actuaciones de suelo en la comunidad, lo que ha supuesto la conclusión de 13 promociones de suelo residencial con capacidad para 10.595 viviendas —de las que EPSA ha gestionado 6.787—, la finalización de 4 zonas industriales, y la edificación de 9 naves industriales en el polígono de Nerva (Huelva).

Además de estas actuaciones iniciadas y de las terminadas durante el año, EPSA trabajó sobre 24 proyectos más de suelo, que se encuentran en marcha, algunos de ellos sólo en planeamiento y otros prácticamente en fase de finalización.

En total, la empresa tiene comprometidos más de 7.000 millones de pesetas para la adquisición y preparación de suelo.

Gracias a su intervención, EPSA pone en el mercado una amplia oferta de suelo urbanizado a precios adecuados que le permite actuar en aquellas zonas andaluzas de mayor complejidad, dar respuesta a las demandas del mercado a medio y largo plazo y ofrecer suelo para la construcción de viviendas con precios que repercutan en el usuario final.

DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN PROMOCIÓN DE SUELO

	NÚMERO DE ACTUACIONES	SUPERFICIE (HECTÁREAS)	EDIFICABILIDAD (M ²)		NÚMERO DE VIVIENDAS		PRESUPUESTO TOTAL (MILLONES DE PESETAS)
			TOTAL	EPSA	TOTAL	EPSA	
SUELO RESIDENCIAL							
Iniciadas en 2000	7	108,40	379.110	226.625	5.061	1.984	2.264,39
En preparación	19	319,17	1.189.644	861.576	10.580	7.533	7.651,30
En obras	14	233,64	1.402.957	899.164	12.327	7.741	5.162,14
Terminadas en 2000	13	203,70	1.239.363	764.361	10.595	6.787	5.758,40
SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO							
Iniciadas en 2000	6	208,10	1.298.614	687.796	—	—	3.289,00
En preparación	9	173,04	879.611	582.518	—	—	5.109,64
En obras	8	119,75	736.322	489.126	—	—	2.721,69
Terminadas en 2000	4	43,50	315.308	132.179	—	—	430,16
RESERVAS DE SUELO							
Iniciadas en 2000	7	154,80	759.660	759.660	—	—	4.178,78
EDIFICACIONES DE APOYO							
En preparación	2	—	4.984	—	—	—	163,65
En obras	1	—	8.000	—	—	—	225,71
Terminadas en 2000	1	—	2.778	—	—	—	76,78

MÁS DE 75 PROMOCIONES DE VIVIENDAS EN DESARROLLO

La intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en materia de vivienda se centra principalmente en apoyar los planes de la Junta de Andalucía, incidiendo en los regímenes de mayor alcance social, y favoreciendo la participación de los ayuntamientos y otras instituciones públicas.

La participación de la empresa aporta un valor añadido a los objetivos de la Junta de Andalucía en su política de viviendas, no tanto por su nivel de producción, como por la cualificación de su intervención. Determinadas actuaciones destacan por su singularidad, al incorporar criterios de innovación tecnológica —aplicación de nuevas tecnologías para la eficiencia energética—, o de cualificación técnica como es la participación de EPSA en los concursos para jóvenes arquitectos europeos EUROPAN, a través de la ejecución de los proyectos premiados. Prueba de ello son las obras que se han acometido en el año 2000 para la ejecución de dos proyectos premiados dentro de dicho concurso, uno en Sevilla, consistente en la promoción de 174 viviendas de régimen especial y otro en Granada, de 280 viviendas.

DETERMINADAS
ACTUACIONES DE EPSA
DESTACAN POR SU
SINGULARIDAD, AL
INCORPORAR CRITERIOS
DE INNOVACIÓN
TECNOLÓGICA O DE
CUALIFICACIÓN TÉCNICA.

28 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.
CARTAYA (HUELVA).



En el año 2000, se han iniciado una veintena de actuaciones de promoción de viviendas, bien en régimen general, especial o en convenio, con una inversión superior a los 8.600 millones de pesetas. Se han terminado 15 actuaciones, con una inversión por parte de la empresa de más de 3.000 millones de pesetas, y están en marcha más de 40 actuaciones. En total, más de 3.500 nuevas viviendas en Andalucía.

De la actividad global de la empresa en la promoción de viviendas, destacan las promociones que EPSA gestionó directamente, observándose que en este año se han singularizado 235 viviendas en régimen especial por valor de 1.708 millones de pesetas y 449 viviendas de régimen general que ascienden a 4.842 millones de pesetas, muy por encima de la cifra de los dos últimos años. También son significativas las 4 promociones iniciadas en Cádiz y su provincia, con capacidad para 236 viviendas dentro del Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler (RAPPA). En el año 2000, se han licitado 15 promociones de viviendas en el marco del Recinto Histórico de Cádiz y 6 de las 8 promociones objeto de ampliación de la encomienda en la Chanca-San Cristóbal, con un total de 107 y 86 viviendas respectivamente.

DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

	NÚMERO DE ACTUACIONES	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	PRESUPUESTO TOTAL (MILLONES DE PESETAS)
RÉGIMEN ESPECIAL				
Iniciadas en 2000	7	178	19.116	1.234,63
En preparación	13	409	40.455	2.654,57
En obras	17	1.055	126.530	6.663,86
Terminadas en 2000	9	243	26.158	1.531,00
RÉGIMEN GENERAL				
Iniciadas en 2000	6	449	61.194	4.843,00
En preparación	5	275	28.870	1.930,38
En obras	1	15	1.591	111,70
Terminadas en 2000	1	116	18.953	779,05
PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER				
En preparación	1	50	4.133	259,59
En obras	5	215	19.429	1.301,02
Terminadas en 2000	5	192	17.681	984,75
PROMOCIÓN PÚBLICA DIRECTA				
Iniciadas en 2000	1	50	—	347,00
PROMOCIÓN PÚBLICA/COFINANCIADA				
Iniciadas en 2000	2	32	2.603	211,00
RÉGIMEN AUTONÓMICO EN ALQUILER				
Iniciadas en 2000	4	236	21.303	1.560,00

COSTA BALLENA EN CÁDIZ Y EL TOYO EN ALMERÍA SE PERFILAN COMO DESTINOS TURÍSTICOS POR EXCELENCIA

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía diseña, urbaniza y promocio-
na actualmente **Costa Ballena**, un complejo situado en la costa noroeste de
Cádiz, valorado como uno de los máximos ejemplos de complejo de turismo y
ocio de calidad que existen en nuestro país. Además, por encargo del Ayunta-
miento de Almería, gestiona, desde 1999, otro enclave turístico-residencial de
calidad, **El Toyo**, de 260 hectáreas, situado a 15 kilómetros al este de la ciudad
de Almería, a mitad de camino entre una capital en crecimiento y el Parque
Natural de Cabo de Gata, uno de los últimos paraísos del Mediterráneo.

Ambos complejos, auspiciados desde la Junta de Andalucía, afianzan a la
Comunidad Andaluza como destino turístico de alto nivel, disponiendo de
una rica y variada oferta hotelera, con servicios y equipamientos complemen-
tarios de calidad, y una amplia oferta en ocio.

SE PREVÉ LA CONSTRUCCIÓN
GLOBAL DE DIEZ HOTELES
EN EL COMPLEJO GADITANO
Y CUATRO EN EL ENCLAVE
ALMERIENSE.

URBANIZACIÓN DE VIVIENDAS TERMINADAS
EN EL COMPLEJO DE COSTA BALLENA.



El año 2000 fue, en dicho sentido, crucial para sentar las bases de este ambicioso proyecto andaluz, que aportará, sin duda, un valor añadido al sector económico que constituye la primera fuente de ingresos y de creación de empleo de la Comunidad.

En el complejo urbanístico de **Costa Ballena**, en la zona que se ubica en Rota, salieron a la venta las parcelas designadas para la construcción de dos nuevos hoteles, con los que la capacidad hotelera global de dicho complejo en el municipio superará las 1.400 habitaciones, suponiendo la creación de 625 puestos de trabajo directos, a los que hay que añadir más de 1.270 inducidos, que generarán unos ingresos anuales superiores a los 5.000 millones de pesetas. Es necesario sumar a esto los proyectos previstos para Chipiona, que duplicarán esta oferta.

Por su parte, en **El Toyo** se prevé la construcción de cuatro zonas hoteleras, con capacidad para 3.000 plazas, que ocuparán una superficie aproximada de 15 hectáreas.

La aceptación plena por parte del mercado turístico del producto Costa Ballena demuestra que el modelo creado por la iniciativa pública, a través de la Junta de Andalucía, es factible y convive perfectamente con las empresas privadas que operan en este sector. La experiencia acumulada a lo largo de estos años se vuelca ahora en Almería.

VISTA DE LA MAQUETA DEL COMPLEJO
URBANÍSTICO DE EL TOYO.



«TURISMO DE SALUD», UN PROYECTO PIONERO EN ESPAÑA

El proyecto **Costa Ballena** se ajusta a un modelo innovador que incide en los aspectos lúdicos y de calidad del sector turístico, reforzado además con el carácter temático de uno de los nuevos hoteles que se van a construir.

Según la Organización Mundial de la Salud, en su manual de Recomendaciones sobre Estadísticas de Turismo, las causas que declaran las personas para viajar se han ampliado en los últimos tiempos, destacando entre ellas los motivos de salud. En este contexto se pretende integrar un proyecto innovador, incorporando un Club de Salud, especializado en tratamientos estéticos y terapéuticos, con especial incidencia en los tratamientos dermatológicos, que se mejoran ostensiblemente con el sol, el agua de mar y el relax.

La construcción de un hotel temático en Costa Ballena, Rota, pretende atraer un turismo procedente de los países del centro y norte de Europa, en los que existe gran demanda de tratamientos naturales. Se trata de un proyecto pionero en España, que contribuye a la consolidación de la oferta turística de calidad en Costa Ballena, y potencia su diversificación y su imagen como espacio de calidad de vida. Contribuye además a la creación y demanda de nuevos perfiles profesionales.

Las ventajas generales que aporta son:

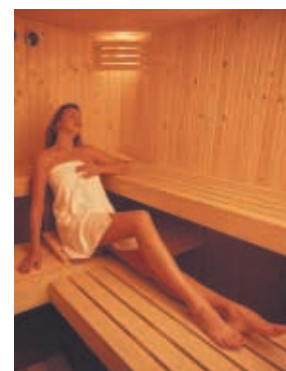
- Creación de una oferta innovadora, singular y de calidad en Cádiz y, por tanto, en Andalucía Occidental.
- Impulso a la desestacionalización de los flujos turísticos.
- Fomento de la consolidación de Cádiz y Andalucía Occidental como destino turístico internacional, en el segmento del Turismo de Salud, y específicamente en los tratamientos relacionados con el sol y el mar.

Promueve el complejo el grupo empresarial PK Hoteles 22, con un 100 por 100 de capital español, integrado por NH Hoteles (que gestiona el establecimiento hotelero), Sacyr y Grupo 22, además de un grupo de profesionales de las Ciencias de la Salud.

El hotel, denominado Hotel NH SPA Gadir-Costa Ballena, se construirá sobre una parcela de 19.749 m², contará con 220 habitaciones y creará 100 empleos directos, algunos con un fuerte carácter innovador en la Bahía de Cádiz al precisar de profesionales muy especializados en materias de salud específicas.

La propuesta lleva aparejada la creación futura de un *Instituto Internacional para el estudio de la fotobiología y de las alteraciones cutáneas*, en el propio hotel. Para su desarrollo se cuenta con la colaboración expresa de la Academia Española de Dermatología en Andalucía, de la Universidad de Cádiz y de reconocidos profesionales sanitarios.

COSTA BALLENA CONTARÁ
CON UN HOTEL TEMÁTICO,
PIONERO EN ESPAÑA,
PARA EL TRATAMIENTO
TERAPÉUTICO Y ESTÉTICO.



278 VIVIENDAS EN EL SALVADOR: UN PROYECTO SOLIDARIO PROMOVIDO POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA

LA INICIATIVA DE LA JUNTA
DE ANDALUCÍA AYUDARÁ
A 278 FAMILIAS, QUE
DESDE HACE DOS AÑOS SE
ENCUENTRAN SIN HOGAR,
A CONSEGUIR UNA
VIVIENDA DIGNA.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía ha puesto en marcha un proyecto solidario para la construcción de 278 viviendas en el asentamiento de «Las Flores», una de las zonas más afectadas por los desastres naturales producidos en los últimos años en El Salvador. Esta actuación se enmarca dentro de la Declaración de Intenciones para la Cooperación con las repúblicas centroamericanas de Honduras, Nicaragua, Guatemala y El Salvador.

Tras las recientes catástrofes vividas por El Salvador, y con las graves secuelas dejadas por el huracán Mitch aún abiertas, esta región centroamericana, una de las más deprimidas económicamente del mundo, requiere de la solidaridad y ayuda internacional para recuperar su pulso social y económico. Precisamente, esta iniciativa ayudará a 278 familias, que desde hace dos años se encuentran sin hogar, a conseguir una vivienda digna e integrada en una trama urbana respetuosa con el entorno natural. El proyecto busca aportar vías de solución a algunos de los problemas de salud, de desarrollo local y de infraestructura que sufre esa región salvadoreña, para evitar, por un lado, el desplazamiento de la población fuera de su ámbito físico y, por otro, el abandono de sus actividades tradicionales.

Con este programa, la Junta de Andalucía pretende poner al servicio del pueblo salvadoreño su experiencia acumulada en el marco de la cooperación exterior, sobre todo, en los ámbitos de actuación especializados en política de vivienda, en planificación urbanística y territorial, en planificación de infraestructuras, etc.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes y quince empresas andaluzas han firmado un acuerdo por el que se adjudica a estas pymes del sector la ejecución de las obras por un importe superior a los 450 millones de pesetas y un plazo de ejecución de dieciocho meses. Estas empresas han formado una sociedad denominada Constructoras Andaluzas con Centroamérica S.A.

Con la presencia de las siguientes entidades, Anfrasa S.L, Asfaltos UCOP S.A., Azgigea S.A., Sánchez Domínguez-Sando S.A., Construcciones Vera S.A., Dinotec S.L., Dizu, Dytras S.A., GEA-21 S.A., Jicar S.A., Mipelsa, Pamasa, Previsa, Prinur S.A., Rafael Morales S.A., se facilitará la gestión de todo el proceso constructivo.



LA CHANCA EN ALMERÍA, UN MODELO DE REHABILITACIÓN QUE TRASPASA FRONTERAS

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de La Chanca, en Almería, llevado a cabo por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en convenio con el Ayuntamiento de la ciudad, ha sido premiado por el Comité Nacional Español de EUROPAN, concurso internacional para jóvenes arquitectos, que celebró el pasado año su quinta edición.

El certamen EUROPAN se ha convertido en una cita internacional de debate cultural, abierto y plural, que intenta encauzar el empuje de los jóvenes arquitectos europeos hacia la mejora de la calidad arquitectónica y de la vida de las ciudades. La presencia continuada de la administración pública andaluza, que ha puesto solares a disposición del concurso en todas sus ediciones para propiciar la reflexión de estos jóvenes profesionales, reafirma su apuesta por Europa y su compromiso con el desarrollo sostenible de las ciudades.

La participación de La Chanca ha significado la apertura del barrio hacia el exterior, reafirmando así su condición histórica como espacio de convoca-

LA REHABILITACIÓN QUE SE LLEVA A CABO EN ESTE BARRIO ALMERIENSE HA DESPERTADO EL INTERÉS DENTRO Y FUERA DE NUESTRA COMUNIDAD, SIENDO UN MODELO A IMITAR PARA LA RECUPERACIÓN DE BARRIOS MARGINALES.

VISTA GENERAL DEL BARRIO DE LA CHANCA EN ALMERÍA.



toria multicultural. La rehabilitación que se lleva a cabo en este barrio almeriense ha despertado el interés dentro y fuera de nuestra comunidad, siendo un modelo a imitar para la recuperación de barrios marginales. En el ámbito nacional se han producido experiencias con el PERI para la construcción de 1.000 viviendas en Alicante, o el Instituto de Realojo e Integración Social de Madrid, en el ámbito internacional, con el Proyecto «Integra II» o el Proyecto «Surge», ambos, iniciativa del Fondo Social Europeo.

La Chanca, a diferencia de otros barrios almerienses, tiene fuertes raíces históricas, culturales y sociales, nació como arrabal de la ciudad medieval, ocupando el escarpe que ascendía desde el mar hasta la Alcazaba. Desde el punto de vista urbano y arquitectónico, su principal característica es la de constituir un emplazamiento marginal con una grave problemática urbanística y residencial, con un parque de viviendas inadecuado, chabolas y cuevas en deficiente estado de conservación y amplias zonas infradotadas de servicios. Desde un punto de vista socioeconómico, el perfil de la gran mayoría de sus moradores viene definido por familias que viven tradicionalmente de las tareas asociadas a la pesca, el tráfico portuario y otros oficios autónomos, ambulantes y de subsistencia, agravados hoy en día por la lacra del desempleo.

Para hacer frente a estas graves carencias urbanísticas, culturales y sociales, la Junta de Andalucía, en convenio con el Ayuntamiento de Almería, ha puesto en marcha el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de La Chanca, un instrumento que nació en 1994 con la voluntad de intervenir de una manera global sobre los problemas del barrio, diseñando una estrategia que convierte la renovación urbanística y arquitectónica en la lanzadera de una regeneración más profunda del barrio: social, económica y cultural. Desde el principio, además, el Plan ha contado con la participación activa de la asociación vecinal La Traiña, que también se ha implicado en su redacción.

La singularidad de este barrio ha llevado a la administración regional a realizar una actuación integral en la zona, con la creación de la Oficina para la Remodelación Urbana de La Chanca (ORUCHA), que atiende las tareas del proceso expropiatorio, realojos, demoliciones, etcétera, y, sobre todo, realiza una importante labor social en el barrio, con ayuda de los propios vecinos, para mejorar la utilización de las nuevas viviendas y equipamientos públicos, eliminar el absentismo escolar, etcétera.

La inversión global del PERI de La Chanca asciende a la cantidad de 2.584 millones de pesetas.

DETALLE DE LA REHABILITACIÓN DEL BARRIO
DE LA CHANCA EN ALMERÍA.

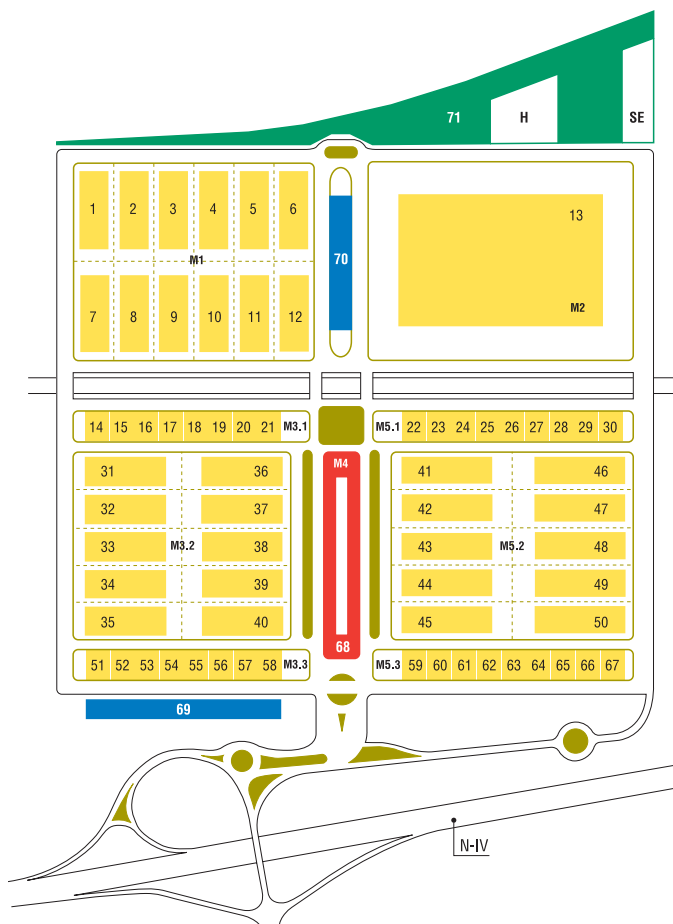


PARQUE AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA: EL DESPEGUE DE LA INDUSTRIA AERONÁUTICA ANDALUZA

El Parque Empresarial Aeronáutico nace por iniciativa de la Junta de Andalucía (Consejerías de Empleo y Desarrollo Tecnológico y de Obras Públicas y Transportes) y del Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) para impulsar el sector aeroespacial andaluz, al reunir en un único espacio dotado con las últimas tecnologías a la industria auxiliar andaluza con algunas de las grandes industrias.

En el año 2000 se dio a conocer públicamente este proyecto ante las autoridades y el empresariado andaluz. Las empresas públicas de suelo de la Junta de

JUNTA DE ANDALUCÍA
Y AYUNTAMIENTO DE
LA RINCONADA (SEVILLA)
PROMUEVEN EL PRIMER
PARQUE INDUSTRIAL
AERONÁUTICO EN
ANDALUCÍA.



FOLLETO EDITADO POR EPSA
CON MOTIVO DE LA PRESENTACIÓN
DEL PARQUE AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA.



Andalucía (EPSA) y del Ayuntamiento sevillano de La Rinconada (Soderinsa), gestoras del proyecto, presentaron el parcelario de este parque industrial especializado en la aeronáutica e informaron de la primera venta de parcelas, previstas para el año 2001.

Estratégicamente situado en el entorno próximo del aeropuerto sevillano de San Pablo, conectado por vía aérea con las principales capitales industriales del mundo, comunicado por la Nacional IV y la futura vía de circunvalación SE 40, de inmediata construcción, con la red de autovías y autopistas del continente europeo, este Parque está concebido como un espacio destinado a empresas cuyas actividades se relacionan con la industria aeronáutica.

En una superficie de 571.000 m², con una inversión pública superior a los 2.000 millones de pesetas, está prevista la ordenación del suelo en parcelas industriales de dos tipos, modular y aislada, cuyas superficies mínimas por parcela serán de 1.100 m² y 5.000 m², respectivamente.

El proyecto, enclavado en terrenos pertenecientes al municipio sevillano de La Rinconada, contempla un cuidadoso modelo de implantación en el entorno, respetuoso con el medio ambiente, sometido a estrictas normativas estéticas, equipado con infraestructuras y servicios de gran calidad, con la garantía que supone el apoyo de las instituciones públicas comprometidas en su desarrollo.

ACCESOS

- Por enlace directo con la nacional IV.
- Por un enlace que unirá el Parque Empresarial Aeronáutico con la futura vía rápida de circunvalación SE 40.

El Parque se encuentra localizado junto a la carretera nacional IV Madrid-Cádiz, frente al nudo de acceso del Real Automóvil Club de Andalucía (RACA) en el término municipal de La Rinconada (Sevilla).

TERRENOS DESTINADOS A LA UBICACIÓN
DEL FUTURO PARQUE AERONÁUTICO
DE ANDALUCÍA, JUNTO A LA N-IV.



DATOS GENERALES

— Superficie total:	571.171 m ²
— Superficie dotacional:	126.019 m ²
— Espacios libres públicos:	86.208 m ²
— Superficie de parcela neta:	356.387 m ²
— Superficie edificable total:	353.648 m ²

PUESTA EN MARCHA, DURANTE EL AÑO 2000, DE LA OFICINA PARA LA GESTIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

En enero de 2000, la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda, la Consejería de Medio Ambiente y EPSA firmaron un convenio de colaboración para la gestión urbanística de los suelos procedentes de la desafectación o modificación de trazados de las vías pecuarias, llevados a cabo por la Consejería de Medio Ambiente, al estar incluidos dentro de los planeamientos urbanísticos de los municipios que atraviesan. Para desarrollar esta gestión EPSA ha creado, durante el año 2000, un departamento cuyo objetivo ha consistido en la recopilación de información y documentación sobre los 127 expedientes encargados por la Consejería de Medio Ambiente y que se han clasificado en cuatro grupos:

Tipo A. Aquellos que necesitando una transformación del suelo requieren obras de urbanización o que la gestión urbanística se está iniciando.

Tipo B-1. Aquellos en los que se trata de regularizar la propiedad de los ocupantes cuando constituyen un núcleo de población representativo.

Tipo B-2. Aquellos en los que la gestión urbanística está muy avanzada, no se necesitan obras y se presentan situaciones ya irreversibles.

Tipo C. Aquellos que coinciden con equipamiento municipal, viario, o bien que su estado de ocupación requiere una actuación individualizada.

EN ENERO DE 2000, EPSA FIRMÓ UN CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS PROCEDENTES DE LA DESAFECTACIÓN O MODIFICACIÓN DE TRAZADOS DE LAS VÍAS PECUARIAS.

VÍA PECUARIA DENOMINADA CORDEL DE UGENA EN LAS CERCANÍAS DE PALOMARES DEL RÍO (SEVILLA).



CÁDIZ: EL CASCO HISTÓRICO RECUPERA SU ROSTRO Y RETOMA SU PULSO

LA JUNTA DE ANDALUCÍA,
PERSIGUE DEVOLVER
AL CASCO HISTÓRICO DE
CÁDIZ SU PROTAGONISMO
Y A SUS HABITANTES
UNAS CONDICIONES
DE VIDA DIGNAS.

Cádiz está recuperando su pulso social y económico. El programa de rehabilitación emprendido hace ahora dos años por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía está devolviendo poco a poco la salud a su Casco Histórico. Cuando en 1999 la Junta de Andalucía promulgó el Decreto por el que se regula su intervención en la capital gaditana, se estaban poniendo los cimientos de un ambicioso programa, que iba más allá de la rehabilitación de las viviendas de su Casco Antiguo, para ser un vehículo eficaz del desarrollo social y económico de la ciudad. Una normativa que busca afrontar con rapidez las necesidades de vivienda de las familias gaditanas y que permita al mismo tiempo un desarrollo basado en principios que son irrenunciables para la administración autonómica: la solidaridad y la justicia social. Esta decidida apuesta, que persigue devolver al Casco Histórico de Cádiz el protagonismo que tradicionalmente le ha correspondido y a sus habitantes una vivienda y unas condiciones de vida dignas, es, sin duda, la mayor actuación de este cariz que se está llevando a cabo en la actualidad en Europa.

TRAMA URBANA
DEL CASCO HISTÓRICO DE CÁDIZ.



GESTIÓN GLOBAL DE LA OFICINA DE REHABILITACIÓN	
Número de fincas	80
Número de viviendas	700
Inversión (millones de pesetas aproximadamente)	4.300
PROGRAMA DE INFRAVIVIENDA	
Número de fincas en obras	8
Total de pisos	77
Número de fincas en las que se está trabajando	108
PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
Número de fincas en obras	6
Número de viviendas	37

En 1999, la Junta de Andalucía se dotó de un instrumento encargado de gestionar, coordinar y ejecutar el ingente trabajo que estaba por hacer: la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz. Desde entonces, se viene realizando una eficiente labor en tres frentes: la conservación y mejora de viviendas, la transformación de infravivienda, de modo que sus inquilinos cuenten con las infraestructuras y servicios básicos de una vivienda digna —cocina, baño propio, electricidad...— y, por último, la Promoción Pública de Viviendas en Alquiler, para solventar el realojo de las familias que por la situación de infravivienda de sus fincas así lo requiriesen.

La Oficina de Rehabilitación se ha encargado de que los proyectos hayan dejado de serlo para convertirse en realidad. Ya se han entregado los primeros pisos totalmente reformados a doce familias en actuaciones ejecutadas en los barrios del Mentidero y Santa María, en concreto en las calles de General Morla y Suárez de Salazar. Actualmente, la Junta está trabajando en otras 108 fincas catalogadas como infraviviendas en distintos barrios del centro de la ciudad. A través de este programa se están ejecutando obras en ocho fincas, con un total de 77 pisos. Por su parte, en otras seis fincas, con 37 viviendas, se están llevando a cabo trabajos de rehabilitación. En total, la gestión global de la Oficina de Rehabilitación alcanza ya a 80 fincas con más de 700 viviendas, en las que, o bien ya se está trabajando en la elaboración de los estudios previos y de catalogación o en los proyectos de ejecución, y que cuenta con una inversión cercana a los 4.300 millones de pesetas. Estudios que tienen muy en cuenta las características estéticas y arquitectónicas de las fincas, ya que entre los principales objetivos perseguidos por los distintos programas, se encuentra la preservación de la trama de la ciudad y los singulares rasgos que hasta hoy la han caracterizado.

LA OFICINA DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS CIERRA SU PRIMER BALANCE CON RESULTADOS POSITIVOS

LA OFICINA DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS SE PUSO EN MARCHA OFRECIENDO A LOS ACTUALES INQUILINOS LA OPCIÓN DE COMPRA DE LA VIVIENDA QUE HABITAN.

La Oficina de Gestión Comercial del Parque Público de Viviendas de la Empresa Pública ha cerrado el ejercicio del año 2000 con un balance muy positivo. Esta oficina se puso en marcha el año anterior, con el objetivo de hacerse cargo de las viviendas en alquiler propiedad de la Junta de Andalucía, para gestionar este patrimonio, ofreciendo a los actuales inquilinos la opción de compra de la vivienda que habitan, estableciendo unas condiciones adecuadas a las posibilidades económicas de estos colectivos. El número de viviendas, locales comerciales y garajes traspasados por la Junta de Andalucía a la Oficina de Gestión asciende a 4.065, agrupados en 55 promociones.

Para el año 2000, la empresa ha desarrollado un primer Plan de Ventas que englobaba más de 2.700 viviendas, concentradas en 36 promociones localizadas en las provincias de Cádiz, Málaga, Huelva, Sevilla, Córdoba y Jaén.

La ejecución de este Plan ha pasado primero por una verificación del estado de las viviendas y de la legitimidad de sus ocupantes. Una vez la documentación en regla, se han podido efectuar más de 2.000 ofertas, materializándose, al final del ejercicio, casi un millar de ventas. El resto, o bien han descartado la opción ofrecida de comprar su casa, por lo que continúan en ellas en régimen de alquiler, o bien no disponen de la documentación en regla para hacer efectiva la compra de la vivienda.

VIVIENDAS EN ALQUILER PERTENECIENTES AL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ADAMUZ (CÓRDOBA).



PLAN DE VENTAS 2000

PROVINCIA	NÚMERO DE VIVIENDAS
Cádiz	148
Córdoba	150
Huelva	75
Jaén	497
Málaga	1.211
Sevilla	650
TOTAL ANDALUCÍA	2.731

INAUGURADO EL CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA EN EL PARQUE DE LA CARTUJA

En junio del año 2000, la Junta de Andalucía llevó a cabo la inauguración del Centro de Empresas de Cartuja, ubicado en el edificio que fuera Pabellón de Italia durante la celebración de la Exposición Universal de 1992 y cuyo derecho real de superficie adquirió la Empresa Pública de Andalucía (EPSA) el mes de julio del año 1998.

Su privilegiada situación en la parcela TA-8 del Parque Científico y Tecnológico de Sevilla, muy próximo a los más avanzados centros de investigación existentes en Andalucía, a pocos metros del casco histórico de Sevilla y dentro de una Tecnópolis que ya cuenta con más de 160 instituciones y empresas en actividad, constituye un auténtico incentivo para las pymes que se han instalado en dicho Centro.

EL CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA HA INICIADO SU ANDADURA CON EL SETENTA POR CIENTO DE SU SUPERFICIE ÚTIL ALQUILABLE YA ADJUDICADA.

VISTA GENERAL DEL CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA. ISLA DE LA CARTUJA, SEVILLA.



EL PABELLÓN DE ITALIA EN DATOS

INVERSIÓN TOTAL	1.650 millones de pesetas
NIVELES O SUBPLANTAS	10
FECHA DE INAUGURACIÓN	Junio de 2000
RÉGIMEN DE ACCESO DE LAS EMPRESAS AL EDIFICIO	Alquiler
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Se ha pasado de una superficie de 11.000 m ² a la superficie actual de 17.000 m ²

Se trata de un espacio concebido y diseñado para que las pequeñas y medianas empresas del sector de las nuevas tecnologías (telecomunicaciones, alta tecnología, prospectiva tecnológica, ...) se encuentren directamente conectadas con los centros de investigación y formación que desarrollan su labor profesional en un mismo espacio físico.

La reforma, ampliación y adecuación de este edificio para los nuevos usos a que ha sido destinado es fruto derivado de la actuación conjunta entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y el Instituto de Fomento de Andalucía, contando con una inversión global que asciende a la cantidad de 1.650 millones de pesetas.

El Pabellón de Italia tenía originalmente una superficie construida de 11.000 m², que se ha visto ampliada con esta intervención hasta los 17.000 m².

El Centro de Empresas, cuya gestión tiene encomendada la Sociedad Cartuja 93, ha iniciado su andadura en la Tecnópolis de la Cartuja con el setenta por ciento de su superficie útil alquilable ya adjudicada, y ocupada, a empresas como Sadiel, Endesa, Tecnológica, Supercable, Triancon, Centro de Emergencias 112, Icosis, Sevilla Ingenieros o el Laboratorio Andaluz de Transportes, entre otras.

El proyecto de este edificio es obra de los arquitectos italianos Gae Aulenti y Pierluigi Spadolini, habiendo sido los directores de las obras de ejecución los arquitectos sevillanos Simón Caparrós y Aurelio Gómez de Terreros, que así mismo han realizado el proyecto de reforma y ampliación del edificio y de sus instalaciones para la actual reutilización como Centro de Empresas.

INTRODUCCIÓN

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía ha intervenido durante el año 2000 en más de un centenar de municipios de Andalucía, en los distintos programas de suelo y vivienda que lleva a cabo, bien por gestión propia, bien por gestión delegada de otras instituciones.

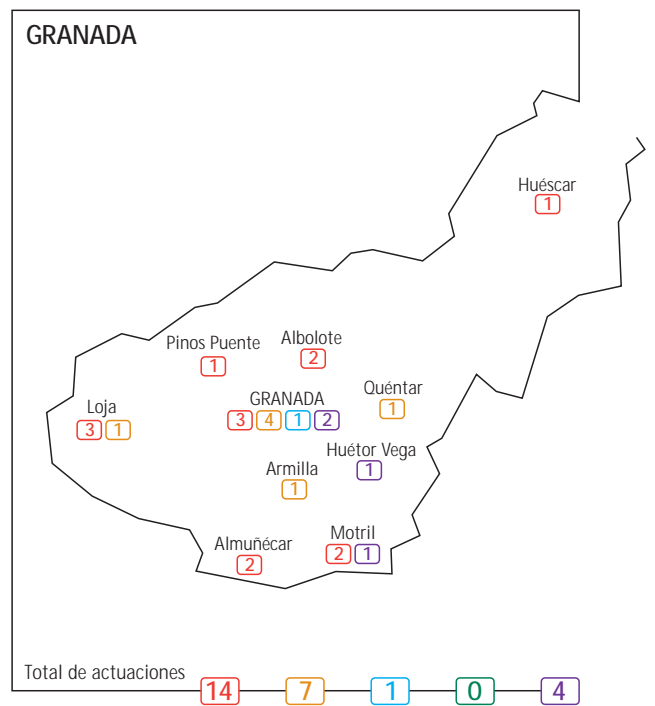
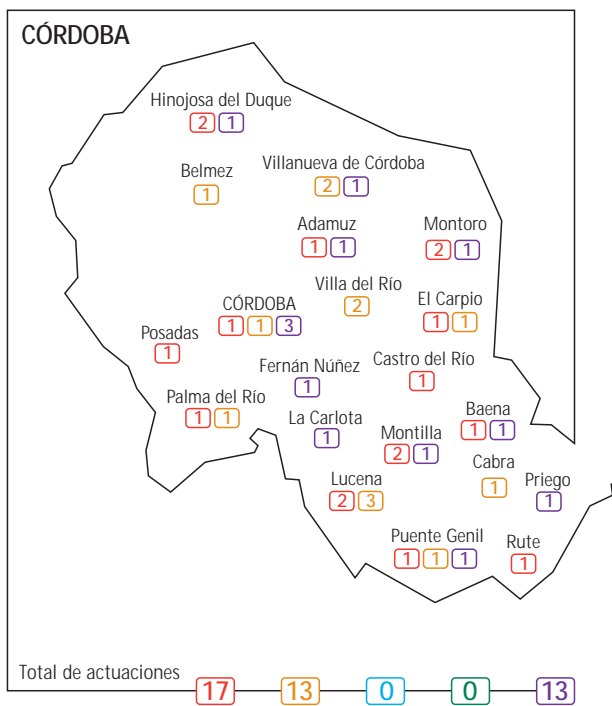
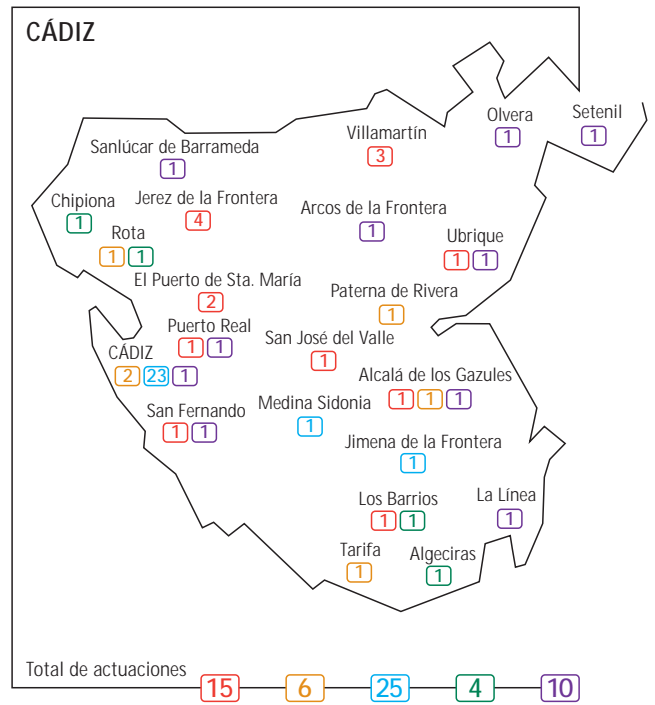
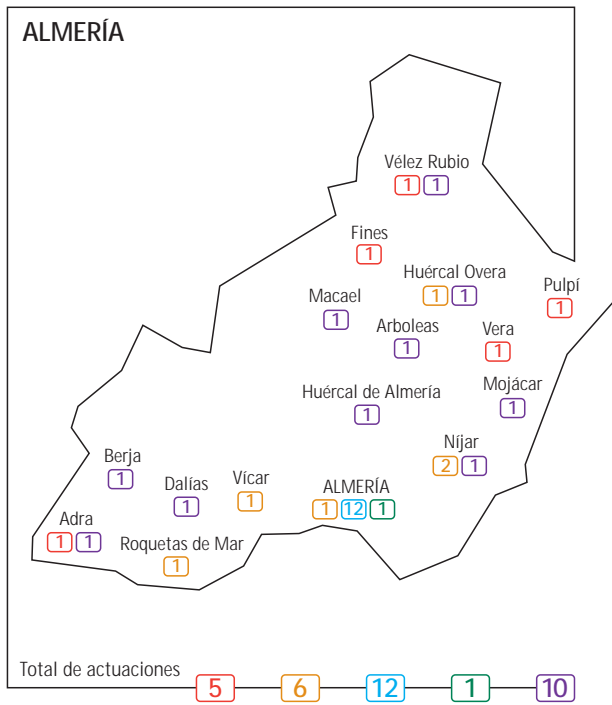
El total de actuaciones que se han ejecutado pertenecientes al programa de promoción de suelo —para uso residencial, industrial y/o terciario— ha ascendido a 92. Las actuaciones derivadas del programa de promoción de viviendas en sus distintos subprogramas han sido 71. En el programa de rehabilitación urbana el número de actuaciones ha sido de 26, comprendiendo tanto actuaciones que afectan a barriadas enteras como a edificios concretos. Por último, las intervenciones en el programa de actividades singulares han sido 5 y las pertenecientes al programa de espacios públicos y equipamientos, 78.

En total, se han desarrollado a lo largo del año 2000 más de 270 actuaciones en materia de vivienda y suelo, con distinto grado de ejecución, desde las solamente iniciadas en dichas fechas hasta las finalizadas durante el ejercicio en toda la Comunidad Andaluza.

EPSA HA INTERVENIDO,
A LO LARGO DEL AÑO 2000,
EN EL DESARROLLO
DE MÁS DE 270 ACTUACIONES
EN MATERIA
DE VIVIENDA Y SUELO.

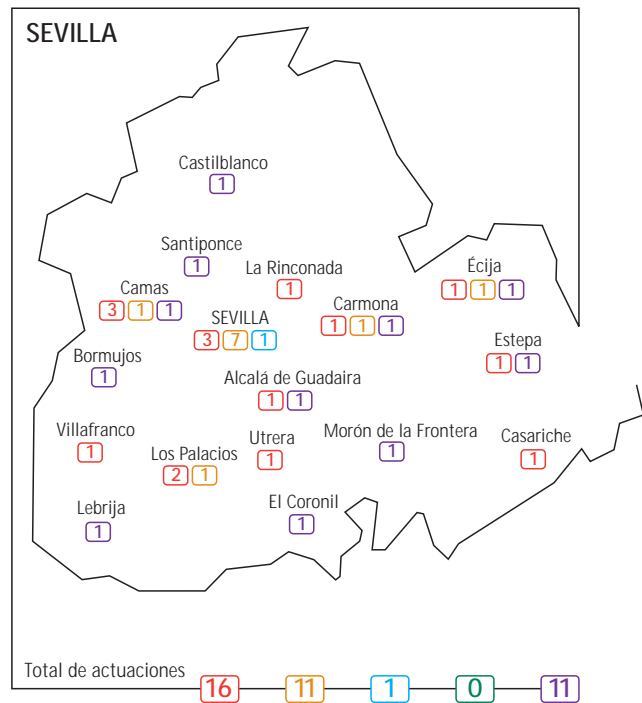
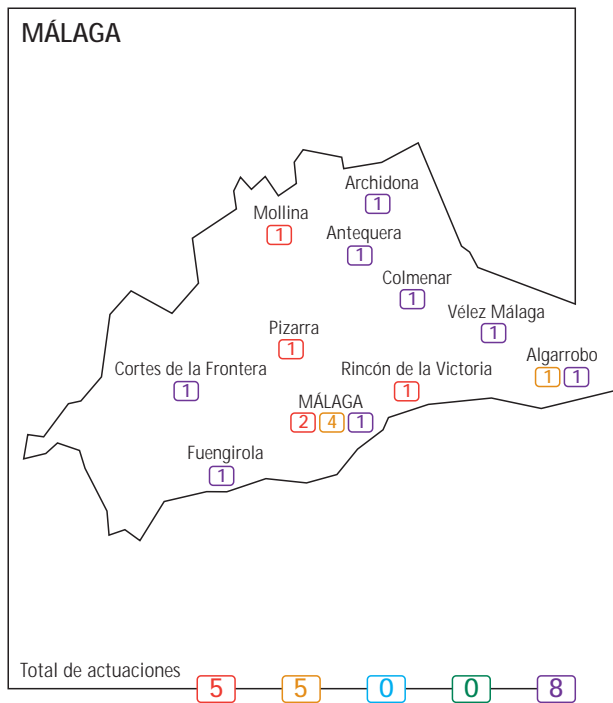
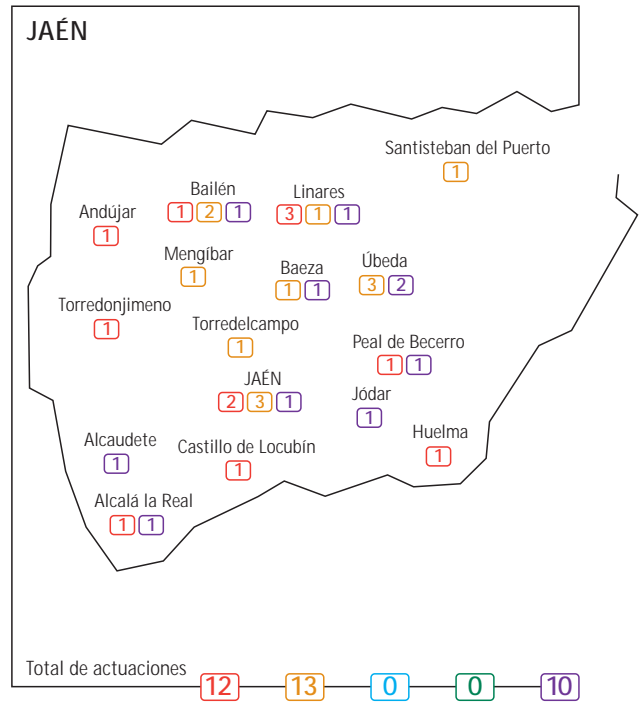
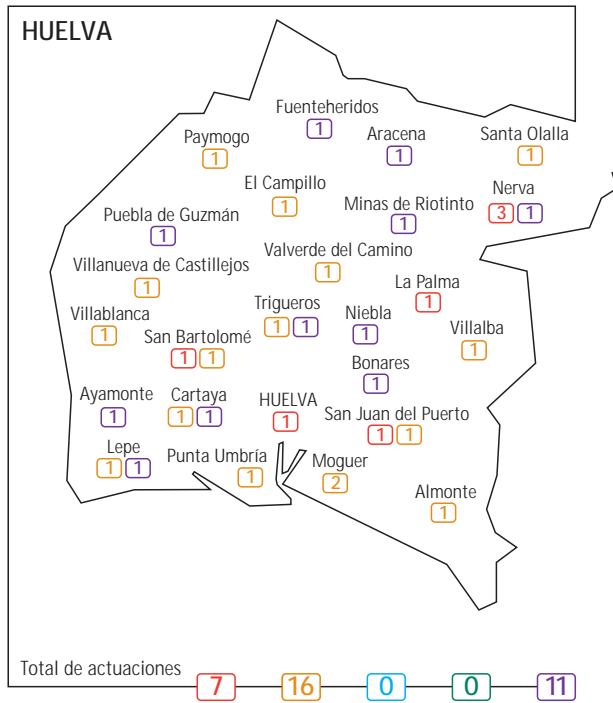
OBRAS FINALIZADAS DE LA AVENIDA
CARLOS III EN LA CARLOTA (CÓRDOBA).





Promoción de suelo

Promoción de viviendas



Rehabilitación urbana

Actuaciones singulares de desarrollo urbano

Espacios públicos y equipamientos

ALMERÍA:
SE INVIERTEN 474 MILLONES DE PESETAS EN VIVIENDAS
DE PROTECCIÓN OFICIAL



39 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL
EN ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

En el año 2000, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía ha intervenido con 34 actuaciones de vivienda y suelo en 14 municipios almerienses. Del total, destaca el Programa de Rehabilitación Urbana que se ejecuta en los barrios almerienses de La Chanca y San Cristóbal, con 5 de las 8 promociones objeto de ampliación de la encomienda de gestión de este proyecto, que afecta a 86 viviendas. Además, se terminaron tres promociones que han supuesto la construcción de 85 viviendas de protección oficial —39 en Roquetas de Mar, 22 en Huércal Overa y 24 en Campoverde—, con más de 500 millones de pesetas invertidos.

Durante el año 2000 la inversión global en la provincia ha sido de 1.157 millones de pesetas, destacando la partida destinada a la Promoción de Viviendas de Protección Oficial, Régimen Especial, cuyos principales beneficiarios son los colectivos con escasos recursos económicos.

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	5	40,40	348	218.235
Promoción de viviendas	6	—	219	473.644
Rehabilitación urbana	12	54,50	173	112.973
Actividades singulares de desarrollo urbano	1	260,00	—	124.222
Espacios públicos y equipamientos	10	10,86	—	228.609

CÁDIZ: EPSA DUPLICA SU INVERSIÓN EN LA PROVINCIA

La Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, invirtió en el año 2000 en la provincia 3.324 millones de pesetas, casi el doble que en el ejercicio anterior (1.700 millones de pesetas), lo que ha permitido iniciar 15 nuevas actuaciones de suelo y vivienda y un volumen de actuaciones en marcha de treinta proyectos. Es de destacar la partida destinada al programa de Actuaciones Singulares que engloba, entre otros proyectos, el desarrollo de Costa Ballena.

Hay que hacer notar además las cuatro promociones de viviendas iniciadas dentro del RAPP (Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler) y la licitación de 15 promociones de viviendas que se ejecutan gracias al Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz y que tiene previsto actuar en su primera fase en unas 359 fincas y más de 1.200 viviendas.

PARQUE RAFAEL ALBERTI
EN UBRIQUE (CÁDIZ)



ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	15	273,87	6.394	814.359
Promoción de viviendas	6	—	297	18.698
Rehabilitación urbana	25	—	167	902.853
Actuaciones singulares de desarrollo urbano	4	384,13	5.232	1.459.018
Espacios públicos y equipamientos	10	13,33	—	47.409

CÓRDOBA:
FINALIZARON LAS OBRAS DE TRES NUEVOS
POLÍGONOS INDUSTRIALES



12 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL
EN RÉGIMEN DE ALQUILER PARA
UNIVERSITARIOS EN BELMEZ (CÓRDOBA)

De las cuatro actuaciones de suelo industrial que EPSA terminó en el año 2000 en Andalucía, tres se localizan en Córdoba, en concreto en Hinojosa del Duque, El Carpio y Posadas. En total, más de 42 hectáreas para promoción y desarrollo de polígonos industriales, con una inversión cercana a los 400 millones de pesetas.

Córdoba ha sido también la provincia donde se han finalizado mayor número de actuaciones durante el año 2000, siendo significativas las cuatro promociones de viviendas públicas en alquiler, entre ellas, las 70 viviendas para jóvenes universitarios en Rabanales y las 12 viviendas en la Universidad de Belmez. Además, durante dicho año EPSA tenía en marcha 43 actuaciones de suelo y vivienda en 20 municipios de la provincia. La inversión total ha sido de 1.148,5 millones de pesetas.

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	17	256,63	1.597	563.383
Promoción de viviendas	13	—	426	529.152
Rehabilitación urbana	—	—	—	—
Actividades singulares de desarrollo urbano	—	—	—	—
Espacios públicos y equipamientos	13	33,46	—	55.967

GRANADA: LA REHABILITACIÓN DE ALMANJÁYAR COBRA PROTAGONISMO EN EL AÑO 2000

En el año 2000 EPSA finalizó 116 viviendas de protección oficial, régimen general, en el barrio de Almanjáyar, con una inversión de 779 millones de pesetas. Además, ha adquirido nuevos terrenos para su desarrollo e iniciado los proyectos para 80 viviendas, con una inversión comprometida de 832 millones de pesetas. Tres hitos dentro de la gestión global de esta actuación que han dado un nuevo empuje a la rehabilitación de Almanjáyar constituyendo una de las experiencias de rehabilitación integral de barriadas con mayor contenido social y educacional actualmente en ejecución. El plan de trabajo conjuga reparación de viviendas con formación/empleo y atención sociocomunitaria.

La empresa ha invertido en Granada 917 millones de pesetas, interviniendo en 14 municipios y teniendo en marcha 25 actuaciones, de ellas, 9 iniciadas, destacando las de promoción de suelo. Cabe señalar el gran esfuerzo realizado por la empresa en la adquisición de suelo como reservas para su desarrollo a medio plazo, comprometiéndose la adquisición de terrenos por valor de 1.100 millones de pesetas para uso industrial en Motril (35 hectáreas).

SECTOR 09-A. ALMANJÁYAR. GRANADA.



ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE GRANADA

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	14	253,03	2.221	201.685
Promoción de viviendas	6	—	567	475.315
Rehabilitación urbana	1	—	48	52.040
Actividades singulares de desarrollo urbano	—	—	—	—
Espacios públicos y equipamientos	4	11,47	—	188.015

HUELVA: LA INICIATIVA PÚBLICA INCENTIVA EL DESARROLLO INDUSTRIAL EN NERVA



NAVES INDUSTRIALES EN LA PARCELA M3.
NERVA (HUELVA).

La Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Nerva llevan trabajando conjuntamente desde el año 1997 para incentivar la creación de nuevas empresas en dicho municipio, poniendo en el mercado suelo público para uso industrial y favoreciendo políticas formativas para la cualificación de los trabajadores. En este acuerdo marco participan las Consejerías de Obras Públicas y Empleo y Desarrollo Tecnológico y el Instituto de Fomento de Andalucía, en colaboración con la administración local. La ejecución del polígono se ha dividido en sucesivas fases, siendo la empresa Salvador Rus López la encargada de construir las primeras nueve naves industriales, finalizadas en el año 2000.

De la labor realizada por EPSA en la provincia de Huelva durante este año cabe destacar, además, las 62 viviendas terminadas en tres promociones concluidas en Moguer, Cartaya y Villablanca, habiéndose invertido 837 millones de pesetas en total y habiéndose intervenido en 12 municipios.

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE HUELVA

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	7	56,66	770	240.693
Promoción de viviendas	16	—	373	534.804
Rehabilitación urbana	—	—	—	—
Actividades singulares de desarrollo urbano	—	—	—	—
Espacios públicos y equipamientos	12	27,77	—	33.451

JAÉN: DEPORTE Y VIVIENDAS PARA LA CIUDAD

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía trabaja en la provincia de Jaén siguiendo una línea muy clara a favor de los ayuntamientos, con actuaciones de marcado carácter público y de un alto valor conceptual desde el punto vista urbanístico. Un buen ejemplo son las obras del Campo de Fútbol de Jaén y el desarrollo del RNP-1, situado en la prolongación del Bulevar al norte de la ciudad, ambas en colaboración con el Ayuntamiento (75 % EPSA y 25% Ayuntamiento).

Las obras para la construcción del nuevo Campo de Fútbol han cobrado un fuerte empuje a lo largo del año 2000. Este proyecto, con una inversión superior a los 1.500 millones de pesetas, incluye también la actuación residencial que se acomete en el solar donde se ubicaba el antiguo estadio deportivo.

Por su parte, el desarrollo del RNP-1 afecta a 68 hectáreas con capacidad para 4.000 viviendas e inversión de 2.000 millones de pesetas. La actuación se ha dividido en tres fases. En el año 2000 se terminó la urbanización de la primera fase (26 hectáreas) y se inició la promoción de las primeras viviendas. Además, han comenzado las obras de la segunda y tercera fases que supondrán la puesta en el mercado de suelo útil para 1.500 viviendas de protección oficial.

CAMPO DE FÚTBOL. JAÉN.



ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE JAÉN

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	12	195,08	5.608	610.094
Promoción de viviendas	13	—	841	460.744
Rehabilitación urbana	—	—	—	—
Actividades singulares de desarrollo urbano	—	—	—	—
Espacios públicos y equipamientos	10	26,35	—	622.868

MÁLAGA: LA ACTUACIÓN DE EPSA FAVORECE LA CREACIÓN DE ESPACIOS VERDES



PARQUE MOLINO DON JUAN
EN ARCHIDONA (MÁLAGA).

El Programa Regional de Espacios Públicos que ejecuta EPSA por encargo de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ha acaparado gran parte de las 18 actuaciones de la empresa en la provincia durante el año 2000. En total han sido ocho actuaciones —cuatro en preparación, tres en obras y una, el Parque Molino Don Juan en Archidona, terminada—.

Además de estos espacios públicos que tiene en marcha EPSA, el año 2000 ha supuesto un avance notable en la preparación de suelo para uso residencial, en concreto, en las actuaciones «Parque Victoria», de Rincón de la Victoria, sobre 160 hectáreas con capacidad para 3.000 viviendas y en el PERI «El Ejido» de Málaga, sobre 5,5 hectáreas y capacidad para 400 viviendas. En total la empresa ha invertido 995 millones de pesetas en la provincia, destacando la partida destinada a la adquisición y preparación de suelo por 653 millones de pesetas.

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	5	238,00	2.322	653.017
Promoción de viviendas	5	—	146	1.630
Rehabilitación urbana	—	—	—	—
Actividades singulares de desarrollo urbano	—	—	—	—
Espacios públicos y equipamientos	8	35,93	—	341.096

SEVILLA:
TERMINADAS TRES ACTUACIONES DE SUELO
CON CAPACIDAD PARA 2.400 VIVIENDAS

EPSA ha realizado durante el año 2000 una importante labor en la adquisición y preparación de suelo en Sevilla. De las 40 actuaciones puestas en marcha, 17 han correspondido a suelo para uso residencial e industrial. De ellas, se han concluido tres importantes promociones de suelo residencial en Sevilla, Alcalá de Guadaira y Écija, con capacidad para 2.400 viviendas y una inversión por valor de 1.800 millones de pesetas. El resto se encuentra actualmente en ejecución.

El Programa de Espacios Públicos también ha tenido una importancia significativa este año, con seis actuaciones en obras, dos terminadas y tres en planeamiento. Mención especial merecen las obras de rehabilitación del corral de vecinos sito en la calle Pagés del Corro y la construcción de 121 viviendas en alquiler para universitarios cuyas obras están a punto de finalizar.

La inversión en la provincia ha ascendido a 1.665 millones de pesetas.

FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE
REMEDIACIÓN DE LA TRAVESÍA DE LA N-IV
A SU PASO POR CARMONA (SEVILLA).



ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA

PROGRAMAS	NÚMERO DE ACTUACIONES	HECTÁREAS	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
Promoción de suelo	16	220,13	4.225	694.692
Promoción de viviendas	11	—	531	942.397
Rehabilitación urbana	1	—	11	23.340
Actividades singulares de desarrollo urbano	—	—	—	—
Espacios públicos y equipamientos	11	31,21	—	4.675

ACTUACIONES FINALIZADAS EN 2000

PROGRAMA 1. PROMOCIÓN DE SUELO

SUBPROGRAMA 1.1 PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL				
DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS EPSA	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ²)	INVERSIÓN EPSA (MILLONES DE PTS.)
UA-9 1.ª Fase	Vélez Rubio	114	14.167	86,29
Camposoto PP-3	San Fernando	679	130.098	1.577,78
PP1-UE-1	Ubrique	338	69.163	448,34
PP SR 1-5	Adamuz	137	25.688	54,61
PP-R2 2.ª Fase	Palma del Río	433	64.348	112,28
PP-4	Almuñécar	169	174.312	313,63
Barriada Juan Carlos I	San Juan del Puerto	461	51.750	271,03
RNP-1.ª Fase	Jaén	2.193	398.820	879,62
Sector 12 El Cerro	Linares	—	10.590	62,63
UA-21 y UA-30	Bailén	152	24.072	156,44
SUP-TO-1 Palmete	Sevilla	1.840	220.000	1.549,44
Virgen del Águila	Alcalá de Guadaira	187	44.000	204,16
Sector E-3	Écija	84	12.355	42,15
TOTAL	13	6.787	1.239.363	5.758,40

SUBPROGRAMA 1.2 PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO				
DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	HECTÁREAS	EDIFICABILIDAD TOTAL (M ²)	INVERSIÓN EPSA (MILLONES DE PTS.)
Reordenación Las Cruces	Fines	8,75	24.884	49,22
La Dehesa	Hinojosa del Duque	7,23	45.530	170,62
La Azucarera	El Carpio	29,50	203.776	181,61
PP-1 Sector 6 La Sierrezuela	Posadas	6,77	41.118	28,71
TOTAL	4	43,50	315.308	430,16

SUBPROGRAMA 1.4 EDIFICACIONES DE APOYO				
DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE NAVES	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	INVERSIÓN EPSA (MILLONES DE PTS.)
Naves Parcela M-3	Nerva	9	2.778	76,78
TOTAL	1	9	2.778	76,78



UA-9 1.ª FASE. VÉLEZ RUBIO (ALMERÍA).



CAMPOSOTO PP-3. SAN FERNANDO (CÁDIZ).



RNP-1.ª FASE. JAÉN.

PROGRAMA 2. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

SUBPROGRAMA 2.1 PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL

DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	INVERSIÓN EPSA (MILLONES DE PTS.)
22 VPO-REV Huércal Overa	Huércal Overa	22	2.835	141,78
24 VPO Campohermoso P-B	Níjar	24	2.556	134,47
39 VPO-RE Roquetas	Roquetas de Mar	34	4.372	240,91
28 VPO-REV Cartaya	Cartaya	28	2.196	153,42
14 VPO-REV Villablanca	Villablanca	14	1.176	95,05
56 VPO-REV Mengíbar	Mengíbar	56	4.838	345,69
24 VPO-REV Úbeda	Úbeda	24	3.626	133,78
15 VPO-REV Carmona	Carmona	15	1.740	91,45
26 VPO-REV San Jerónimo	Sevilla	26	2.819	194,04
TOTAL	9	243	26.158	1.530,59

SUBPROGRAMA 2.2 PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE RÉGIMEN GENERAL

DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	INVERSIÓN EPSA (MILLONES DE PTS.)
116 VPO-RGV Almanjáyar	Granada	116	18.953	779,05
TOTAL	1	116	18.953	779,05

SUBPROGRAMA 2.3 PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER

DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	INVERSIÓN EPSA (MILLONES DE PTS.)
70 VPO-REA Universidad	Córdoba	70	6.318	384,25
12 VPO-REA Universidad	Bélmez	12	816	46,54
34 VPO-REA El Carpio	El Carpio	34	2.921	176,86
56 VPO-REA Palma del Río	Palma del Río	56	4.642	253,31
20 VPO-REA Moguer	Moguer	20	2.984	123,79
TOTAL	5	192	17.681	984,75



34 VPO-REA EL CARPIO. EL CARPIO (CÓRDOBA).



116 VPO-RGV ALMANJÁYAR. GRANADA.



28 VPO-REV CARTAYA. CARTAYA (HUELVA).

PROGRAMA 3. REHABILITACIÓN URBANA

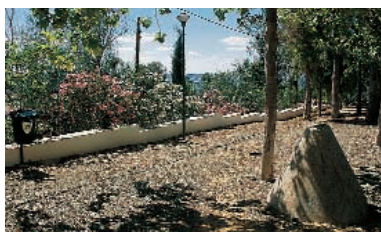
SUBPROGRAMA 3.2 OPERACIONES DE REHABILITACIÓN				
DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	INVERSIÓN (MILLONES DE PTS.)
C/ Sevilla	Jimena de la Frontera	—	—	113,72
TOTAL	1	—	—	113,72

PROGRAMA 5. ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

SUBPROGRAMA 5.1 PROGRAMA REGIONAL DE ESPACIOS PÚBLICOS			
DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	SUPERFICIE (HECTÁREAS)	INVERSIÓN EPSA (MILLONES DE PTS.)
Márgenes río Ubrique	Ubrique	1,05	87,44
Avda. Carlos III	La Carlota	3,63	64,77
Parque Zafra	Huelva	11,50	155,50
Rambla de Los Álamos	Motril	5,90	157,00
Parque Zaidín	Granada	5,57	—
Parque Molino Don Juan	Archidona	2,40	84,50
Parque Idogra	Alcalá de Guadaira	—	—
Travesía CN-IV	Carmona	0,94	174,00
TOTAL	8	30,99	723,21



PARQUE ZAFRA. HUELVA.



PARQUE MOLINO DON JUAN. ARCHIDONA (MÁLAGA).



PARQUE IDOGRA. ALCALÁ DE GUADAIRA (SEVILLA).

RESULTADOS DE INVERSIÓN, FINANCIACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DURANTE EL AÑO 2000

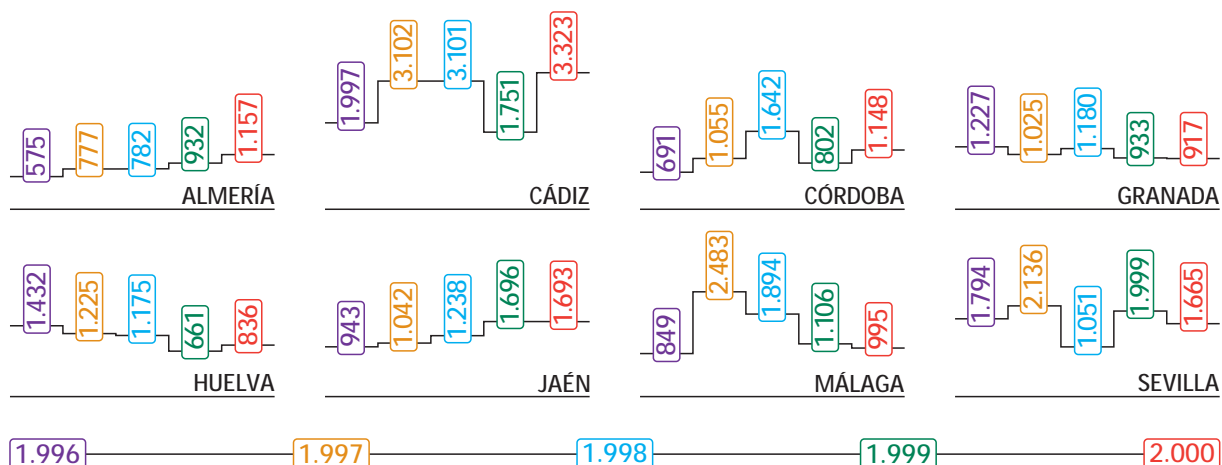
Se ha producido un descenso en el stock de suelo, objetivo perseguido por EPSA durante los tres últimos años (Plan de Ventas, y otras medidas específicas). En adelante, la presencia de la empresa en el mercado dependerá de la producción de nuevas actuaciones. Esta oferta, aunque de menor volumen, será de mayor calidad, tanto por condiciones urbanísticas como por situación, favoreciendo la continuidad de la empresa en una posición favorable en el mercado.

Los gastos generales se han incrementado un 10% respecto al ejercicio pasado, que con el aumento de la inversión elevan el ratio de productividad a un 17%.

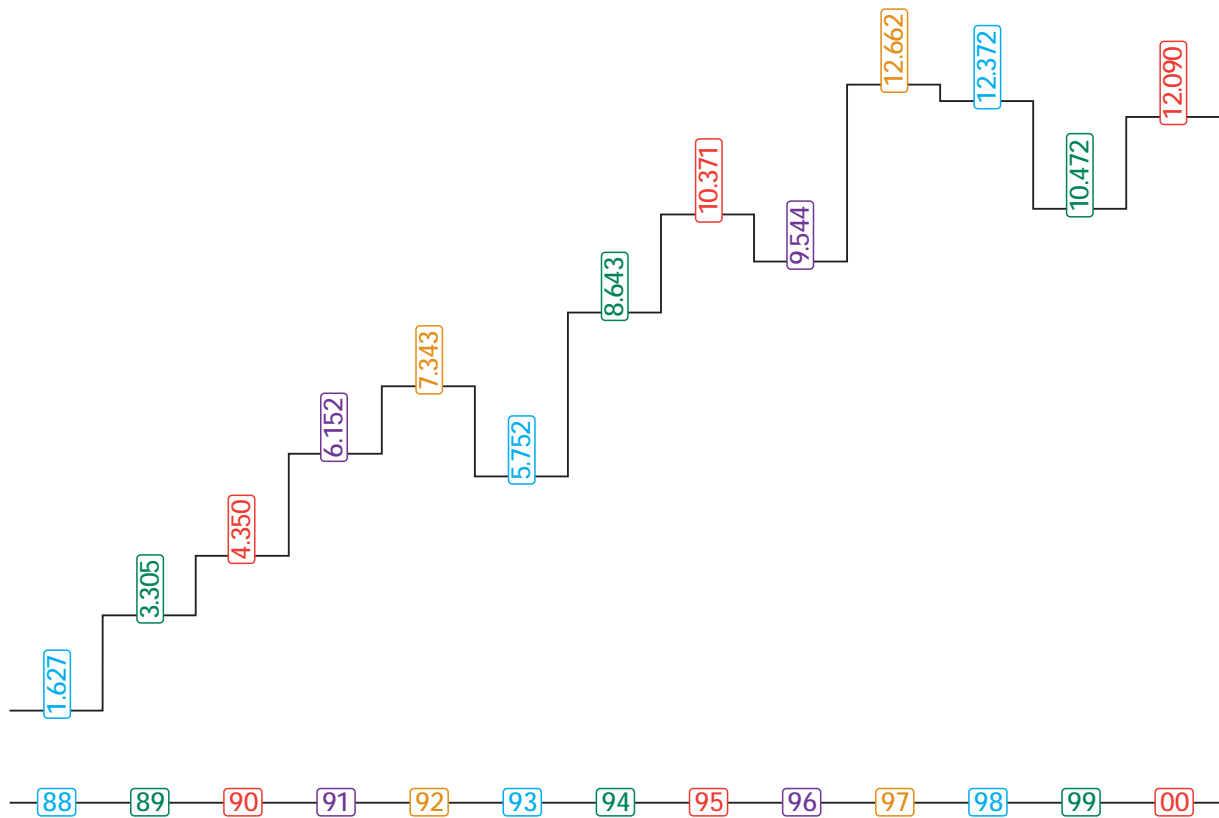
A LA IZQUIERDA, VISTA DE LA URBANIZACIÓN DE TERRENOS SUP-TO-1 PALMETE EN SEVILLA. A LA DERECHA, 56 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN MENGIBAR (JAÉN).



EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN ANUAL POR PROVINCIAS (millones de pesetas)



INVERSIÓN ANUAL TOTAL EN PROGRAMAS DE ACTUACIÓN (millones de pesetas)



COMERCIALIZACIÓN (miles de pesetas)

REALIZADO 2000	VENTAS OFERTA	VENTAS ADJUDICACIÓN	FORMALIZACIÓN
SUELO	9.730.000	7.359.000	8.489.252
Residencial	4.664.000	3.272.000	5.995.890
Industrial	4.293.000	3.565.000	2.493.362
Dotaciones y terciario	241.000	97.000	—
Junta de Compensación	532.000	425.000	—
VIVIENDAS	6.729.000	3.718.000	3.681.514
Viviendas y anejos vinculados	5.624.000	3.503.000	—
Anejos no vinculados	1.105.000	215.000	—
COSTA BALLENA	—	—	1.556.104
Otros	—	—	—
TOTAL	16.459.000	11.077.000	13.726.870

**Al Director General
de Empresa Pública de Suelo
de Andalucía (EPSA),
por su encargo**

Hemos auditado las cuentas anuales de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 27 de junio de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Ernst & Young

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE (miles de pesetas)

ACTIVO	2000	1999
INMOVILIZADO		
Inmovilizaciones inmateriales	46.843	47.634
Inmovilizaciones materiales		
Inmovilizado de cesión	1.020.081	1.020.081
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	1.998.746	3.159.421
Inmovilizado operativo		
Terrenos y construcciones	497.490	505.991
Instalaciones técnicas y maquinaria	119.478	110.535
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	74.876	122.718
Otro inmovilizado	158.247	181.559
	850.091	920.803
Inmovilizado en curso	512.448	
Amortizaciones	(256.299)	(281.338)
Provisiones	(543.537)	(487.450)
	3.581.530	4.331.517
Inmovilizaciones financieras		
Participación en empresas del grupo y asociadas	2.312.657	2.309.596
Depósitos y fianzas constituidos	16.021	7.612
Otros créditos	475.425	604.676
Provisiones	(38.345)	(68.886)
	2.765.758	2.852.998
TOTAL INMOVILIZADO	6.394.131	7.232.149
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	9.821	13.933
ACTIVO CIRCULANTE		
Existencias	42.727.972	32.756.644
Deudores		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.730.375	3.563.647
Empresas asociadas deudores	2.047.604	929.030
Deudores varios	1.143.224	1.163.235
Administraciones Públicas	3.730.465	2.222.218
Provisiones	(781.990)	(1.161.089)
	8.869.678	6.717.041
Inversiones financieras temporales	74.768	115.211
Tesorería	787.730	1.799.748
Ajustes por periodificación	12.083	10.232
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	52.472.231	41.398.876
TOTAL ACTIVO	58.876.183	48.644.958

BALANES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE (miles de pesetas)			
PASIVO	APARTADO	2000	1999
FONDOS PROPIOS			
Fondo Social		23.534.375	12.981.870
Reservas			
Reservas voluntarias		2.544.275	—
Pérdidas y ganancias		1.659.669	2.544.274
Subvenciones de capital		3.892.206	3.892.202
TOTAL FONDOS PROPIOS	10	31.630.525	19.418.346
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	11	2.543.540	2.477.490
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			
Provisión para responsabilidades		5.583.871	6.198.529
Otras provisiones		321.365	1.027.678
TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	12	5.905.236	7.226.207
ACREEDORES A LARGO PLAZO			
ACREEDORES POR TRANSFERENCIAS			
Deudas con entidades de crédito	13 14.a)	2.437.330 2.963.684	1.960.501 4.716.627
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	15	957.812	1.022.049
Deudas representadas por efectos a pagar		33.083	38.886
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO		6.391.909	7.738.063
ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas con entidades de créditos			
Préstamos y otras deudas	14.a)	487.601	525.977
Deudas con empresas asociadas	14.b)	1.207.822	1.028.859
Acreeedores comerciales			
Anticipos recibidos por pedidos	16	3.778.886	3.901.845
Deudas por compras o prestaciones de servicios		2.713.745	2.216.353
Deudas representadas por efectos a pagar		1.435.083	1.633.919
		7.927.714	7.752.117
Deudas no comerciales			
Administraciones públicas	18	174.019	215.376
Otras deudas	14.c)	87.128	388.757
Fianzas y depósitos a corto plazo		171.696	4.287
		432.843	608.420
Provisiones para operaciones de tráfico	17	2.299.905	1.672.883
Ajustes por periodificación		49.088	196.596
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO		12.404.973	11.784.852
TOTAL PASIVO		58.876.183	48.644.958

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE (miles de pesetas)

GASTOS	2000	1999	INGRESOS	2000	1999
Compras, obras de urbanización y otros costes activables	12.032.029	10.472.131	Importe de la cifra de negocio	14.832.517	20.391.154
Traspaso de inmovilizado a existencias	1.165.120				
Reducción de las existencias de trabajos en curso	775.073	6.183.504			
Gastos de personal					
Sueldos, salarios y asimilados	914.179	884.986			
Cargas sociales	262.135	256.908			
Dotaciones para amortización de inmovilizado	47.852	41.267			
Variación de las provisiones del circulante	(603.963)	1.938.651			
Otros gastos de explotación			Otros ingresos de explotación		
Servicios exteriores	862.407	731.267	Ingresos accesorios	2.734.631	3.707.705
Tributos	37.303	14.364			
Otros gastos de gestión corriente	—	80			
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	15.492.135	20.523.158	TOTALES INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	17.567.148	24.098.859
			OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	89.646	115.566
Beneficios de explotación	2.075.013	3.575.701			
Gastos financieros y gastos asimilados	77.015	102.808	Ingresos extraordinarios	744.984	110.637
Variación provisiones inversiones financieras	(33.602)	(41.047)			
Resultados financieros positivos	46.233	53.805			
Beneficios de actividades ordinarias	2.121.246	3.629.506			
Pérdidas procedentes del inmovilizado	56.087				
Gastos extraordinarios	1.143.986	1.180.124			
Beneficio antes de impuestos	1.666.157	2.560.019			
Impuesto sobre Sociedades	6.488	15.745			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	1.659.669	2.544.274	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	(455.089)	(1.069.487)

BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**a) Imagen Fiel:**

Las cuentas anuales se obtienen a partir de los registros contables de la Entidad, y se han formulado siguiendo los principios de contabilidad generalmente aceptados en España recogidos en la legislación en vigor, e incluyen las reclasificaciones que se han considerado necesarias para mejorar la presentación de los mismos.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, están expresadas en miles de pesetas.

b) Principios contables:

Tal y como se indica en el apartado sobre inmovilizaciones financieras posterior de esta memoria, la Entidad ha aportado a Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes el uso y disfrute de las instalaciones en que dicha comunidad efectúa sus actividades, participando en el 50% de la misma. De acuerdo con los últimos pronunciamientos del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, procedería efectuar la integración en las cuentas anuales de la Entidad del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de dicha Comunidad en proporción a la referida participación.

No obstante, no se ha considerado tal integración en aplicación del principio de importancia relativa, por entender que presenta un interés poco significativo con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales. El efecto de considerar tal integración sería un aumento de activos y pasivos por un importe de 56.965.984 pesetas.

DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Se somete a la aprobación del Consejo de Administración la siguiente distribución de resultados:

DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS (miles de pesetas)	
BASE DE REPARTO	
Pérdidas y ganancias del ejercicio 2000	1.659.669
DISTRIBUCIÓN	
A reservas voluntarias	1.659.669

NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración aplicadas por la Entidad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones inmateriales:

Propiedad industrial

Se recoge bajo este epígrafe el nombre comercial propiedad de la Entidad, que figura valorado a su precio de adquisición o a su coste de producción. Su amortización se realiza de forma sistemática en un plazo de 5 años.

Aplicaciones informáticas

Se recogen bajo este concepto los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas informáticos, únicamente en los casos en que se prevé que su utilización abarcará varios ejercicios. Su amortización se realiza sistemáticamente desde su puesta en funcionamiento, de acuerdo con su vida útil, con un límite máximo de 5 años.

Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los activos incluidos en este epígrafe, que están referidos a los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero «leasing», se presentan por el valor al contado del bien y reflejando en el pasivo la deuda total. La diferencia entre el valor al contado del bien y de la deuda total, la cual representa los gastos financieros de la operación, se registra como gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose a resultados de acuerdo con un método financiero.

Las amortizaciones de los citados derechos se efectúan por el método lineal en función de la vida útil estimada del bien correspondiente, la cual dado que se trata de un leasing mobiliario asciende a 50 años.

b) Inmovilizaciones materiales:

El inmovilizado material operativo figura a su valor de adquisición y se amortiza linealmente, considerando los coeficientes permitidos por las disposiciones legales y de acuerdo con la vida útil del mismo.

Las inversiones efectuadas sobre bienes arrendados, se amortizan en función de la vida útil estimada de las mismas, y no sobrepasan la duración de los contratos de arrendamiento o las prórrogas de los mismos.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y

ganancias. Los costes de ampliación o mejora, incluso las realizadas sobre bienes adscritos, que den lugar a una mayor duración o incremento de la capacidad productiva del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

En el caso de que se detecten factores identificativos de obsolescencia a que pudieran estar afectos los elementos del inmovilizado, se dotan las oportunas provisiones por depreciación.

Solo se capitalizan los gastos financieros relacionados con la adquisición del inmovilizado material operativo, hasta el momento en que el mismo está en condiciones de funcionamiento.

Los años de vida útil estimados para el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material operativo varían entre los siguientes:

AÑOS DE VIDA ÚTIL ESTIMADA	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Elementos de transportes	5
Equipos informáticos	5

El inmovilizado gravado con derechos de superficie refleja el valor de los activos sobre los que existe un derecho de uso a favor de un tercero, y se encuentra contabilizado a coste histórico conocido.

El denominado inmovilizado de cesión procedente de la constitución de la Entidad, está contabilizado al coste histórico conocido, regularizado por los coeficientes de actualización establecidos por las leyes de presupuesto de 1981 y 1983, o a su valor de mercado estimado si éste fuese inferior.

Los restantes capítulos de Inmovilizado figuran al coste de adquisición más el importe de las inversiones realizadas en los mismos.

La provisión por depreciación de inmovilizado recoge el coste correspondiente a una serie de parcelas de la Entidad ocupados por distintas entidades públicas y cuya cesión aún no ha sido formalizada.

c) Inversiones financieras:

Los valores mobiliarios de inversión, tanto permanentes como temporales, de renta fija o variable, se encuentran valorados al precio de adquisición satisfecho en el momento de la suscripción o compra, o al valor teórico contable, si éste fuese menor según se desprende de las últimas cuentas anuales auditadas o balances de

situación auditados disponibles, y considerando las subvenciones al capital recibidas que figuran al 31 de diciembre de 2000 para financiar estas adquisiciones.

No existen valores admitidos a cotización oficial en mercados oficiales de valores.

d) Clasificación de las deudas:

Se consideran deudas a corto plazo aquellas cuyo vencimiento no excede de un año contado a partir de la fecha de cierre y a largo plazo las que superan dicho plazo.

e) Créditos y deudas no comerciales:

Los créditos no comerciales, tanto a corto como a largo plazo, se registran por el importe entregado. Se practican las correcciones valorativas que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia.

Las deudas no comerciales, tanto a corto como a largo plazo, se registran por su valor de reembolso. La diferencia respecto de la cantidad recibida se amortiza anualmente siguiendo un criterio financiero. Las cuentas de crédito se muestran por el importe dispuesto.

f) Existencias:

Las existencias se valoran al precio de coste de los terrenos más las certificaciones de obras y los gastos que le sean directamente imputables incluyendo los gastos financieros relacionados con la financiación ajena obtenida para la adquisición, sin superar el valor de realización estimado de las mismas.

La Entidad registra como mayor valor de las existencias, los gastos incurridos en la realización de las obras necesarias para el cumplimiento de los programas de Gestión Delegada.

Las existencias procedentes de la constitución de la Entidad están contabilizadas al coste histórico, regularizado por los coeficientes de actualización establecidos por las leyes de presupuesto de 1981 y 1983, o a su valor de mercado si éste fuese inferior.

Las existencias se clasifican dentro del activo circulante de acuerdo con su naturaleza, aunque su realización puede exceder el período de un año.

g) Subvenciones:

La Entidad contabiliza las subvenciones cuando le son concedidas, con cargo a cuentas a cobrar y abono a la cuenta que corresponde en función del

destino de dicha subvención. Así, las subvenciones concedidas para la realización de los fines sociales se abonan a subvenciones de capital, y se imputan a ingresos en función de la depreciación efectiva de los bienes que financian.

h) **Provisión para responsabilidades y otras provisiones:**

La Entidad dota provisiones para atender la cobertura de posibles responsabilidades ante terceros derivados de la naturaleza de las operaciones que realiza y los riesgos derivados de los litigios de cualquier índole en los que pueda estar incurso, no siendo los mismos determinables en cuanto al importe exacto o en cuanto a la fecha que en su caso, se pueda producir.

i) **Deudores y acreedores por operaciones de tráfico:**

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudoras como acreedoras, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal. Los intereses incluidos en el valor de las transacciones con vencimiento superior a un ejercicio económico se diferencian y periodifican, imputándose a resultados según criterios financieros.

j) **Ingresos y gastos:**

Siguiendo el principio de prudencia valorativa la Entidad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsible y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Los resultados de la actividad se incorporan al balance y cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del contrato perfeccionado. De acuerdo con este método, las ventas, coste de ventas y, consecuentemente, los ingresos, se reconocen sólo cuando las estipulaciones incluidas en el contrato de venta se han cumplido y se ha procedido a elevar la correspondiente escritura pública. Los gastos necesarios previstos para la terminación de las obras en parcelas o polígonos vendidos se reconocen como mayor coste en el momento de la venta, constituyéndose la correspondiente provisión para terminación de obras.

En el caso de contratos de ventas firmados pero no perfeccionados, el importe de los mismos se recoge transitoriamente como compromisos contraídos con clientes hasta el cumplimiento de cláusulas contractuales.

INMOVILIZACIONES INMATERIALES

La composición de este epígrafe y movimiento habido durante el ejercicio 2000 es el siguiente:

INMOVILIZACIONES INMATERIALES (miles de pesetas)				
	SALDO AL 31/12/99	ADICIONES	BAJAS	SALDO AL 31/12/00
Propiedad industrial	870		(197)	673
Aplicaciones informáticas	13.764	24.126	—	37.890
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	40.000	—	—	40.000
	54.634	24.126	(197)	78.563
Amortización acumulada	(7.000)	(24.720)	—	(31.720)
VALOR NETO	47.634	(594)	(197)	46.843

INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio 2000 por las partidas que componen el inmovilizado material y sus correspondientes provisiones y amortizaciones son los siguientes:

INMOVILIZACIONES MATERIALES (miles de pesetas)				
	SALDO AL 31/12/99	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL 31/12/00
Inmovilizado de cesión	1.020.081	—	—	1.020.081
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	3.159.421	4.899	(1.165.573)	1.998.747
Inmovilizado operativo				
Terrenos y construcciones	505.991	—	(8.502)	497.490
Instalaciones técnicas y maquinaria	110.535	8.943	—	119.478
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	122.718	1.776	(49.618)	74.876
Otro inmovilizado	181.559	6.007	(29.319)	158.247
Inmovilizado en curso	—	512.448	—	512.448
TOTAL COSTE	5.100.305	534.073	(1.253.012)	4.381.366
Amortización acumulada del inmovilizado operativo	(281.338)	(98.584)	123.623	(256.299)
Provisiones para el inmovilizado	(487.450)	(56.087)	—	(543.537)
VALOR NETO	4.331.517	379.401	(1.129.389)	3.581.530

Inmovilizado de cesión

El inmovilizado de cesión incluye aquellos terrenos procedentes de la constitución de la Entidad o de afloraciones posteriores que, por su propia naturaleza (zonas verdes, deportivas, de equipamiento, etc.), no pueden ser objeto de explotación por parte de la misma. Dicho inmovilizado podría ser objeto de cesión a entidades públicas o destinado a fines sociales a unos valores que son difíciles de predeterminedar. No obstante, la Dirección de la Entidad considera que el valor contable del inmovilizado cedido sería en todo caso compensado.

Inmovilizado gravado con derechos de superficie

El inmovilizado gravado con derechos de superficie refleja el valor de los activos de la entidad cuyo uso ha sido cedido por un plazo determinado, generalmente 75 años, acordándose además la posibilidad de la compra de los mismos (opción de compra). Los ingresos generados en el ejercicio 2000 por estas cesiones han ascendido a 224.314.295 pesetas.

El importe que figura en concepto de aumentos, se corresponde con el valor de la constitución de nuevos derechos de superficie.

El importe que figura en concepto de disminuciones, se corresponde con el valor de adquisición de las parcelas enajenadas en el ejercicio, por haber sido ejercitadas las correspondientes opciones de compra.

Inmovilizado operativo y elementos totalmente amortizados

El inmovilizado operativo está integrado por edificios, maquinaria, mobiliario, enseres y equipo para proceso de la información que la Entidad necesita para llevar a cabo su actividad. Las altas del ejercicio en concepto de inmovilizado en curso se encuentran fundamentalmente originadas por las obras realizadas en el denominado Pabellón de Italia cedido al Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes tal y como se indica en el apartado 7 posterior de esta memoria. A la finalización de las mismas se prevé su aportación a dicha Comunidad de Bienes.

El importe de los elementos del inmovilizado material que estaban totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2000 asciende a 104.923.398 pesetas.

Otra información

Las provisiones para el inmovilizado corresponden al coste de determinadas parcelas integrantes del inmovilizado de cesión que se encuentran ocupadas

por distintas entidades públicas y cuya cesión no ha sido aún formalizada, por lo que no se ha producido la baja definitiva en los libros de la Entidad.

INMOVILIZACIONES FINANCIERAS E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES Inmovilizaciones financieras

Los saldos y las variaciones experimentadas durante el ejercicio 2000 por las partidas que componen este epígrafe del balance de situación, han sido los siguientes:

INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (miles de pesetas)				
	SALDO AL 31/12/99	AUMENTOS	RETIROS	SALDO AL 31/12/00
Cartuja 93, S.A.	255.075	—	—	255.075
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.	1.636.241	—	—	1.636.241
Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes	388.280	—	—	388.280
Otras inversiones	30.000	3.061	—	33.061
TOTAL PARTICIPACIÓN EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	2.309.596	3.061	—	2.312.657
Depósitos y fianzas constituidos	7.612	8.989	(580)	16.021
Otros Créditos	604.676	—	(129.251)	475.425
Provisión por depreciación	(68.886)	—	30.541	(38.345)
TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO	2.852.998	12.050	(99.290)	2.765.758

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas corresponden a las sociedades cuyos domicilios sociales y actividades se detallan a continuación:

SOCIEDADES				
SOCIEDAD	DOMICILIO SOCIAL	ACTIVIDAD	FECHA DE CONSTITUCIÓN	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
Cartuja 93, S.A.	Americo Vespucio, 25 Isla de la Cartuja. Sevilla	Gestión edificaciones de los Parques y promoción Proyecto Cartuja 93	24/10/91	51,00%
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.	C/ Marie Curie, s/n El Cortijo. Málaga	Gestión y promoción del Parque	20/04/90	29,78%
Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes	C/ Americo Vespucio 25 Isla de la Cartuja. Sevilla	Promover la creación de empresas de tecnologías avanzadas	30/11/98	50,00%

a) Cartuja 93, S.A.

Desde el ejercicio 1994, EPSA es propietaria del 51% de las acciones representativas del capital social de Cartuja 93, S.A. Sin embargo, no se ha considerado procedente la elaboración de cuentas anuales consolidadas del grupo de empresas encabezados por Empresa Pública de Suelo de Andalucía, bajo la consideración de que el accionista mayoritario de Cartuja 93, S.A. es la Junta de Andalucía, a través de la Entidad, y que es la propia Junta la entidad dominante, no existiendo control efectivo de gestión por parte de EPSA.

b) Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.

Por acuerdo del Consejo de Administración del Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. celebrado el 21 de mayo de 1993 se amplió el capital social de esta Sociedad mediante la incorporación de los activos de la entidad Junta de Compensación del Parque Tecnológico de Andalucía. Como consecuencia de este acuerdo, al cierre del ejercicio 1993 la Sociedad procedió a dar de baja de sus existencias el coste correspondiente a las obras ejecutadas, registrándose en contrapartida el correspondiente inmovilizado financiero.

Así mismo, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas de la referida sociedad de fecha 20 de mayo de 1997 se aprueba la reducción del capital social para restablecer su situación patrimonial al 31 de diciembre de 1996 en la cantidad de 2.606.643.200 pesetas, mediante la reducción del valor nominal de las acciones. Por tanto, el capital social de Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. al 31 de diciembre de 2000 está representado por 6.272 acciones de la serie A nominativas de 505.400 pesetas de valor nominal cada una, 500 acciones de la serie B de 1.000.000 pesetas de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

c) Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes.

Sobre la base del acuerdo suscrito el 27 de enero de 1998 entre Cartuja 93, S.A. y Palacio Italia de Sevilla, S.A. (Unipersonal), el Consejo de Administración de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía acordó la adquisición a Palacio Italia de Sevilla, S.A. (Unipersonal) del derecho de superficie del que ésta era titular hasta el día 31 de marzo de 2033 por importe de 387.000.000 pesetas. Mediante la aportación del uso y disfrute del mencionado Pabellón, EPSA participa en el 50% del fondo patrimonial.

d) Otra información.

La Entidad tiene recibidas de la Administración Pública subvenciones al capital para la financiación de estas inmovilizaciones financieras, cuyo detalle se indica en el apartado 11 de esta memoria.

Inversiones financieras temporales

El saldo de inversiones financieras temporales al 31 de diciembre de 2000 se compone fundamentalmente de provisiones de fondos entregados por la Entidad a notarios y otros profesionales similares por un importe de 36.389.906 pts., y otros importes no significativos.

EXISTENCIAS

Composición y movimiento

La composición del saldo de existencias al 31 de diciembre de 2000 y 1999, es la siguiente:

SALDO DE EXISTENCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999 (miles de pesetas)		
	2000	1999
Terrenos destinados a la venta	25.297.440	28.004.304
Promociones de viviendas	6.504.422	5.866.221
Programas de gestión delegada	3.176.961	1.883.371
Promoción Pública de Viviendas	10.552.506	—
	45.531.329	35.753.896
Anticipos	357.816	4.145
Provisiones	(3.161.173)	(3.001.397)
	42.727.972	32.756.644

Las existencias de la Entidad corresponden a terrenos, parcelas, polígonos, etc. que, dada su naturaleza, son susceptibles de ventas a terceros. Un importe significativo de los mismos, se encuentran aportados por la Entidad a las distintas Juntas de Compensación en las que interviene.

La Entidad mantiene compromisos de inversión para el próximo ejercicio en las distintas actuaciones iniciadas o en fase de ejecución por un importe estimado de 21.182.672.000 pesetas.

DEUDORES

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2000 y 1999 recoge los siguientes conceptos:

SALDO DE CLIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999 (miles de pesetas)		
	2000	1999
Clientes	1.269.851	1.179.294
Clientes efectos a cobrar	671.848	1.139.225
Clientes por ventas de viviendas de protección oficial	6.686	83.919
Clientes de dudoso cobro	781.990	1.161.209
	2.730.375	3.563.647

FONDOS PROPIOS

La composición de este epígrafe y los movimientos experimentados durante el ejercicio por las partidas que componen los fondos propios han sido los siguientes:

FONDOS PROPIOS (miles de pesetas)					
	SALDO AL 31/12/99	AUMENTOS	TRASPASOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	SALDO AL 31/12/00
Fondo social	12.981.870	10.552.505	—	—	23.534.375
Reservas voluntarias	—	—	2.544.274	—	2.544.274
Resultados del ejercicio	2.544.274	—	(2.544.274)	1.659.669	1.659.669
Subvenciones de capital	3.892.206	—	—	—	3.892.202
	19.418.346	10.552.505	—	1.659.669	31.630.521

El Fondo Social está constituido por los activos adscritos a la Entidad que figuran detallados en el Decreto de constitución de la misma.

El importe que figura en concepto de aumentos se corresponde principalmente con el valor de realización estimado para determinadas viviendas, en base a los criterios establecidos en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento. La Entidad adquiere la propiedad de las mismas mediante Decreto 210/1999, de 5 de octubre, por el que el Consejo de Gobierno cede la titularidad de determinadas promociones de viviendas, locales y garajes propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estableciendo que los recursos económicos generados por el patrimonio cedido se destinarán en su totalidad a sufragar los gastos de administración, conserva-

ción y reparación de dichos inmuebles y al fomento de la política de vivienda y suelo. Según se establece en el mencionado Decreto, EPSA asumirá la gestión de las viviendas paulatinamente debiendo quedar concluido al 31 de diciembre de 2001. Hasta esa fecha será la Comunidad Autónoma quién seguirá gestionando las viviendas aún no transferidas y por tanto asumiendo los gastos y los ingresos que se generen.

Como resultado de las operaciones descritas, la composición del fondo social de la Entidad al 31 de diciembre de 2000 sería:

FONDO SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 (miles de pesetas)	
Activos adscritos en el Decreto de Constitución	9.232.319
Activos adscritos para finalidades específicas	14.302.056
TOTAL	23.534.375

El saldo de subvenciones de capital recoge el importe de las Subvenciones de capital para preparación de suelo, que corresponden a aquellas concedidas por la Junta de Andalucía a la Entidad para la adquisición y preparación de suelo a medio y largo plazo. Dichas subvenciones se clasifican dentro del Patrimonio ya que representan los fondos aportados por la Junta de Andalucía para que la Entidad pueda llevar a cabo su objeto social, por lo que son equiparables a aportaciones de capital.

INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El importe y las variaciones de las subvenciones pendientes de aplicación durante el ejercicio 2000 son los siguientes:

IMPORTE Y LAS VARIACIONES DE LAS SUBVENCIONES PENDIENTES DE APLICACIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2000 (miles de pesetas)				
	SALDO AL 31/12/99	CONCESIONES DEL EJERCICIO	APLICACIÓN DEL EJERCICIO	SALDO AL 31/12/00
Transferencias para compras de suelo para viviendas de promoción pública	1.733.258	—	—	1.733.258
Subvención para promoción de VPO	61.232	5.760	(43.449)	23.543
Subvención para Cartuja 93	179.000	—	—	179.000
Subvención Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.	504.000	—	—	504.000
Subvenciones pendientes de aplicar	2.477.490	5.760	(43.449)	2.439.801
INTERESES DIFERIDOS	103.739			
TOTAL INGRESOS A DISTRIBUIR	2.543.540			

Las características y condiciones asociadas a las subvenciones más significativas se indican a continuación:

- Las subvenciones destinadas a realizar compras de suelo para viviendas de promoción pública corresponden a las recibidas en años anteriores con esta finalidad. Aunque EPSA ya ha efectuado estas compras, las subvenciones correspondientes se aplican en el momento en que se eleva a escritura pública la cesión de dichos terrenos para la finalidad prevista.
- Las subvenciones para Cartuja 93 y el Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., se van abonando a ingresos en función de la depreciación de los activos que financian, considerado el importe pendiente de traspasar a resultados de dichas subvenciones al objeto de efectuar la valoración de las correspondientes participaciones.

PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Los importes y las variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen este epígrafe del balance de situación son los siguientes:

PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (miles de pesetas)				
	SALDO AL 31/12/99	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO AL 31/12/00
Provisión para responsabilidades	6.198.529	1.124.677	(1.739.335)	5.583.871
Otras provisiones	1.027.678	10.870	(717.183)	321.365
TOTAL	7.226.207	1.135.547	(2.456.517)	5.905.236

En el saldo inicial de provisión para responsabilidades figura un importe de 2.109.725.862 pesetas en concepto de provisión dotada en ejercicios anteriores para cubrir los pasivos contingentes a los que eventualmente tuviera que hacer frente la Entidad como resultado tanto de las actas elevadas por las autoridades como de otros pasivos contingentes relacionados con las diferentes actividades realizadas por la Entidad. Asimismo en el ejercicio se ha procedido a dotar una provisión de 1.124.677.000 pesetas por posibles pasivos contingentes en función del volumen y tipología de las transacciones realizadas, de las cuales un importe de 1.117.846.633 pesetas figuran registradas en concepto de gastos extraordinarios.

Las disminuciones se deben a la reversión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores como resultado tanto de sentencias, como de la prescripción de las mismas, y de otros aspectos resueltos en el ejercicio.

Las disminuciones del ejercicio en concepto de otras provisiones se corresponden con la aplicación a su finalidad específica de la dotación efectuada

en base al acuerdo del Consejo de Administración de fecha 17 de noviembre de 1997 por el que se aprobó el balance de liquidación de los programas de espacios públicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo al 31 de diciembre de 1996.

ACREEDORES A LARGO PLAZO POR TRANSFERENCIAS

La composición de este epígrafe y los movimientos experimentados durante el ejercicio 2000 son los siguientes:

ACREEDORES A LARGO PLAZO POR TRANSFERENCIAS (miles de pesetas)				
	SALDO AL 31/12/99	TRANSFERENCIAS DEL EJERCICIO	APLICACIÓN DEL EJERCICIO	SALDO AL 31/12/00
Transferencia para Espacios Públicos	509.854	1.408.479	(1.012.201)	906.132
Transferencia para Parque del Alamillo	411.429	218.000	(618.000)	11.429
Transferencia para obra social en El Salvador	—	364.227	—	364.227
Convenio Trinidad-Perchel	147.118	—	(147.118)	—
Casco Histórico de Cádiz	—	250.000	—	250.000
Convenio Centro Tecnológico Andaluz de la Piedra	431.776	—	(72.217)	359.559
Otras transferencias	460.324	1.212.331	(1.126.672)	545.983
TOTAL	1.960.501	3.453.037	(2.976.208)	2.437.330

DEUDAS NO COMERCIALES

a) Deudas con entidades de crédito:

Al 31 de diciembre de 2000 la Entidad mantiene la situación de endeudamiento financiero por tipo de operación, que se indica a continuación:

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (miles de pesetas)				
TIPO DE OPERACIÓN	TIPO DE INTERÉS	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
Préstamos hipotecarios subrogables	Variable	—	1.894.073	1.894.073
Préstamos subrogables y personales	4-5%	305.112	264.536	569.648
Pólizas de crédito	2,74%	174.092	788.701	962.793
Préstamos hipotecarios	Variable	—	16.374	16.374
TOTAL		479.204	2.963.684	3.442.888

b) Deudas con empresas asociadas:

Los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2000 están referidos íntegramente a las Juntas de Compensación en las cuales participa la entidad por importe de 2.047.604 miles pesetas y 1.207.822 miles de pesetas respectivamente.

c) Otras deudas:

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge fundamentalmente los proveedores por inmovilizado y las partidas pendientes de aplicación.

FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta recoge las retenciones practicadas por la Entidad a los contratistas de las obras, realizadas para garantizar la correcta finalización de las mismas. Estas retenciones son devueltas por EPSA una vez recepcionadas definitivamente las obras.

ANTICIPOS RECIBIDOS POR PEDIDOS

Esta cuenta recoge básicamente las cantidades recibidas como anticipo a cuenta de ventas de terrenos cuyos contratos de compra-venta no están perfeccionados al cierre del ejercicio, así como a los compromisos contraídos con clientes derivados de los contratos por venta de viviendas que no se encuentran perfeccionados.

La composición al 31 de diciembre de 2000 y 1999 de este saldo es la siguiente:

ANTICIPOS RECIBIDOS POR PEDIDOS (miles de pesetas)		
	2000	1999
Anticipos recibidos por pedidos	1.379.042	1.636.049
Compromisos contraídos con clientes	2.394.876	2.265.796
Otros	4.968	—
TOTAL	3.778.886	3.901.845

PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO

La composición de este saldo al 31 de diciembre de 2000 y 1999 es la siguiente:

PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO (miles de pesetas)		
	2000	1999
Provisión para terminación de obras	2.299.905	1.622.811
Provisión para expropiación	—	50.072
TOTAL	2.299.905	1.672.883

La provisión para terminación de obras refleja el coste estimado de las obras previstas que la Entidad debe realizar en aquellos polígonos en los que se han producido ventas de parcelas antes de haberse terminado su urbanización.

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos deudores y acreedores mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2000 y 1999, se indica a continuación:

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL (miles de pesetas)		
CONCEPTO	2000	1999
SALDOS DEUDORES		
Hacienda Pública deudora por IVA	89.639	(157.373)
Subsidación por venta de viviendas de protección oficial	919.712	843.834
Administraciones públicas deudoras por transferencias	2.713.437	1.530.357
Otras menores	7.677	5.400
TOTAL SALDOS DEUDORES	3.730.465	2.222.218
SALDOS ACREEDORES		
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(28.374)	(25.114)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(40.286)	(35.826)
Hacienda Pública Acreedora Impuesto sobre Sociedades	(6.489)	(15.745)
Otras menores	(98.870)	(138.691)
TOTAL SALDOS ACREEDORES	174.019	215.376

La Entidad tiene pendientes de inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta su actividad correspondiente a los últimos cuatro ejercicios económicos.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta tanto no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Durante el ejercicio 1994 se incorporaron Actas de Inspección por los siguientes conceptos tributarios, ejercicios e importes:

ACTAS DE INSPECCIÓN		
	EJERCICIOS	MILES DE PESETAS
EPSA		
IS	1987-1990	1.004.365
IVA	1988-1990	35.290
		1.039.655
GESTUR CÓRDOBA		
IS	1989	38.856
TOTAL		1.078.511

La Entidad ha recurrido dichas Actas, por lo cual al 31 de diciembre de 2000, con motivo de estos recursos presentados, existen constituidos avales en diversas entidades financieras, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Sevilla y la Sala de lo Contencioso del Tribunal Económico Administrativo de Córdoba por un importe conjunto de 1.214.692.000 pesetas.

GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

La Entidad tiene constituidos avales con distintas entidades financieras en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones adquiridas con Ayuntamientos y organismos públicos en el desarrollo habitual de sus actividades por un importe de 2.610.772.000 pesetas. Si se ha producido alguna ejecución de avales en los últimos ejercicios, éstas han sido por importes no relevantes.

INGRESOS Y GASTOS

a) La composición del epígrafe de Compras y Obras de Urbanización es la siguiente:

COMPRAS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN (miles de pesetas)		
	2000	1999
Compras y expropiaciones	2.501.549	1.671.187
Aportaciones a Juntas de Compensación	877.766	1.198.252
Gastos de Promociones de Viviendas de Protección Oficial	3.013.240	2.086.489
Obras de urbanización	3.559.274	3.860.107
Otros costes activables	2.080.200	1.656.096
	12.032.029	10.472.131

b) La composición de la variación de las provisiones del circulante es la siguiente:

VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DEL CIRCULANTE (miles de pesetas)	
Variación provisión insolvencias	(328.429)
Variación provisión para existencias y otras provisiones	(275.534)
	(603.963)

c) Las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas en 2000, responden al siguiente detalle:

TRANSACCIONES EFECTUADAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS EN 2000			
	APORTACIONES	INGRESOS POR REPERCUSIÓN DE COSTES	SERVICIOS RECIBIDOS
Juntas de Compensación Cartuja 93, S.A.	(877.766)	1.131.998	—
	—	—	(98.600)

d) La distribución en el ejercicio del importe de la cifra de negocios por tipo de actividad, se indica a continuación:

CIFRA DE NEGOCIOS POR TIPO DE ACTIVIDAD (miles de pesetas)		
	2000	1999
Venta de terrenos	10.138.173	12.399.286
Ventas de viviendas y locales	3.611.826	5.780.391
Ingresos Junta de compensación	1.131.998	574.410
Transferencias por Encomiendas de Gestión	1.795.722	1.412.934
Otros conceptos	889.429	224.133
	17.567.148	20.391.154

e) El número medio de personas empleadas durante 2000 por la Entidad, ha sido 202.

CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación comparativo entre los ejercicios 2000 y 1999 se muestra a continuación:

APLICACIONES (miles de pesetas)					
	2000	1999	ORÍGENES	2000	1999
Recursos aplicados en las operaciones	749.371	—	Recursos procedentes de las operaciones	—	1.425.623
Adquisiciones de inmovilizado	—	—	Aumento del fondo social	10.552.510	3.857.629
Inmovilizado inmaterial	24.126	6.989	Subvenciones	5.760	33.594
Inmovilizado material	534.073	2.510.248	Deudas a largo plazo	3.453.037	1.456.491
Inmovilizado financiero	12.050	629.536	Inmovilizado financiero	129.831	—
Disminución del fondo social	—	5.561.625			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	2.133.498	2.020.048			
Provisiones para riesgos y gastos	706.993	—			
TOTAL APLICACIONES	4.160.011	10.728.446	TOTAL ORÍGENES	14.141.138	6.773.337
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	9.981.027	—	Disminución de orígenes sobre aplicaciones	—	3.955.109
	14.141.138	10.728.446		14.141.138	10.728.446

DOMICILIO SOCIAL Y SEDES

DOMICILIO SOCIAL:

PRESIDENTE EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA

D.ª Concepción Gutiérrez Castillo

Consejera de Obras Públicas y Transportes

DIRECTOR EPSA

D. Fermín Moral Cabeza

EPSA. SERVICIOS CENTRALES

C/ Cardenal Bueno Monreal, 58

Edificio Sponsor, 3.ª planta

41012 Sevilla

Tel.: 955 03 03 00

Fax: 955 03 04 24

GERENCIA PROVINCIAL DE ALMERÍA

Gerente: **D. Francisco J. Fuentes Cabeza**

Paseo de Almería, 4. 2.º derecha

04001 Almería

Tel.: 950 00 43 01

Fax: 950 00 43 09

GERENCIA PROVINCIAL DE CÁDIZ

Gerente: **D. Eugenio Rubio Aranoa**

Avenida Amilcar Barca, 47. 1.º F

11009 Cádiz

Tel.: 956 25 65 03

Fax: 956 25 58 13

GERENCIA PROVINCIAL DE CÓRDOBA

Gerente: **D. Rodrigo Barbudo Garijo**

Ronda de los Tejares, 32, acc. 1. 5.ª planta, oficina 153

14008 Córdoba

Tel.: 957 00 39 00

Fax: 957 00 39 10

GERENCIA PROVINCIAL DE GRANADA

Gerente: **D. Miguel Mateo Ocaña Torres**

San Antón, 72. 1.ª planta

18005 Granada

Tel.: 958 00 24 00

Fax: 958 00 24 10

GERENCIA PROVINCIAL DE HUELVA

Gerente: **D. Antonio Ruves Flores**

Avenida de Alemania, 5

21002 Huelva

Tel.: 959 00 47 00

Fax: 959 00 47 10

GERENCIA PROVINCIAL DE JAÉN

Gerente: **D. José María Salas Cobo**

Bernabé Soriano, 29. Entreplanta

23001 Jaén

Tel.: 953 24 30 26

Fax: 953 23 67 00

GERENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA

Gerente: **D. Gabriel Rodrigo Olmedo**

Salitre, 11, 2.º. Oficinas 1 a 6

29002 Málaga

Tel.: 952 35 68 41

Fax: 952 34 74 89

GERENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA

Gerente: **D. Francisco Álvaro Julio**

Avda. República Argentina, 24. Planta 16-D

41011 Sevilla

Tel.: 955 03 06 00

Fax: 955 03 06 11

