

# memoria de gestión



1 9 9 9

**EPSA**  
EMPRESA PÚBLICA DE  
SUELO DE ANDALUCÍA



# memoria de gestión



1 9 9 9

**EMPRESA PÚBLICA DE  
SUELO DE ANDALUCÍA**

**L**A Empresa Pública de Suelo de Andalucía fue creada en 1985 para gestionar los suelos transferidos por el Estado a Andalucía como parte de la creación del Estado de las Autonomías. En su nacimiento quedaba también claro su carácter de empresa pública instrumental de la Junta de Andalucía para el desarrollo en los ámbitos del suelo, el urbanismo, la vivienda y otros programas de interés general y social.

Desde entonces, la empresa ha crecido y ha evolucionado, diversificando su actividad y orientándola principalmente hacia tres objetivos muy concretos: actuaciones de suelo para la promoción de programas de viviendas de protección oficial, promoción de suelo industrial y creación de espacios públicos; diseño y gestión de programas especiales claramente orientados hacia la creación de empleo y riqueza en la Comunidad autónoma, y diseño y gestión de programas orientados hacia la calidad (calidad en las viviendas, en los espacios públicos, recuperación de barriadas, rehabilitación, parques y plazas diseñadas para el disfrute, etcétera).

La empresa pública actual no es sustancialmente distinta de la que, acertadamente, fue creada en la pasada década, pero su evolución y crecimiento constituyen un fenómeno interesante y sintomático de lo que ha sido el crecimiento y la evolución de la política de suelo y vivienda de la Junta de Andalucía en los últimos años.

La Memoria de Gestión de 1999 es un ejemplo de esta evolución de la empresa. La promoción de viviendas de protección oficial ha seguido ocupando una parte importante de su actividad durante este ejercicio, con medio centenar de promociones en desarrollo y diez terminadas, que han supuesto la construcción de más de 700 VPO. Junto a esta actuación, la empresa ha afrontado la creación de un nuevo enclave turístico avanzado —El Toyo, en Almería—, similar al de Costa Ballena, en Cádiz, por encomienda del Ayuntamiento de esa provincia andaluza.

Además, la empresa sigue siendo el primer productor de suelo en Andalucía, pero cada vez más percibimos que lo importante no es tanto producir suelo como urbanizar ese suelo

con calidades y dotaciones que hace tiempo eran impensables. La Junta de Andalucía es consciente de que uno de los mayores desafíos de Andalucía, probablemente, es el de acortar cada vez más la distancia que nos separa de los índices medios de riqueza europeos. En el caso de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, como empresa instrumental de la Consejería de Obras Públicas, la apuesta por el desarrollo económico es notable, como lo demuestran los parques tecnológicos de Sevilla (Cartuja 93) y Málaga (PTA), o el Parque Aeronáutico de Andalucía.

Especial interés merece la importancia que está cobrando la actividad rehabilitadora, que ocupa un papel relevante en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, entendida como recuperación de las ciudades y mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos. Además, en este año 99, se ha cumplido el primer aniversario del programa de recuperación del Casco Histórico de Cádiz, puesto en marcha por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y catalogado como la mayor operación de rehabilitación urbana iniciada por una Administración pública en un casco histórico europeo.

La evolución de la empresa y la diversificación de sus actividades, que hoy se refleja en esta Memoria de Gestión 1999, es un claro ejemplo de la importancia que tiene la adaptación de las instituciones y empresa a la sociedad real, a las auténticas aspiraciones y demanda de los ciudadanos.

Fermín Moral Cabeza

Director de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía

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

**DISEÑO, MAQUETACIÓN Y PRODUCCIÓN**  
Martín Moreno & Pizarro, S.L.  
[www.mmp triana.com](http://www.mmp triana.com)

**FOTOMECÁNICA**  
Cromotex

**IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN**  
Egondi Artes Gráficas, S.A.

ISBN: 84-8095-206-7  
N.º DE REGISTRO: JAOP/EP SA-51-2000-12-11  
DEPÓSITO LEGAL: SE-3133-2000

EP SA: Memoria de Gestión 1999.  
Empresa Pública de Suelo de Andalucía.-Sevilla:  
Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2000.  
72 p.: il., fot.; 21x30 cm  
ISBN: 84-8095-206-7  
1. Empresa Pública de Suelo de Andalucía (Sevilla)  
2. Memoria-1999 I. Andalucía.  
Consejería de Obras Públicas y Transportes, ed. II.  
Titulo

© 2000. Junta de Andalucía  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

# s u m a r i o

● ● <b>Capítulo 1. Actividades durante 1999</b>	9
Presencia de la empresa en Andalucía	
III PAVS: la política de vivienda y suelo más solidaria acometida por la Junta de Andalucía	12
La recuperación del Casco Histórico de Cádiz comienza a ser una realidad	13
Parque Aeronáutico de Andalucía, la apuesta por el desarrollo industrial	14
Junta de Andalucía y Universidad promueven viviendas en alquiler para universitarios	15
Se inicia la primera fase de La Florida, Cádiz, un espacio que conjuga el paisaje natural con la ciudad moderna	16
El Toyo: complejo turístico de calidad en Almería	17
La política de venta de suelo seguida por EPSA reconocida favorablemente por los promotores privados	18
Nueva política comercial en Cartuja 93	19
Se pone en funcionamiento una oficina para gestionar las viviendas en alquiler de la Junta de Andalucía	20
Proyección externa de la empresa	
Estudio de la demanda de viviendas en Granada	21
«Polígono Guadalquivir: 15 años de gestión pública», una exposición del barrio	22
● ● <b>Capítulo 2. Programas de Actuación e Inversión</b>	23
La importancia de EPSA como operador urbanístico a nivel regional	24
La Junta de Andalucía, impulsora del desarrollo económico en la comunidad	25
Promoción de Suelo	26
Promoción de Viviendas	27
Rehabilitación Urbana	28
Actuaciones Singulares de Desarrollo Urbano	29
Espacios Públicos y Equipamientos	30
Administración y Gestión Patrimonial	31

● ● <b>Capítulo 3. Actuaciones por Provincias</b>	33
Gráficos de actuaciones de EPSA por provincias	34
Parque de las Almadrabillas, el pulmón verde de Almería	36
Ayuntamiento y Junta de Andalucía acometerán el desarrollo de Las Aletas en Puerto Real, Cádiz	37
Viviendas en Palma del Río, Córdoba, un modelo de gestión de la vivienda	38
Terminan las obras del Paseo Marítimo La Herradura en Almuñécar, Granada	39
Concluye el PERI de Zafra en Huelva, 15 hectáreas con capacidad para 672 viviendas	40
Jaén recupera una gran superficie para construir viviendas de protección oficial	41
Parque empresarial de Trevélez, Málaga	42
Proyecto de 174 V.P.O. en Sevilla, premiado en el Concurso Europeo para jóvenes arquitectos	43
● ● <b>Capítulo 4. Inversión, Financiación y Comercialización</b>	45
Resultados de Inversión, Financiación y Comercialización durante 1999	46
● ● <b>Capítulo 5. Actuaciones terminadas en 1999</b>	49
Programa 1. Promoción de suelo	50
Programa 2. Promoción de viviendas	51
Programa 3. Rehabilitación urbana	52
Programa 5. Equipamientos y espacios públicos	52
● ● <b>Capítulo 6. Síntesis de la Memoria de Actividades 1999</b>	53

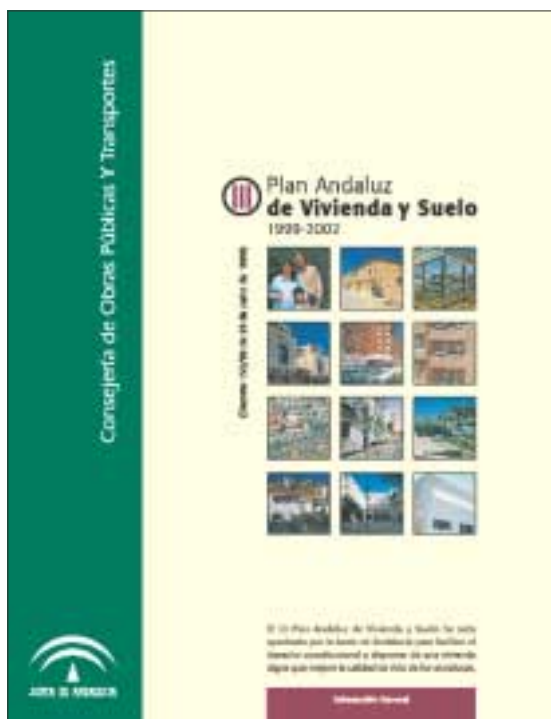
# A C T I V I D A D E S   D U R A N T E   1 9 9 9



**Presencia de la empresa en Andalucía/Proyección externa de la empresa**



## III PAVS: la política de vivienda y suelo más solidaria acometida por la Junta de Andalucía



La Junta de Andalucía aprobó, en junio de 1999, el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999–2002. Una ambiciosa política de vivienda y suelo en la que EPSA interviene como empresa instrumental de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para ejecutar programas y objetivos fijados para los próximos cuatro años.

Este III Plan es:

- Ambicioso en sus objetivos, cuantificados en cerca de 200.000 actuaciones.
- Innovador en sus contenidos, con programas nuevos como el Régimen Autonómico de Promotores Públicos o la Formación de Patrimonios Públicos de Suelo.
- Solidario en sus orientaciones, ya que sus principales beneficiarios son las familias con ingresos medios y bajos y, en concreto, aquellas cuyos ingresos anuales no superen los dos millones quinientas mil pesetas.

El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que supondrá la movilización de setecientos cincuenta mil millones de pesetas en los próximos cuatro años, se divide en dieciocho programas (16 de Vivienda y 2 de Suelo), estructurados, a efectos de presentación, en cinco bloques:

- Promoción de Viviendas de Nueva Planta destinadas al Alquiler.
- Promoción de Viviendas de Nueva Planta para su Acceso en Propiedad.
- Rehabilitación de Viviendas.
- Movilización del Parque de Viviendas.
- Actuaciones de Suelo.

El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo persigue ahondar en la política de vivienda que ha venido desarrollando la Junta de Andalucía en los últimos años, con los dos anteriores planes puestos en marcha. Gracias a estos planes se ha conseguido satisfacer una parte de la demanda de vivienda de la sociedad andaluza y se ha dinamizado la economía. Ahora, el III Plan se centra en las necesidades de los colectivos más necesitados, prestando especial atención a las situaciones de infravivienda, a los jóvenes, a la tercera edad y a las familias cuyos ingresos se sitúan por debajo de los dos millones quinientas mil pesetas. Todo ello, sin perjuicio de que el Plan también se preocupa por la mejora de la calidad de la vivienda y por la rehabilitación del patrimonio residencial. No en vano, más de la mitad de las actuaciones del nuevo Plan pertenecen a los distintos programas de rehabilitación.

### ACTUACIONES A DESARROLLAR EN EL CUATRIENIO 1999-2002

	1999	2000	2001	2002	Total
<b>TOTAL VIVIENDA</b>	38.000	38.650	40.650	40.700	158.000
<b>TOTAL SUELO</b>	7.000	8.085	8.290	9.625	33.000
<b>TOTAL ACTUACIONES</b>	45.000	46.735	48.940	50.325	191.000

## La recuperación del Casco Histórico de Cádiz comienza a ser una realidad

● ● La Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz cumple un año de funcionamiento con un balance altamente positivo de su gestión, no sólo ante la evidencia de los expedientes tramitados y en curso, sino por la importante labor de integración social que está realizando, en estrecha colaboración con las asociaciones de vecinos del Casco Antiguo de Cádiz. En este año, esta Oficina ha puesto en marcha diez actuaciones de Transformación de Infravivienda y Promoción Pública, y más de veinte actuaciones pendientes de licitación. Además, ha terminado ya veintidós obras de rehabilitación, y ha trabajado en la restauración de una treintena de inmuebles, con cuarenta proyectos pendientes de recibir la licencia para comenzar las obras.

Hace ahora un año, la Junta de Andalucía asumió el compromiso, político y social, de rehabilitación integral de las viviendas del Casco Histórico de Cádiz. Un proyecto que se ha ejecutado desde la Oficina de Rehabilitación, cuyo trabajo diario ha hecho posible que el ciudadano sienta más de cerca el apoyo de la Administración. Los buenos resultados obtenidos hasta la fecha se han conseguido gracias a una normativa singular, puesta en marcha por el Ejecutivo andaluz, que ha permitido afrontar con rapidez las necesidades de viviendas de los vecinos de Cádiz y su casco histórico.

Este programa de la Junta de Andalucía está haciendo posible que muchas familias gaditanas puedan recuperar su vivienda que, en muchas ocasiones, se encontraba en avanzado estado de deterioro. El objetivo de este programa no es sólo rehabilitar estos edificios y acabar con el chabolismo, sino que persigue revitalizar estos barrios populares, recuperando su actividad económica y permitiendo así la generación de empleo. La fórmula seguida para los habitantes de este Casco gaditano ha sido ofrecer a las familias que padecían situaciones de infravivienda el modelo de ayuda que más se ajustaba a sus necesidades y posibilidades. Un año des-

pués, los hechos han convertido esta apuesta pionera en una realidad. No hay que olvidar, además, que la intervención de la Junta de Andalucía en el Casco Histórico de Cádiz es el mayor plan de rehabilitación emprendido por cualquier administración pública en un Casco Antiguo de Europa.

La Oficina de Cádiz ha recibido y tramitado ya más de 700 expedientes dentro de los tres programas básicos en los que centra su actuación: Transformación de la vivienda, Rehabilitación de viviendas y actuaciones singulares de Promoción Pública de Viviendas en Alquiler, este último para solventar las necesidades de realojo que vaya deparando la ejecución del programa de Transformación de Infravivienda.

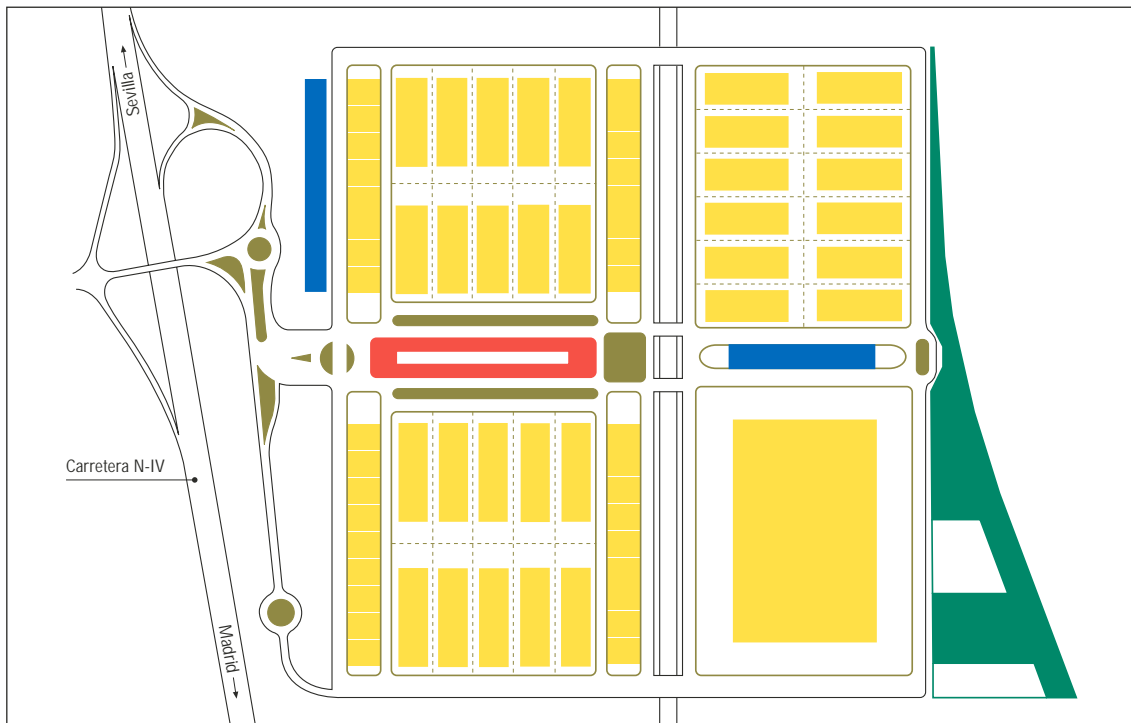


Vivienda en rehabilitación. C/ Ruiz de Bustamante, 6. Cádiz.



Vivienda terminada. C/ Ruiz de Bustamante, 6. Cádiz.

## Parque Aeronáutico de Andalucía, la apuesta por el desarrollo industrial



Plano Parcelario del Parque Empresarial Aeronáutico.

El consejero de Obras Públicas y Transportes, el consejero de Industria y el alcalde del Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) firmaron en junio de 1999 un convenio para la promoción, desarrollo, gestión y urbanización de un Parque Industrial en el término municipal sevillano de La Rinconada.

Esta actuación se enmarca dentro de los objetivos previstos en el Programa Industrial para Andalucía 1998-2001, para promover el sector de la industria auxiliar del transporte, y especialmente el aeronáutico, incentivando con este fin la promoción de suelo industrial adecuado al nivel tecnológico que este tipo de empresas demanda.

La ubicación de este parque aeronáutico en el municipio sevillano de La Rinconada es fruto de un estudio realizado por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para conocer la localización idónea de un parque de estas características en la comunidad. Después de estudiar varias alternativas en distintos municipios andaluces optó por

proponer su ubicación en La Rinconada, en una zona próxima al aeropuerto sevillano. Los encargados de ejecutar esta actuación son la Consejería de Industria y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por parte de la Administración regional, y el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla), por parte de la Local.

El Parque Industrial Aeronáutico ocupará una superficie de casi sesenta hectáreas y el número de empresas que albergará estará determinado por la superficie que necesite cada una de ellas. El presupuesto inicial es superior a los dos mil millones de pesetas.

La propuesta presentada por los arquitectos Guillermo Díaz, Aurelio del Pozo Serrano, Enrique del Pozo Polidoro, Alfonso García y Francisco Becerra, bajo el lema «Jump for», fue la ganadora del concurso de ideas convocado por esta empresa pública para la ordenación de la Hacienda Mogollón, donde se ubicará este parque industrial.

## Junta de Andalucía y Universidad promueven viviendas en alquiler para universitarios

● ● La Junta de Andalucía, consciente de que uno de los principales problemas con los que se enfrentan los universitarios andaluces es el de la vivienda, propuso a la totalidad de las universidades de la Comunidad la firma de un convenio, para la promoción de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, destinadas a este colectivo. Como fruto de esta iniciativa, en una primera fase, se firmaron convenios con las universidades de Sevilla, Córdoba, Huelva y Jaén.

Los acuerdos se enmarcan dentro de la política social que desarrolla la Junta de Andalucía en cuanto a promotor de viviendas dirigidas a jóvenes universitarios, tradicionalmente desatendidos por la iniciativa privada. Por su parte, la decisión de las universidades responde al propósito de paliar el déficit de alojamientos para sus estudiantes. Un decreto de la Junta de Andalucía, de 1995, declara a estas universidades Promotores Públicos de Viviendas, para facilitar su actuación.

Dentro del esquema de desarrollo que se planteó a todas las universidades andaluzas se contempla la actuación como promotor de cada una de las instituciones académicas, a las que también les corresponde la cesión del suelo, o en su defecto a otras administraciones. Por su parte, la empresa pública se compromete a desarrollar todos los actos de gestión de las actuaciones desde los primeros estudios previos hasta la entrega de las viviendas.

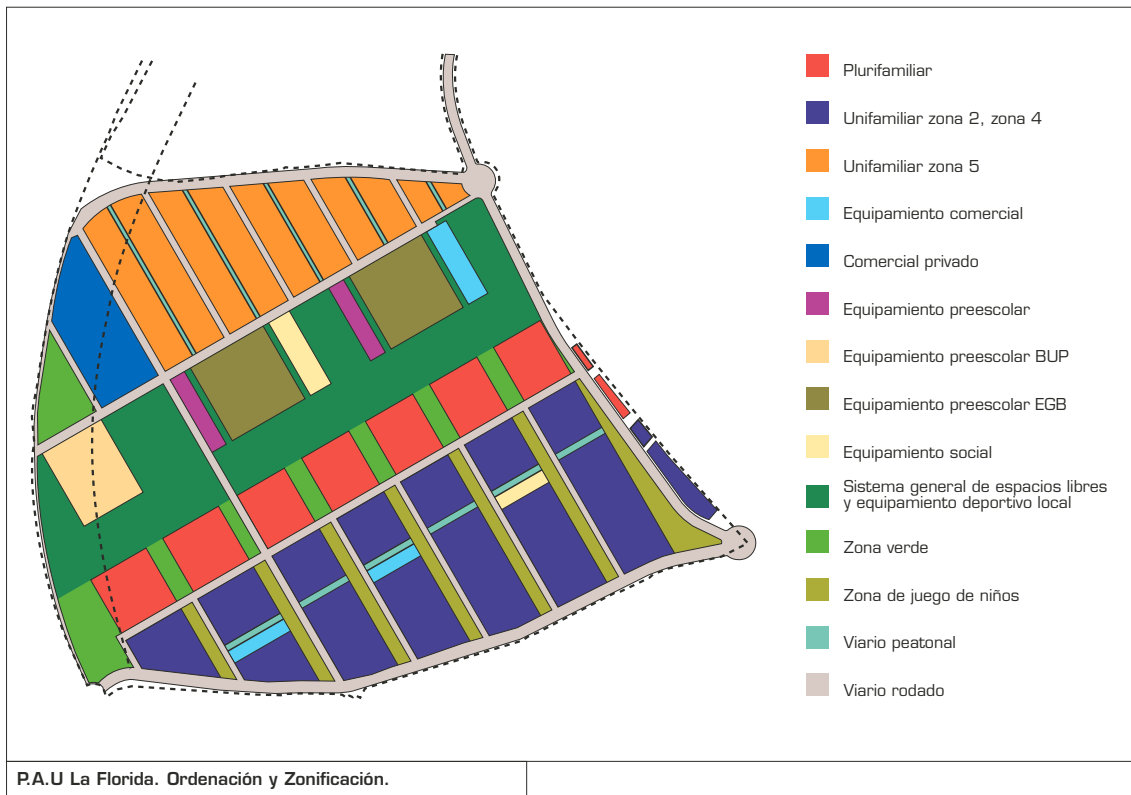
### SITUACIÓN DE LAS DIFERENTES PROMOCIONES A FINALES DE 1999

Promoción	N.º de viviendas
UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA. BELMEZ	12
UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA. RABANALES	70
UNIVERSIDAD DE SEVILLA	114
UNIVERSIDAD DE JAÉN	183
UNIVERSIDAD DE HUELVA	60



Viviendas en alquiler para universitarios, Rabanales. Córdoba.

## Se inicia la primera fase de **La Florida, Cádiz** un espacio que conjuga el paisaje natural con la ciudad moderna



● ● La Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, aprobó a finales de 1999, el desarrollo del PP-1 La Florida, en El Puerto de Santa María (Cádiz).

Su actuación en estos terrenos es fruto de sendos convenios suscritos con el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, en 1998, para el desarrollo de suelos del Plan General de Ordenación Urbana en este municipio con destino preferente a viviendas en régimen de protección oficial pública y el desarrollo de La Florida. Gracias a estos convenios, la empresa adquirió 630.600 m<sup>2</sup> de superficie, actuando como propietaria de los terrenos y como empresa urbanizadora.

Una vez terminada esta urbanización, pondrá en el mercado suelo para un total de 1.294 viviendas, de las que al menos un 60% se destinará a viviendas de protección oficial.

Para la ordenación de estos terrenos, EPSA convocó un concurso de ideas, fallado en junio de 1999 a favor del proyecto «Green». Se trata de una propuesta presentada por los arquitectos Germán López Mena, Manuel Narváez y Fernando Visado, que combina los dos polos del carácter de La Florida: paisaje frente a ciudad histórica.

La propuesta ganadora libera en el interior de La Florida una amplia banda verde longitudinal, que será soporte de los equipamientos comunitarios, con una holgada reserva de espacio para futuras necesidades. En los laterales este y oeste de la actuación, donde La Florida va encontrándose con la ciudad, el tejido residencial va perdiendo escala, y se compone de viviendas adosadas y unifamiliares en torno a patios.

## El Toyo: complejo turístico de calidad en Almería

● ● La Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el Ayuntamiento de Almería han llegado a un acuerdo para la urbanización de los terrenos de la zona almeriense conocida como El Toyo, y la creación de un complejo de ocio y turismo de calidad, a semejanza del promovido en Cádiz, Costa Ballena.

El complejo turístico de El Toyo es una zona de más de 500 hectáreas, que linda, al oeste, con el aeropuerto, y al este, con la urbanización de Retamar y el Parque Natural de Cabo de Gata. Auspiciada por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y el Ayuntamiento, la explotación turística de esta zona se justifica por la necesidad de acoger a los atletas, jueces y visitantes que viajarán a Almería con motivo de los Juegos del Mediterráneo de 2005.

La construcción de una Villa Mediterránea donde residirá temporalmente el elenco de deportistas es la excusa para dar paso a un importante desarrollo turístico, residencial y de equipamientos.

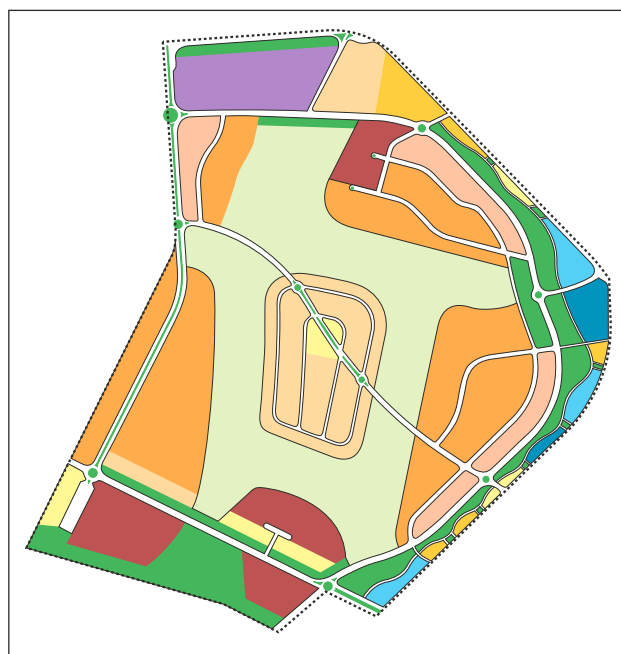
En esta actuación, el Ayuntamiento se mantendrá como titular del suelo, siendo competencia de la empresa pública la urbanización, financiación y gestión del proyecto.

En principio, está prevista la urbanización, en una primera fase, de 266 hectáreas, aproximadamente, donde se construirán 5.000 viviendas, hoteles, zonas verdes y de ocio, etcétera. Se contempla, además, la posibilidad de una segunda fase de 300 hectáreas, a desarrollar en años sucesivos.

El modelo de ciudad turística que prevé el proyecto es el de «ciudad jardín». El proyecto urbanístico de El Toyo dispone de todos los atributos para ofrecerse como un *resort* turístico: más de un kilómetro de playa virgen, la proximidad al aeropuerto, la conexión con la Autovía del Mediterráneo, la cercanía al Parque Natural Cabo de Gata, la construcción de un campo de golf de dieciocho hoyos ampliable a veintisiete, etc.

### DATOS DE EL TOYO (PRIMERA FASE)

SUPERFICIE TOTAL	260 HECTÁREAS
SUPERFICIE EDIFICABLE	550.000 m <sup>2</sup> /TECHO
VIVIENDAS	5.000 VIVIENDAS
CAMPO DE GOLF	600.000 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	260.000 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	210.000 m <sup>2</sup>
CAPACIDAD HOTELERA	3-4 HOTELES (1.000 HABITACIONES)
ZONA TERCIARIA Y OCIO	100.000 m <sup>2</sup>



El Toyo (primera fase). Almería.

## La política de venta de suelo seguida por EPSA reconocida favorablemente por los promotores privados

● ● La política de venta de suelo de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía ha merecido el reconocimiento público de los promotores privados, que han reconocido el modelo que practica la empresa para la enajenación de suelo público, como instrumento de regulación del terreno, frente a la práctica de otras administraciones públicas de subastar el terreno de su propiedad al mejor postor.

La Asociación Nacional de Promotores-Constructores de España presentó un estudio ante la opinión pública, en abril de 1999, en el que se analizaba la venta de suelo público mediante subasta en nueve provincias españolas (entre ellas, Córdoba y Sevilla), efectuadas en el año anterior, coincidiendo con el periodo que lleva vigente la Ley de Suelo estatal. En este estudio se concluye que la diferencia media entre el precio de salida (precio de licitación) y el adjudicado por medio de la subasta es del 51,46%, es decir, que el precio del suelo público se ha encarecido más de un 50%.

La APCE proponía como alternativa a la subasta el modelo de EPSA, que limita y regula el importe máximo de la adjudicación, respecto del precio de salida. Con este sistema, según datos de los promotores, el precio de salida de los solares sólo se encareció, en el mismo periodo de tiempo, una media del 9,12%.

Datos del informe de la APCE hechos públicos en abril de 1999.

### RESULTADOS DE LAS ÚLTIMAS SUBASTAS DE SUELO PÚBLICO

Provincia	Tipo de licitación	Importe de adjudicación	Alza(%)
ALICANTE	1.027.659.325	1.444.000.000	40,12
ASTURIAS	1.717.641.000	2.537.531.000	47,73
CÁCERES	847.967.112	1.144.439.801	34,96
CÓRDOBA	1.337.303.600	2.810.552.030	110,17
LEÓN	493.000.000	745.101.000	51,14
LA RIOJA	2.751.967.719	3.913.000.000	42,19
MADRID	4.530.986.083	6.351.237.181	40,17
SEVILLA	6.631.944.609	9.765.464.984	47,25
ZARAGOZA	2.000.000.000	3.612.250.000	80,61
<b>TOTAL</b>	<b>21.338.469.448</b>	<b>32.319.575.996</b>	<b>51,46</b>

### RESULTADOS DE LAS ÚLTIMAS OFERTAS DE EPSA

Provincia	Tipo de licitación	Importe de adjudicación	Alza(%)
ALMERÍA	271.406.717	324.718.633	19,64
CÁDIZ	1.145.572.877	1.224.564.048	6,90
CÓRDOBA	330.798.440	331.260.408	0,14
GRANADA	560.579.630	570.725.746	1,81
HUELVA	723.850.083	768.910.995	6,23
JAÉN	93.120.115	93.128.672	0,01
MÁLAGA	297.305.300	347.953.750	17,04
SEVILLA	934.341.637	1.092.922.637	16,97
<b>TOTAL</b>	<b>4.456.974.799</b>	<b>4.754.184.889</b>	<b>9,12</b>



La revista del mercado inmobiliario. Abril 2000Nº 85/700 Pts. • 4,2 euros

### El modelo de venta de EPSA, una alternativa a las subastas

El sistema de venta de suelo público que aplica EPSA en Andalucía supuso en el año 1999 un encarecimiento medio del precio final del nueve por ciento, frente al 50 por ciento que se incrementa a través de las subastas.

Titulares de prensa.

## CincoDías

■ MERCADO INMOBILIARIO

### El modelo andaluz de venta de suelo encuentra seguidores

La diferencia entre el precio de salida y de adjudicación de solares públicos es del 9% en Andalucía y del 51% en el conjunto nacional

## Nueva política comercial en Cartuja 93

● ● La Tecnópolis de la Cartuja, parte de lo que fue el recinto de Expo 92, constituye hoy día, un medio de innovación en el que empresas, centros de investigación y desarrollo tecnológico y universitario dan lugar a un nuevo tipo de espacio económico, cuyos objetivos contribuyen a la modernización del tejido productivo de andaluz y favorecen los procesos de prospectiva y transferencia tecnológica, investigación y formación.

En esta línea, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía aprobó, en julio de 1999, una nueva política comercial aplicable a los terrenos y activos que posee la Junta de Andalucía en la Isla de la Cartuja, con el único objetivo de favorecer la implantación de empresas que aporten riqueza, empleo, tecnología, innovación y desarrollo.

Esta política comercial estableció criterios que favorecían la figura del derecho de superficie, y ampliaba los márgenes de dicha política adaptándola a las actuales condiciones de mercado y al funcionamiento de otros parques tecnológicos europeos

introduciendo una nueva fórmula de implantación, para que las empresas tecnológicas interesadas puedan acceder al pleno dominio del suelo.

La experiencia que se viene desarrollando en Sevilla Tecnópolis, y que EPSA a través de Cartuja 93 considera objetivo prioritario de su gestión, persigue como principal proyecto la creación de un espacio concebido para que las empresas del sector de las nuevas tecnologías estén conectadas con los centros de investigación y formación. Gracias a esta proximidad física, se producen sinergias que dan lugar a procesos de fertilización cruzada de los que surgen, nuevos productos, nuevos esquemas organizativos, nuevos procedimientos y nuevas empresas, es decir, fenómenos de innovación.

Actualmente en Cartuja 93 se colabora con la Universidad Hispalense para impulsar la presencia de otras facultades y escuelas en la Tecnópolis de la Cartuja como elemento esencial de la misma. Hasta tal punto esto es así que difícilmente podríamos hablar de tecnópolis en ausencia de la Universidad.

### DATOS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL	949.800 m <sup>2</sup>
EMPRESAS INSTALADAS	190 EMPRESAS Y ENTIDADES
EMPLEO	MÁS DE 8.000 PERSONAS
USOS DEL SUELO	PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO; ÁREA UNIVERSITARIA Y ZONA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS



Vista aérea de la Isla de la Cartuja, Sevilla.



## Se pone en funcionamiento una oficina para gestionar las viviendas en alquiler de la Junta de Andalucía

● ● La Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, asumió, en 1999, un nuevo reto dentro de sus competencias en materia de suelo y vivienda: ofrecer a los inquilinos del parque de viviendas de la Junta la posibilidad de adquirir su vivienda en propiedad, estableciendo unas condiciones adecuadas a las posibilidades de estos colectivos.

Para ello, el 5 de octubre de 1999 aprobó el Decreto 210/99, por el que se traspasa a EPSA parte del patrimonio que constituye el Parque de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por su parte, la empresa pública ha dispuesto una Oficina para la gestión de este patrimonio público.

En un primer compromiso, la Oficina de Gestión Comercial del Parque Público de Viviendas, de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, va a gestionar un total de 4.605 viviendas, locales comerciales y garajes.

El objeto de este traspaso es la asunción por parte de la empresa pública de la gestión de este patrimonio, ofreciendo a los actuales inquilinos la posibilidad de comprar la vivienda que habitan. La Oficina dispondrá de equipos territoriales para la materialización de las operaciones de compraventa y la gestión integral de los expedientes. El número de viviendas, locales comerciales y garajes traspasados (4.605) están agrupados en cincuenta y cinco promociones.



Las Huertas. Sevilla.

## Estudio de la demanda de viviendas en Granada



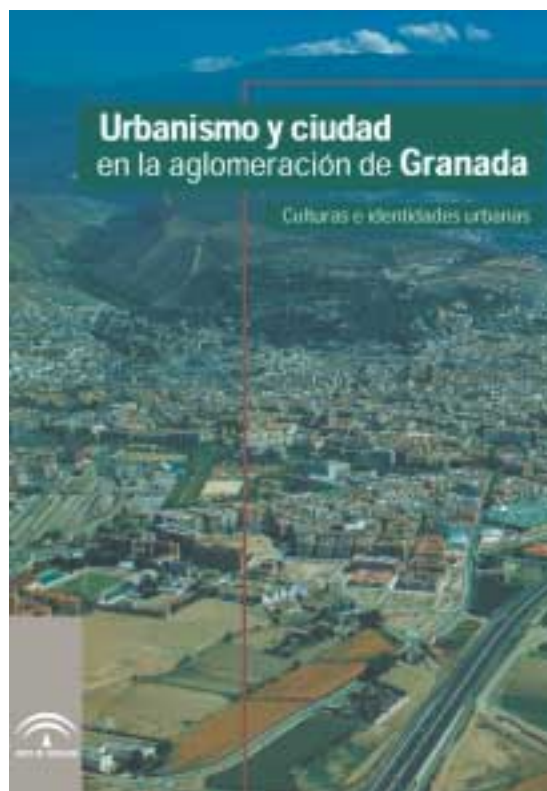
Vista de Granada.

● ● En mayo de 1999, EPSA presentó, ante profesionales del sector, el libro *Urbanismo y ciudad en la aglomeración de Granada. Culturas e identidades urbanas*, el segundo volumen de la serie *Cultura e identidades urbanas*, que dio comienzo con la publicación en 1996 del libro *La vivienda en Huelva*.

Ambas investigaciones se enmarcan en el programa de estudios de EPSA, cuya finalidad es aportar información y conocimientos útiles para los agentes que intervienen en el proceso de desarrollo urbano, tanto públicos como privados.

El estudio comparte con el de Huelva la originalidad de su enfoque metodológico, abordando la realidad urbana desde una perspectiva cuantitativa y cualitativa, permitiendo que afloren las representaciones, vivencias y prácticas colectivas mediante de los discursos de los actores sociales.

En el estudio se analiza cómo es percibido el proceso de formación y transformación de la ciudad y de su aglomeración en su pasado reciente, cómo es vivida la ciudad y su aglomeración en la actualidad y cómo son percibidos y evaluados los distintos tipos de intervenciones urbanísticas.



Cubierta del libro.

## «Polígono Guadalquivir: 15 años de gestión pública», una exposición del barrio

● ● En abril de 1999, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en colaboración con los vecinos del barrio cordobés Polígono Guadalquivir, organizó la exposición «Polígono Guadalquivir: quince años de gestión pública».

La exposición conmemoró la actuación urbanística y social llevada a cabo por la Administración Autónoma Andaluza para la recuperación de una zona degradada. El Polígono Guadalquivir es, hoy en día, uno de los barrios más señeros de Córdoba, fruto de esta importante actuación urbanística,

iniciada en los años ochenta por la Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Actualmente, en este barrio cordobés, asentado en la margen izquierda del río Guadalquivir, a su paso por la ciudad de Córdoba, viven más de 9.000 personas en sus más de 3.000 viviendas.

La actuación llevada a cabo en este polígono residencial es un claro ejemplo de que desde la gestión pública es posible el desarrollo integral de un barrio. El desarrollo de esta barriada ha estado tutelado hasta el final por la iniciativa pública, en estrecha colaboración con la privada.



Vista aérea del Polígono Guadalquivir, Córdoba.

# PROGRAMAS DE ACTUACIÓN E INVERSIÓN



## La importancia de EPSA como operador urbanístico a nivel regional

**En 1999, EPSA inició veinte actuaciones dentro de su programa de adquisición y preparación de suelo, lo que supondrá una actuación global sobre 1.331.436 m<sup>2</sup> de superficie, con capacidad para más de 3.000 viviendas y creación de 8 polígonos industriales.**

● ● La promoción y gestión de suelo constituye la actividad principal de EPSA en su condición de operador urbanístico a nivel regional. El objeto de este programa es la promoción de actuaciones urbanísticas, mediante la adquisición y preparación de suelo para usos residenciales, industriales y terciarios, con destino al tráfico jurídico, de promoción pública y al libre mercado.

Sus objetivos básicos son intervenir en el mercado de suelo, apoyar los procesos de ejecución del planeamiento urbanístico municipal y atender las demandas de las políticas sectoriales –vivienda y actividades productivas– de la Junta de Andalucía.

Esta preparación de suelo desempeña un papel fundamental en el desarrollo regional de Andalucía, beneficiando a compradores de viviendas, promotores, constructores, entidades financieras, etcétera, facilitando la intervención de todos los agentes sociales por medio de la inversión.

Desde su creación, la promoción de suelo que ejecuta EPSA se ha desarrollado a través de dos modalidades de actuación:

– De gestión propia, que incluye adquisición y preparación de nuevos suelos para su enajenación (residencial, industrial y terciario) y actuaciones sobre el patrimonio transferido adscrito a EPSA para su adecuación al planeamiento urbanístico.

– De gestión delegada, por encargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para la reparación de barriadas de titularidad de la Junta de Andalucía y su posterior recepción por el ayuntamiento, y para la gestión de suelos para la promoción directa de viviendas públicas por la propia Consejería.

En 1999, EPSA inició un total de 8 actuaciones de promoción de suelo para uso residencial, con capacidad para 1.896 viviendas y una edificación de 35.500 m<sup>2</sup>. La inversión comprometida asciende a dos mil doscientos millones de pesetas.

En suelo industrial y terciario, EPSA puso en marcha 8 actuaciones, con una capacidad total de 855.659 m<sup>2</sup> y una inversión comprometida superior a los cinco mil millones de pesetas. Destacan las actuaciones del Parque Aeronáutico de Andalucía, en el municipio sevillano de La Rinconada, y el polígono industrial de Las Salinas, en El Puerto de Santa María, Cádiz.

Dentro de este programa de preparación de suelo, EPSA ejecuta también actuaciones de reserva y adquisición de terrenos para su desarrollo a medio y largo plazo para la intervención en municipios y áreas estratégicas de desarrollo urbano. En 1999, inició dos actuaciones dentro de este subprograma, una en Granada y otra en Huelva, con una edificación total de 120.000 m<sup>2</sup> de superficie, con capacidad para 1.200 viviendas y una inversión comprometida cercana a los cuatrocientos millones de pesetas.

Todas las actuaciones de promoción de suelo efectuadas por EPSA responden a criterios de calidad urbana, encaminadas a la formación de «ciudades acabadas y dotadas», diseñando operaciones integradas de suelo, viviendas y edificaciones de apoyo.



Terrenos para el Parque Aeronáutico junto a la N-IV.

## La Junta de Andalucía, impulsora del desarrollo económico en la comunidad

● ● La Empresa Pública de Suelo de Andalucía es una empresa andaluza marcada por un rasgo singular: tiene que operar en el mercado y obtener de su actividad los recursos que necesita. Esa necesidad de competir y de operar en el libre mercado ha forjado en la empresa una cultura que combina el sentido de lo público con una operatividad de estilo privado. De su actuación destaca su capacidad para impulsar el desarrollo económico de la región en ámbitos tan sensibles como la construcción, promoción de viviendas, creación de polígonos industriales y otras actividades que generan empleo y riqueza.

Entre sus actividades diarias figuran las de adquirir suelo, urbanizarlo y prepararlo para sus distintos usos (residencial, industrial y terciario), venderlos a precios justos, construir y promocionar viviendas de interés social, reparar barriadas

y polígonos, cooperar con las administraciones municipales en planes de urbanismo y, por delegación de los poderes públicos, desarrollar programas de especial interés para la sociedad, la economía y el desarrollo de la región.



Polígono Industrial La Campiña. Écija, Sevilla.



Avenida Pablo Ruiz Picasso. Álora, Málaga.



PERI Zafra Parc. R-3. Huelva.



Carretera de Turón. Berja, Almería.



S-4 P-1 Almanjáyar, Granada.

## Promoción de Suelo

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía ha desarrollado una importante línea de intervención directa de adquisición y preparación de suelo en Andalucía, la cual se implementa a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

A través de este programa de adquisición de suelo, se articulan gran parte de los mecanismos de intervención en los mercados de suelo y vivienda, con los que se persigue fundamentalmente reducir el coste de las viviendas, al aumentar la oferta de suelo urbanizado que dis-

ponen los promotores públicos y privados, aportar garantías de calidad y seguridad jurídica, y garantizar la provisión de una oferta suficiente de suelo urbanizado para actividades productivas (polígonos y parques industriales para la mejor implantación del tejido empresarial).

Uno de los principales papeles de EPSA, como primera productora de suelo en Andalucía, es proveer suelo suficiente para la edificación por parte de todos los agentes inmobiliarios y para satisfacer las necesidades últimas de vivienda o espacios para la industria y los servicios.



Guadalquivir UA-SS-5. Córdoba.



Polígono San Cristóbal. Mengíbar, Jaén.

### DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN PROMOCIÓN DE SUELO

	Número de actuaciones	Superficie (hectáreas)	N.º de viviendas		Edificabilidad (m²)		EPSA (millones de pts.)
			Total	EPSA	total	EPSA	
<b>SUELO RESIDENCIAL</b>							
INICIADAS EN 1999	8	60,53	2.949	1.896	354.293	216.054	2.219
EN PREPARACIÓN	14	270,84	9.308	6.081	1.099.317	708.293	5.280
EN OBRAS	26	344,05	18.747	12.136	2.222.859	1.430.675	9.713
TERMINADAS EN 1999	9	100,32	4.640	3.618	620.445	490.838	1.884
<b>SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO</b>							
INICIADAS EN 1999	8	170,64	-	-	855.569	558.566	5.066
EN PREPARACIÓN	2	7,79	-	-	58.090	39.272	445
EN OBRAS	14	200,76	-	-	1.249.133	716.534	3.490
TERMINADAS EN 1999	5	45,96	-	-	312.706	192.307	917
<b>RESERVAS DE SUELO</b>							
INICIADAS EN 1999	2	24,24	-	1.498	158.350	133.783	387
<b>EDIFICACIONES DE APOYO</b>							
INICIADAS EN 1999	2	-	-	-	5.528	-	175
EN PREPARACIÓN	1	-	-	-	3.500	-	61
EN OBRAS	1	-	-	-	8.000	-	226
TERMINADAS EN 1999	1	-	-	-	5.400	-	117

## Promoción de Viviendas

● ● Desde 1992, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a través de sus distintos planes andaluzes de vivienda y suelo, viene desarrollando importantes medidas dirigidas a poner en marcha suelo con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

Estas actuaciones, que tienen por objeto la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas, encuadradas en cualquiera de las formas y regíme-

nes de protección oficial, se desarrollan de manera directa por la empresa o a través de la gestión de promociones con ayuntamientos y universidades.

Desde su creación, una de las grandes preocupaciones de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía es ayudar a solucionar el problema de la vivienda a colectivos con escasos recursos económicos. Para ello, la mayoría de sus actuaciones va destinada a este sector de la población.

### DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

		Número de actuaciones	Número de viviendas	Superficie construída (m <sup>2</sup> )	Presupuesto total (millones de pts.)
<b>RÉGIMEN ESPECIAL</b>	INICIADAS EN 1999	5	158	15.706	1.158,80
	EN PREPARACIÓN	10	305	30.209	1.822,47
	EN OBRAS	26	1.303	152.688	8.194,45
	TERMINADAS EN 1999	7	253	24.774	1.262,81
<b>RÉGIMEN GENERAL</b>	INICIADAS EN 1999	4	201	19.712	1.924,09
	EN OBRAS	4	81	26.147	1.243,00
	TERMINADAS EN 1999	3	516	69.164	3.173,24
<b>ALQUILER</b>	EN PREPARACIÓN	4	350	31.976	1.774,26
	EN OBRAS	7	330	29.201	1.850,39
	TERMINADAS EN 1999	1	61	6.687	384,28



Polígono La Paz. Linares, Jaén.



## Rehabilitación Urbana

● ● La Empresa Pública de Suelo de Andalucía ejecuta desde 1995, y por encomienda de la Junta de Andalucía, la gestión de los programas de rehabilitación y mejora de áreas urbanas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Fruto de esta encomienda son las intervenciones sobre las áreas de rehabilitación integrada de Trinidad-Perchel, en Málaga, Almanjáyar, en Granada, La Chanca, en Almería o los corrales de vecinos, en Sevilla, aunque, sin duda, la intervención más emblemática es la que ejecuta desde marzo de 1999 en el Casco Histórico de Cádiz, la mayor operación urbana que realiza una Administración Pública en un casco histórico de Europa.

La política de vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha prestado una

atención especial a los procesos de rehabilitación de los cascos urbanos consolidados. Ahora, con el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía 1999-2002, incorpora un programa de rehabilitación autonómica, cuyo principal objetivo es conceder ayudas para la protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora en viviendas, y sus elementos comunes, destinadas a residencia habitual y permanente.

Con este programa, la Junta de Andalucía, persigue un triple objetivo: propiciar la mejora de las condiciones de las viviendas; mantener y consolidar el patrimonio edificado y, por último, contener en lo posible la expansión de la vivienda de nueva planta.



Casco Histórico de Cádiz.



Almanjáyar B47 Y 49, Granada.

### REHABILITACIÓN URBANA

	Número de actuaciones	Número de viviendas	Superficie construída (m <sup>2</sup> )	Superficie construída (hectáreas)	Presupuesto total (millones de pts.)
<b>ÁREAS DE REHABILITACIÓN</b>					
INICIADAS EN 1999	10	283	23.181	-	1.875,03
EN OBRAS	2	-	-	54,50	1.508,71
<b>OPERACIONES DE REHABILITACIÓN</b>					
INICIADAS EN 1999	2	-	-	-	570,98
EN PREPARACIÓN	1	48	-	-	295,00
EN OBRAS	1	11	641	-	37,08
TERMINADAS EN 1999	2	40	-	-	79,93

## Actuaciones Singulares de Desarrollo Urbano

● ● En el marco de los instrumentos regionales y subregionales de ordenación del territorio, el programa de actuaciones singulares de desarrollo urbano tiene por objeto llevar a cabo aquellas actuaciones de carácter especial que fomentan las políticas sectoriales de la Junta de Andalucía, algunas de ellas ejecutadas por delegación de las consejerías en la empresa pública por su alto grado de complejidad técnica, económica o administrativa.

Este programa comprende actuaciones de naturaleza muy variada, generalmente relacionadas con actividades productivas, de tipo turístico o complementarias de grandes infraestructuras territoriales y urbanas. Cartuja en Sevilla, el Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga, Costa Ballena en Cádiz o El Toyo en Almería, son algunos ejemplos de estas actuaciones de carácter especial.

### ACTUACIONES SINGULARES DE DESARROLLO URBANO

	Número de actuaciones	Número de viviendas	Edificabilidad total	Edificabilidad EPSA	Presupuesto total (millones de pts.)
<b>DESARROLLO TURÍSTICO</b>					
INICIADAS EN 1999	2	8.300	954.445	234.254	11.100,00
EN OBRAS	1	3.318	-	-	9.240,13



Costa Ballena. Provincia de Cádiz.

## Espacios Públicos y Equipamientos

● ● La Junta de Andalucía, a través de EPSA, ha unificado todas sus intervenciones para la creación de parques, jardines, plazas y otros espacios libres de uso público, en cada una de las provincias de la Comunidad, bajo el marco único de un Plan Regional de Espacios Públicos (PREP). Este Plan depende directamente de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la Junta de Andalucía, en estrecha colaboración con los Ayuntamientos andaluces.

El programa, flexible en su diseño, con líneas de actuación a medio y largo plazo y programaciones anuales, permite diversificar el tipo de actuaciones –urbanas y metropolitanas o supra-municipales– estableciendo el procedimiento para la selección, gestión y ejecución de las mismas. El PREP introduce, además, determinados ajustes en los mecanismos y criterios que, para la cooperación con los municipios, se han venido manteniendo hasta el momento.

### DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

	Número de actuaciones	Superficie (hectáreas)	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Presupuesto total (millones de pts.)
<b>ESPACIOS PÚBLICOS</b>				
INICIADAS EN 1999	29	73,40	-	175,70
EN PREPARACIÓN	4	20,86	-	684,99
EN OBRAS	27	101,62	-	3.225,43
TERMINADAS EN 1999	7	33,60	-	727,00
<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>				
EN PREPARACIÓN	2	-	3.706	560,21
<b>EQUIPAMIENTOS SINGULARES</b>				
INICIADAS EN 1999	4	-	-	426,65
EN OBRAS	4	-	-	2.544,36



Paseo de Rojas. Lucena, Córdoba.

# Administración y Gestión Patrimonial

● ● El programa de Administración y Gestión Empresarial es de nueva formación en la empresa desde el ejercicio 1999 y tiene como objeto diferenciar la administración y gestión patrimonial como una actividad de características específicas distintas de las de producción. El programa incluye tanto actividades sobre el patrimonio propio como las actuaciones delegadas en esta materia. En el ejercicio 1999, la inversión realizada se ha distribuido en tres actuaciones: Cartuja, Parque del Alamillo y Parque Público de Viviendas.



Cartuja, Sevilla.

## PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN PATRIMONIAL

		Número de actuaciones	Superficie total	Presupuesto total (millones de pts.)
PATRIMONIO DE EPSA	INICIADAS EN 1999	2	-	12,50



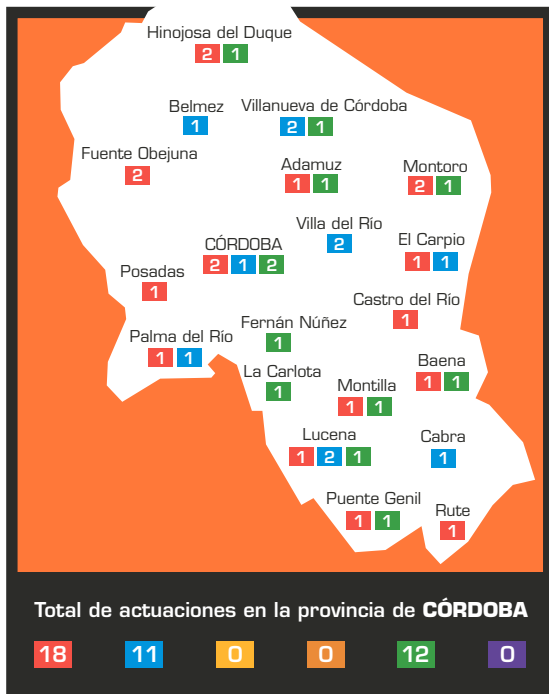
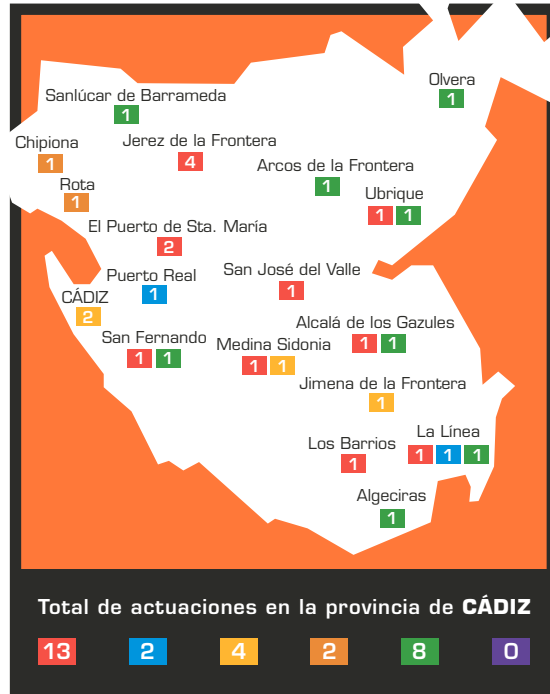
Parque del Alamillo, Sevilla.

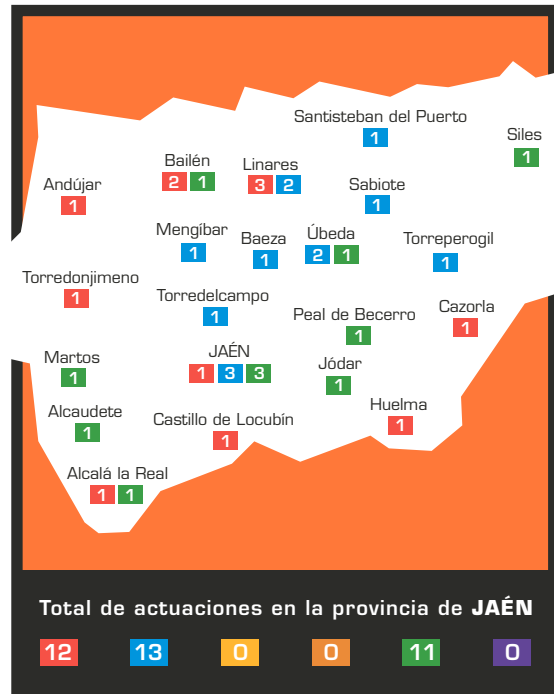
# ACTUACIONES POR PROVINCIAS





# Gráficos de actuaciones de EPSA por provincias





Actuaciones singulares

Equipamientos y espacios públicos

Administración y gestión patrimonial

## Parque de las Almadrabillas, el pulmón verde de Almería

● ● Almería puede gozar ya de un gran pulmón verde en el centro de la ciudad, entre la Rambla, el Puerto y junto al mar. Se trata del Parque de las Almadrabillas, una superficie de 18,70 hectáreas que la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en colaboración con el Ayuntamiento, ha recuperado como espacio público para la ciudad. El Parque de las Almadrabillas es uno de los proyectos de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía, que ejecuta la empresa, dentro del Programa Regional de Espacios Públicos (PREP).

La actuación ha sido posible gracias al convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Almería y la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por el que la Administración Local financiaba el proyecto con el 35% y la Junta de Andalucía con el 65% restante, ascendiendo el coste total de la inversión a casi cuatrocientos millones de pesetas, habiendo realizado las obras de ejecución la constructora Agromán.

El proyecto ha sufrido varias modificaciones desde su primera formulación, que han mejorado

la idea original, siendo las más importantes:

- La ampliación del parque con el espacio que quedó libre como consecuencia del derribo del edificio Trino.
- La inclusión de un monumento recordatorio de las víctimas del Holocausto nazi, de acuerdo con la propuesta de la Asociación Amical Mauthausen.
- Las obras de acerado de la avenida Cabo de Gata y la conexión de la Rambla de Belén con la zona poniente del Parque.
- El trasplante de las seis palmeras del edificio Trino y su colocación en el interior del parque.

El Parque de las Almadrabillas discurre paralelo al mar, en dirección oeste–este. La existencia de un cargadero de mineral en la zona oeste, considerado como bien de interés cultural, ha condicionado el proyecto de este espacio verde, caracterizado por una trama de pavimentos de grandes dimensiones y de carácter neutro, con árboles y bancos, que sirven de soporte para dicho cargadero. En general, el parque es como un nuevo paseo marítimo paralelo al mar.



Parque de las Almadrabillas. Almería.



## Ayuntamiento y Junta de Andalucía acometerán el desarrollo de Las Aletas en Puerto Real, Cádiz.

● ● La actuación en el polígono industrial Las Aletas de Puerto Real, Cádiz se enmarca en el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía para el desarrollo, gestión y urbanización de suelos residenciales, industriales y terciarios. Su diseño será el de una zona muy terciarizada, con servicios, parque empresarial, centros comerciales, zonas de ocio y deportivas. La superficie es de 1.640.000 m<sup>2</sup>.

El polígono Las Aletas se localiza a pocos kilómetros de la depuradora del Bajo de la Cabezuela y de las instalaciones portuarias ubicadas en esa zona. Además, estará bien conectado con la red de carreteras, tanto la autopista A-4, como la nacional IV, la variante de esta nacional y la línea férrea.

Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Puerto Real coinciden en que este polígono es un territorio estratégico dentro de la Bahía de Cádiz de cara al futuro desarrollo industrial en la zona. Los suelos de Las Aletas constituyen por su posición, tamaño e inmejorable relación con el

sistema viario de la aglomeración, una reserva para la localización de actividades productivas y un espacio de oportunidad para la posible ubicación del Centro de Transportes de la Bahía.



Terrenos para el futuro polígono industrial Las Aletas. Puerto Real, Cádiz.

## Viviendas en Palma del Río, Córdoba, un modelo de gestión de la vivienda

● ● La Empresa Pública de Suelo de Andalucía concluyó en 1999 la urbanización Avenida de la Paz, al sureste del municipio de Palma del Río, delimitada por dicha avenida, por la avenida de La Campana y por la calle La Barqueta.

Esta actuación, ha supuesto el desarrollo residencial de 127.689 m<sup>2</sup> para la construcción de más de mil viviendas, fruto del acuerdo alcanzado entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y el Ayuntamiento de la localidad para urbanizar suelo público en cantidad suficiente como para asegurar la viabilidad de los planes de vivienda promovidos desde la Junta de Andalucía.

En 1999, EPSA acometió el desarrollo de la segunda fase, una vez finalizada la primera, lo que permitió la construcción de más de 500 viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

La singularidad de esta actuación ha consistido en la participación de agentes públicos y privados y la construcción de todo tipo de viviendas (de protección oficial en régimen general y especial en

compraventa, viviendas públicas, especial de promotores públicos en arrendamiento y algunas parcelas unifamiliares para vivienda libre de autoconstrucción), dando así respuesta a la demanda de viviendas protegidas y libres en Palma del Río.

El proyecto en su conjunto incluye 24.159 m<sup>2</sup> para zonas verdes, 8.969 m<sup>2</sup> para equipamientos deportivos, 3.996 m<sup>2</sup> para uso comercial y 14.209 m<sup>2</sup> de equipamiento docente, además de la superficie para uso residencial.

La urbanización Avenida de la Paz es un ejemplo de la gestión practicada por la empresa pública. Gracias a la colaboración entre la administración autonómica y la municipal, se interviene de manera adecuada en el mercado del suelo, con la finalidad de disminuir la especulación, facilitando terrenos en perfecto grado de urbanización y con precios que facilitan la intervención de promotores de vivienda públicos y privados. Sobre estos terrenos se prevé, además, el crecimiento urbanístico de Palma del Río.



PR-R-2. Palma del Río, Córdoba.

## Terminan las obras del Paseo Marítimo La Herradura en Almuñécar, Granada



Paseo Marítimo La Herradura. Almuñécar, Granada.

● ● La Empresa Pública de Suelo de Andalucía ha terminado en este ejercicio el espacio público Paseo Marítimo La Herradura, en Almuñécar, Granada. La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, dentro de su Programa Regional de Espacios Públicos (PREP) encargó este trabajo a la empresa, que lo ha ejecutado en colaboración con el Ayuntamiento de la localidad.

El coste de las obras ha sido cercano a los 200 millones de pesetas, de los que el 60% los ha aportado la empresa y, el resto, el Ayuntamiento. El objetivo de esta actuación, dispuesta a lo largo de dos ejes peatonales bien definidos, ha sido recuperar este espacio para el paseo, sin que interfiera el tráfico rodado,

construyendo una senda-paseo paralela al borde marino de La Herradura. En el punto de encuentro de la playa, con las primeras estribaciones rocosas del Cerro Gordo, se detiene la senda y continúa el paseo a través de una escalinata de piedra.

Junto a esta actuación, el PREP de la empresa en la provincia se ha completado este año con las obras de reparación en el Parque del Zaidín, a instancias del Ayuntamiento de Granada. Con esta actuación se ha buscado la integración de los recorridos peatonales por sendas abiertas entre la vegetación. Zona de juegos, terrazas de verano, fuentes, sendas peatonales, etcétera, contemplan la estructura de este parque.

## Concluye el PERI de Zafra en Huelva, 15 hectáreas con capacidad para 672 viviendas

● ● La Empresa Pública de Suelo de Andalucía terminó en 1999 la urbanización del PERI de Zafra, una actuación sobre suelo residencial con capacidad para 672 Viviendas de Protección Oficial de las que la empresa ha promovido 388, en ocasiones en con-

venio con otras instituciones, y que ha posibilitado una reordenación de este espacio para la construcción de viviendas, la ubicación de una estación de autobuses y un instituto.

Esta actuación se ha completado además con las obras de urbanización del parque urbano del PERI de Zafra, un proyecto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes dentro de su programa de espacios públicos, que ha acercado la ciudad a la ría del Odiel y que ha contado con la colaboración del Ayuntamiento de Huelva. El Parque de Zafra es un proyecto de la arquitecta catalana Beth Galí, sobre una superficie cercana a los 140.000 m<sup>2</sup>. El proyecto se divide en dos grandes espacios separados por un largo paseo central de palmeras.

De la labor desarrollada por EPSA en la provincia de Huelva durante el año 1999 también es de destacar el inicio de la segunda fase de la remodelación de la barriada Juan Carlos I, en el municipio onubense de San Juan del Puerto. El proyecto, dividido en tres fases, tiene capacidad para más de 400 viviendas.



Detalle constructivo. PERI Zafra. Huelva.



PERI Zafra. Huelva.

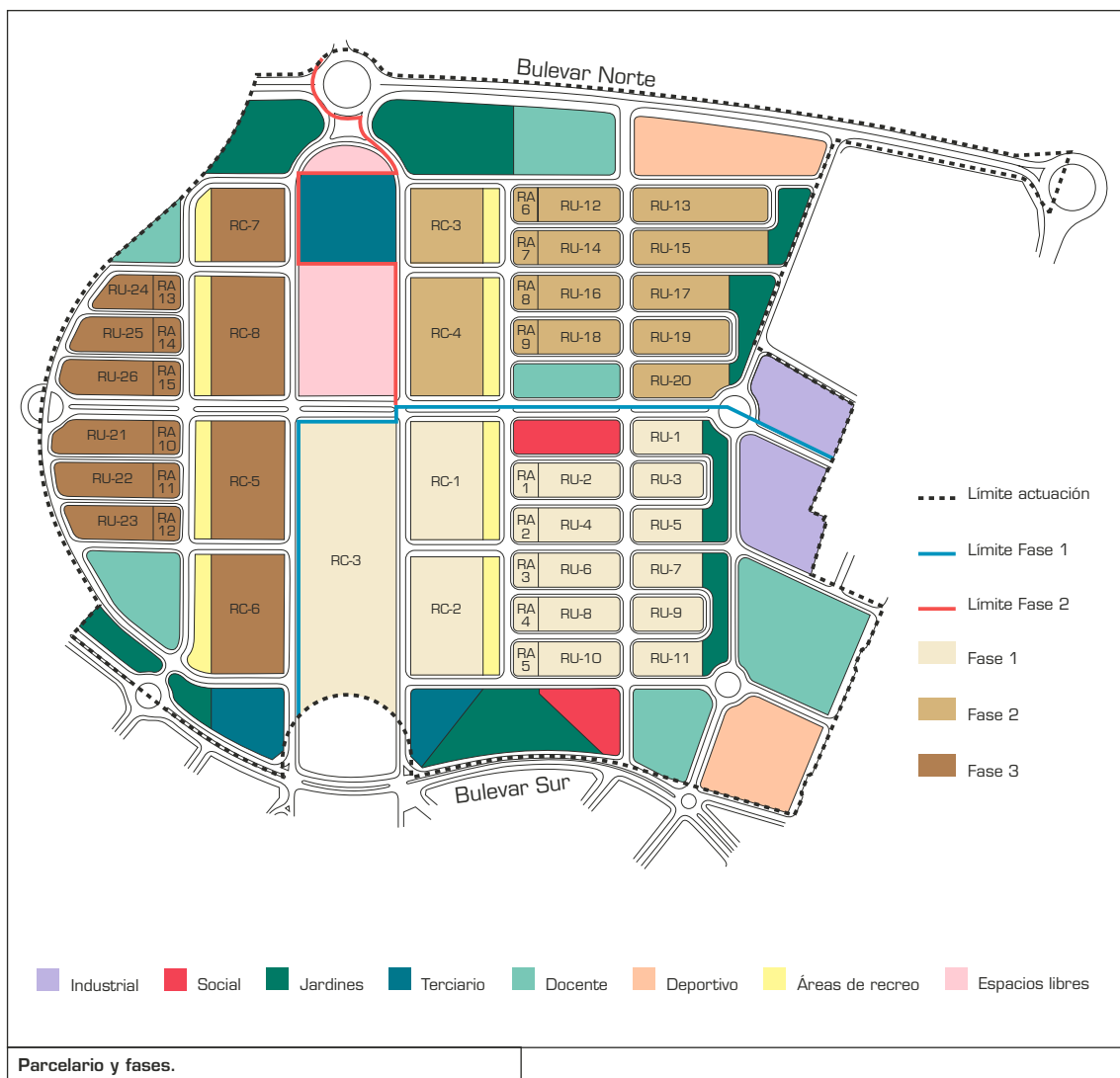
## Jaén recupera una gran superficie para construir viviendas de protección oficial

● ● La Empresa Pública de Suelo de Andalucía está realizando una importante labor de promoción de viviendas sociales y puesta en el mercado de suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial en Jaén.

Una de las actuaciones más singulares de la empresa en esta ciudad durante 1999 ha sido, precisamente, el desarrollo urbanístico del Sunp-1, una superficie de 609.947,8 m<sup>2</sup>, situada en la parte norte de la ciudad, en la prolongación del Bulevar, con capacidad para

3.333 viviendas. En estos momentos, ha concluido la primera fase, sobre un total de 300.000 m<sup>2</sup> y con una inversión cercana a los novecientos millones de pesetas.

La ejecución de este sector, con una inversión prevista superior a los dos mil millones de pesetas, se ha dividido en tres fases. En conjunto, se contempla la construcción, como ya se ha dicho anteriormente, de 3.333 viviendas: 2.294 en bloques de manzana cerrada, 210 unifamiliares y 829 de residencial colectivo abierto.



## Parque empresarial de Trevénez, Málaga

● ● A principios de año, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía adjudicó la urbanización del parque empresarial de Trevénez, en Málaga, una superficie de 72 hectáreas, el 70% propiedad de EPSA y el 30% restante del Ayuntamiento de Málaga.

Este parque ha sido enfocado hacia empresas interesadas en la distribución, almacenaje y exposición. Su ubicación, junto a la autovía de Campanillas y el futuro acceso norte del aeropuerto, a 4 kilómetros del casco urbano de Málaga, al lado del Centro de Transportes de Mercancías y cerca de la Tecnópolis, lo convierte en un parque de lujo para las empresas dedicadas a esas actividades.

Su superficie se ha dividido en dos zonas; al norte, el área industrial, y al sur, la terciaria. Cuenta además con 68.000 m<sup>2</sup> de zona verde.

El parque empresarial de Trevénez eleva hasta veinte el número de zonas empresariales de Málaga, incluido el Parque Tecnológico de Andalucía.

### CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIE TOTAL	522.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELAS	342.900 m <sup>2</sup>
TECHO EDIFICABLE	276.476 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE	68.000 m <sup>2</sup>
VIALES	105.000 m <sup>2</sup>
N.º PARCELAS	23
PARCELA MÍNIMA	7.500 m <sup>2</sup>
PARCELA MÁXIMA	30.000 m <sup>2</sup>



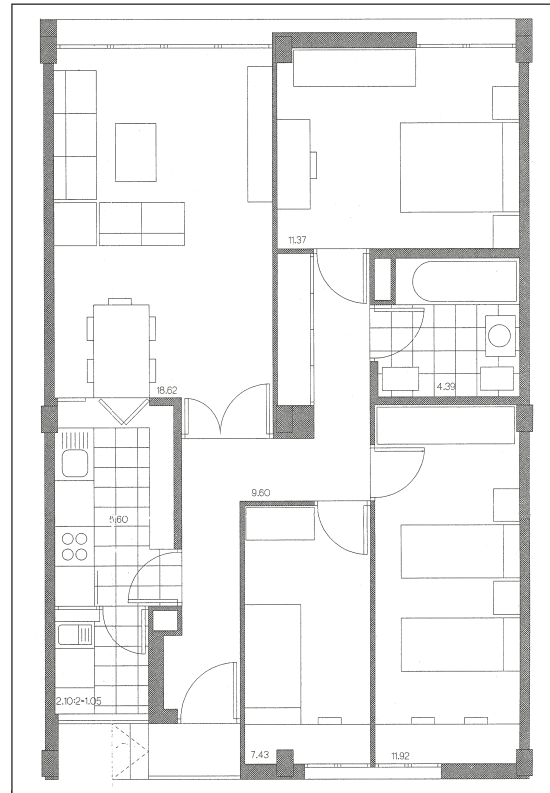
Ubicación del parque empresarial de Trevénez. Málaga.

## Proyecto de 174 V.P.O. en Sevilla, premiado en el Concurso Europeo para jóvenes arquitectos

● ● El problema de la vivienda sigue siendo en la actualidad una de las principales preocupaciones del gobierno andaluz, que utiliza todos los medios a su alcance para intentar paliarlo. Con este objetivo, el Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía aprobó la licitación de 174 Viviendas de Protección Oficial, en régimen especial en venta, garajes, trasteros y locales comerciales, en tres parcelas situadas en el PERI-TO-7 de Sevilla.

Este proyecto, redactado por los arquitectos Fuensanta Nieto de la Cierva y Enrique Sobejano García, ha sido galardonado con el premio europeo de arquitectura *European*. En el proyecto, que ejecuta y promueve la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, se invertirán alrededor de mil millones de pesetas. La idea ganadora agrupa las tres parcelas en que se subdivide el solar (17.166 m<sup>2</sup>), con capacidad para 174 viviendas.

Durante el año 1999 se adjudicaron las obras a la empresa Dragados. Esta promoción consta de dúplex y pisos de tres dormitorios. El edificio cuenta con un espacio libre común.



Planta de vivienda.



PERI-TO-7. Palmete, Sevilla.

# INVERSIÓN, FINANCIACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN







## Resultados de Inversión, Financiación y Comercialización durante 1999

● ● La inversión durante 1999 ha sido de diez mil cuatrocientos setenta y dos millones de pesetas, siendo la principal fuente de recursos los obtenidos por venta de suelo y viviendas, que durante el ejercicio ha alcanzado la cifra de veintidós mil ciento noventa y ocho millones de pesetas.

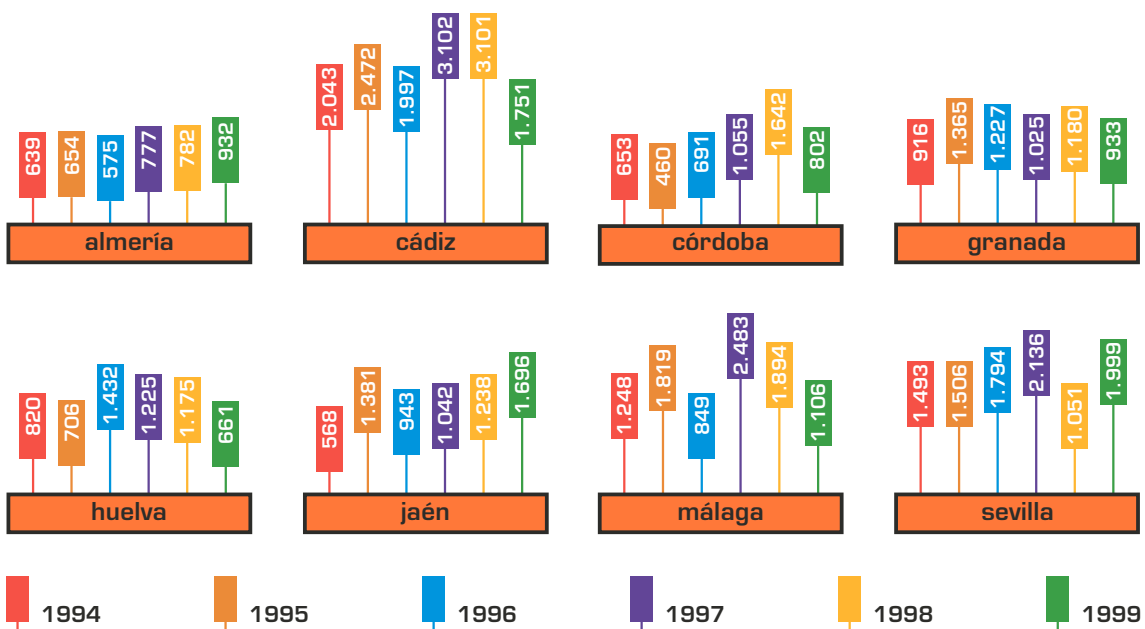


C/ Rafael Zabaleta. Sabiote, Jaén.

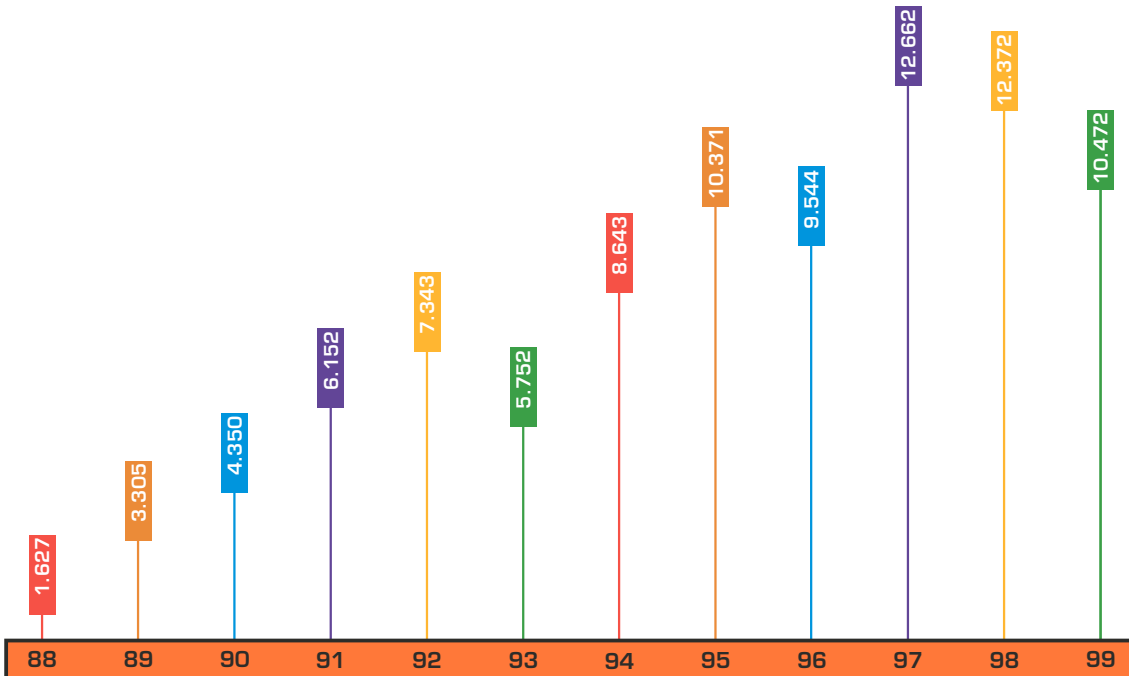


PERI El Ejido UA-C19, Málaga.

### EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR PROVINCIAS (MILLONES DE PESETAS)



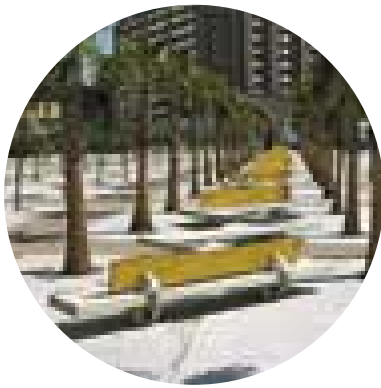
## INVERSIÓN EN PROGRAMAS DE ACTUACIÓN (MILLONES DE PESETAS)



## RESULTADOS COMERCIALIZACIÓN 1999

	Oferta real (millones de pts.)	Adjudicación real (millones de pts.)	Adjudicación real/oferta real (millones de pts.)
<b>COSTA BALLENA</b>	<b>6.816,00</b>	<b>6.981,00</b>	<b>102%</b>
RESIDENCIAL	6.746,00	6.911,00	102%
RESTO	70,00	70,00	100%
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>11.507,32</b>	<b>8.039,44</b>	<b>70%</b>
JUNTA DE COMP.	1.278,00	676,00	53%
SUELO RESIDENCIAL	5.836,48	4.192,38	72%
SUELO INDUSTRIAL	3.083,20	2.144,41	69%
SUELO TERCIARIO	1.097,06	908,32	83%
SUELO DOTACIONAL	212,58	148,33	70%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>10.275,91</b>	<b>6.043,77</b>	<b>59%</b>
RÉGIMEN ESPECIAL	8.084,63	4.066,72	50%
RÉGIMEN GENERAL	2.191,28	1.977,05	90%
ANEJOS NO VINC.	892,89	133,98	15%
<b>TOTAL (SIN COSTA BALLENA)</b>	<b>22.676,12</b>	<b>14.217,19</b>	<b>63%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29.492,12</b>	<b>21.198,19</b>	<b>72%</b>

# ACTUACIONES TERMINADAS EN 1999



**Programa 1. Promoción de suelo/Programa 2. Promoción de viviendas/Programa 3. Rehabilitación urbana/Programa 5. Equipamientos y espacios públicos**

## PROGRAMA 1 Promoción de suelo



Retamar 2.ª fase. Almería.



PP R-2. Lucena, Córdoba.



PERI UE-1 y UE-2. Pinos Puente, Granada.



UA-SB-6 San Bernardo. Sevilla.



S-10 El Pino. Cazorla, Jaén.



Pol. Ind. La Campiña. Écija, Sevilla.



El Blanquillo. Fuente Obejuna, Córdoba.

### SUBPROGRAMA 1.1 SUELO RESIDENCIAL

Año	Denominación	Municipio	N.º viv.	Edif. total (m²)	Coste (millones de pts.)
97	RETAMAR 2.ª FASE	ALMERÍA	256	13.194	48,99
86	GUADALQUIVIR UA-SS-5	CÓRDOBA	1.800	284.745	410,16
93	PP R-2	LUCENA	642	80.096	427,40
94	PP R-1	PUENTE GENIL	350	43.244	220,16
87	PERI UE-1 Y UE-2	PINOS PUENTE	165	20.819	88,76
95	EL ROZALEJO	BOLLULLOS DEL CONDADO	214	27.727	73,93
92	SECTOR 8	LOS PALACIOS	520	59.620	316,10
94	UA-SB-6 SAN BERNARDO	SEVILLA	245	35.000	69,62
86	ALCOSA 2 UA-AE-2	SEVILLA	448	56.000	228,90
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>4.640</b>	<b>620.445</b>	<b>1884,02</b>

### SUBPROGRAMA 1.2 SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

Año	Denominación	Municipio	Edif. total (m²)	Coste (millones de pts.)
96	P.P. EL BLANQUILLO	FUENTE OBEJUNA	57.987	158,95
91	S-10 EL PINO	CAZORLA	50.031	104,15
94	NPI-3 LOS RUBIALES	LINARES	79.862	450,89
93	POL. IND. LA CAMPIÑA	ÉCIJA	124.826	203,47
<b>TOTAL</b>		<b>4</b>	<b>312.706</b>	<b>917,46</b>

### SUBPROGRAMA 1.4 EDIFICACIONES DE APOYO

Año	Denominación	Municipio	Naves	Sup. contruida (m²)	Coste (millones de pts.)
96	EL BLANQUILLO	FUENTE OBEJUNA	8	5.400	117,3

## PROGRAMA 2 Promoción de viviendas



C/ Salitre. Gádor, Almería.



Rio San Pedro G-1. Puerto Real, Cádiz.



Polígono La Paz. Linares, Jaén.



Avda. P. Ruiz Picasso. Álora, Málaga.



S-4 P-1 Almanjáyar. Granada.



PERI Zafra P. R-3. Huelva.



La Carrera. Torreperogil. Jaén.

### SUBPROGRAMA 2.1 VIVIENDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Año	Denominación	Municipio	N.º viv.	Sup. constuida (m²)	Coste (millones de pts.)
93	CARRETERA DE TURÓN	BERJA	24	1.992	110,52
93	C/ SALITRE	GÁDOR	30	3.487	198,23
94	URB. LA COLONIA	LA LÍNEA	43	3.586	224,45
94	RÍO SAN PEDRO G-1	PUERTO REAL	21	1.760	98,91
92	POLÍGONO LA PAZ	LINARES	64	8.527	317,65
95	C/ RAFAEL ZABALETA	SABIOTE	44	3.457	189,05
94	AVD. P. RUIZ PICASSO	ÁLORA	27	1.966	124,00
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>253</b>	<b>24.774</b>	<b>1.262,81</b>

### SUBPROGRAMA 2.2 VIVIENDAS DE RÉGIMEN GENERAL

Año	Denominación	Municipio	N.º viv.	Sup. constuida (m²)	Coste (millones de pts.)
94	S-4 P-1 ALMANJÁYAR	GRANADA	116	18.953	697,74
94	PERI ZAFRA P. R-3	HUELVA	122	12.130	734,14
94	PERI EL EJIDO UA-C19	MÁLAGA	278	38.081	1.741,36
<b>TOTAL</b>		<b>3</b>	<b>516</b>	<b>69.164</b>	<b>3.173,24</b>

### SUBPROGRAMA 2.3 PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER

Año	Denominación	Municipio	N.º viv.	Sup. constuida (m²)	Coste (millones de pts.)
95	LA CARRERA	TORREPEROGIL	61	6.687	384,28



## PROGRAMA 3 Rehabilitación urbana



Almanjáyar B.47 y 49. Granada.



C/ Alfarería 64. Sevilla.

### SUBPROGRAMA 3.2 OPERACIONES DE REHABILITACIÓN

Año	Denominación	Municipio	N.º viv.	Sup. construida (m²)	Coste (millones de pts.)
97	ALMANJÁYAR B.47 Y 49	GRANADA	32	3.058	45,00
97	C/ ALFARERÍA 64	SEVILLA	8	-	34,93
<b>TOTAL</b>		<b>2</b>	<b>40</b>	<b>3.058</b>	<b>79,93</b>

## PROGRAMA 5 Equipamientos y espacios públicos



Parque de las Almadrabillas. Almería.



Paseo de Rojas. Lucena, Córdoba.



La Peña. Martos, Jaén.

### SUBPROGRAMA 5.1 PROGRAMA REGIONAL DE ESPACIOS PÚBLICOS

Año	Denominación	Municipio	Superficie (hectáreas)	Coste (millones de pts.)
92	PARQUE DE LAS ALMADRABILLAS	ALMERÍA	18,70	328,00
96	PASEO DE ROJAS	LUCENA	1,07	50,00
92	PASEO MARÍTIMO LA HERRADURA	ALMUÑÉCAR	2,10	184,00
92	LA PEÑA	MARTOS	7,19	84,00
96	PARQUE DEL PASEO	SILES	0,20	13,00
96	PARQUE PEÑÓN GORDO	ÁLORA	3,60	25,00
96	AVD. ARROYO CERNÍCALO	SANTIPONCE	0,74	43,00
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>33,60</b>	<b>727,00</b>

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE**

Activo	Miles de pesetas	
	1999	1998
<b>INMOVILIZADO</b>		
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	47.634	432.705
INMOVILIZACIONES MATERIALES		
Inmovilizado de cesión	1.020.081	1.067.919
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	3.159.421	839.422
Inmovilizado operativo	920.803	682.716
Amortizaciones	(281.338)	(246.277)
Provisiones	(487.450)	(457.144)
	4.331.517	1.886.636
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS		
Participación en empresas del grupo y asociadas	2.309.596	1.896.316
Depósitos y fianzas constituidos	7.612	7.212
Otros créditos	604.676	
Provisiones	(68.886)	(109.933)
	2.852.998	1.793.595
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>7.232.149</b>	<b>4.112.936</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>13.933</b>	<b>17.066</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
EXISTENCIAS	32.756.644	36.408.068
DEUDORES		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.563.647	3.449.596
Empresas asociadas deudores	929.030	492.328
Deudores varios	1.162.964	275.385
Personal	271	1.003
Administraciones Públicas	2.222.218	1.854.049
Provisiones	(1.161.089)	(1.202.546)
	6.717.041	4.869.815
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	115.211	85.634
TESORERÍA	1.799.748	1.754.365
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	10.232	6.020
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>41.398.876</b>	<b>43.123.902</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>48.644.958</b>	<b>47.253.904</b>

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE**

	Miles de pesetas	
Pasivo	1999	1998
<b>FONDOS PROPIOS</b>		
FONDO SOCIAL	12.981.870	12.124.241
RESERVAS		
Reservas voluntarias	-	2.232.146
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.544.274	329.479
SUBVENCIONES DE CAPITAL	3.892.202	3.892.202
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>19.418.346</b>	<b>18.578.068</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>2.477.490</b>	<b>2.443.896</b>
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>		
Provisión para responsabilidades	6.198.529	3.004.173
Otras provisiones	1.027.678	977.923
<b>TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>7.226.207</b>	<b>3.982.096</b>
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>		
<b>ACREEDORES POR TRANSFERENCIAS</b>	1.960.501	5.009.317
Deudas con entidades de crédito	4.716.627	6.603.981
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.022.049	1.037.087
Deudas representadas por efectos a pagar	38.886	44.690
<b>TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>7.738.063</b>	<b>12.695.075</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITOS		
Préstamos y otras deudas	514.236	1.646.877
Deudas por intereses	11.741	21.813
	525.977	1.668.690
DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS		890.381
	1.028.859	
ACREEDORES COMERCIALES		
Anticipos recibidos por pedidos	3.901.845	2.313.800
Deudas por compras o prestaciones de servicios	2.216.353	1.610.507
Deudas representadas por efectos a pagar	1.633.919	1.455.740
	7.752.117	5.380.047
DEUDAS NO COMERCIALES		
Administraciones públicas	215.376	256.975
Otras deudas	388.757	225.479
Fianzas y depósitos a corto plazo	4.287	128.009
	608.420	610.463
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO	1.672.883	829.539
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	196.596	175.649
<b>TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>11.784.852</b>	<b>9.554.769</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>48.644.958</b>	<b>47.253.904</b>



**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**

	Miles de pesetas			Miles de pesetas	
	1999	1998		1999	1998
<b>Gastos</b>			<b>ingresos</b>		
COMPRAS, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OTROS COSTES ACTIVABLES	10.472.131	13.864.294	IMPORTE DE LA CIFRA DE NEGOCIO	20.391.154	18.592.974
REDUCCIÓN DE LAS EXISTENCIAS DE TRABAJOS EN CURSO	6.183.504	741.358			
GASTOS DE PERSONAL					
Sueldos, salarios y asimilados	884.986	847.152			
Cargas sociales	256.908	250.310			
DOTACIONES PARA AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	41.267	36.317			
VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DEL CIRCULANTE	1.938.651	1.752.880			
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN			OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		
Servicios exteriores	731.267	491.313	Ingresos accesorios	3.707.705	1.731.256
Tributos	14.364	13.553			
Otros gastos de gestión corriente	80	1.000			
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.523.158</b>	<b>17.998.177</b>	<b>TOTALES INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>24.098.859</b>	<b>20.324.230</b>
			<b>OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS</b>	<b>115.566</b>	<b>163.356</b>
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	3.575.701	2.326.053	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	(182.079)
GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	102.808	327.682	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	110.637	23.439
VARIACIÓN PROVISIONES INVERSIONES FINANCIERAS	(41.047)	17.753	RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	53.805	-
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.629.506	2.143.974			
PÉRDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	-	6.880			
GASTOS EXTRAORDINARIOS	1.180.124	1.801.871			
GASTOS Y PÉRDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	14.491			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.560.019	344.171			
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	15.745	14.692			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>2.544.274</b>	<b>329.479</b>	<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>(1.069.487)</b>	<b>(1.799.803)</b>

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

Las cuentas anuales se obtienen a partir de los registros contables de la Entidad, una vez incorporados los bienes, derechos y obligaciones que le han correspondido a EPSA tras la liquidación de las sociedades de Gestión Urbanística según se menciona en el apartado 1 de esta memoria, 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) Comparación de la información**

Con objeto de posibilitar la comparación con el ejercicio anterior, la Entidad ha procedido a registrar los costes financieros que representan un coste de producción de sus existencias en el epígrafe «Compras, obras de urbanización y otros costes activables», como consecuencia dicha partida se ha modificado para el ejercicio 1998 incrementándose en un importe de 425.449 miles de pesetas con el fin de posibilitar su comparación con el ejercicio 1999.

**c) Principios contables**

Tal y como se indica en el apartado 7 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 58.115.237 pesetas.

**NORMAS DE VALORACIÓN****Inmovilizaciones inmateriales**

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.

Se recogen bajo este concepto también, 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.

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.

**Inmovilizaciones inmateriales**

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.

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 son:

	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 realizados 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.

#### 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 este 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 1999 para financiar estas adquisiciones.

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

#### 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.

#### 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.

**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.

**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.

**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 previsibles 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 1999 es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	Saldo al 31.12.98	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31.12.99
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS	387.000	-	(387.000)	-
PROPIEDAD INDUSTRIAL	2.150	-	(1.280)	870
APLICACIONES INFORMÁTICAS	7.135	6.629	-	13.764
DERECHOS SOBRE BIENES EN RÉGIMEN				
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	40.000	-	-	40.000
	<b>436.285</b>	<b>6.629</b>	<b>(388.280)</b>	<b>54.634</b>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(3.580)	(3.420)	-	(7.000)
<b>VALOR NETO</b>	<b>432.705</b>	<b>3.209</b>	<b>(388.280)</b>	<b>47.634</b>

El importe que figura en concepto de trasposos del ejercicio, se corresponde con la aportación no dineraria efectuada al Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes.

## INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio 1999 por las partidas que componen el inmovilizado material y sus correspondientes provisiones y amortizaciones son los siguientes:

	Miles de pesetas			Saldo al 31.12.99
	Saldo al 31.12.98	Aumentos	Disminuciones	
INMOVILIZADO DE CESIÓN	1.067.919	-	(47.838)	1.020.081
INMOVILIZADO GRAVADO CON DERECHOS DE SUPERFICIE	839.422	2.508.128	(188.129)	3.159.421
INMOVILIZADO OPERATIVO	682.716	244.057	- 5.970)	920.803
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>2.590.057</b>	<b>2.752.185</b>	<b>(241.937)</b>	<b>5.100.305</b>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA DEL				
INMOVILIZADO OPERATIVO	(246.277)	(37.847)	2.786	(281.338)
PROVISIONES PARA EL INMOVILIZADO	(457.144)	(78.144)	47.838	(487.450)
<b>VALOR NETO</b>	<b>1.886.636</b>	<b>2.636.194</b>	<b>(191.313)</b>	<b>4.331.517</b>

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.

La Entidad tiene adscritas determinadas parcelas situadas en el recinto de la Exposición Universal de Sevilla 1992 sin reflejo en los libros de la Sociedad, ya que al cierre de 1994, Empresa Pública de Suelo de Andalucía procedió a la eliminación contable de los bienes del Actur La Cartuja, al considerarse que no era pertinente mantener contablemente los bienes aún adscritos como parte de su patrimonio, habida cuenta de que la Sociedad carece de capacidad efectiva de gestión sobre dichos terrenos.

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 1999 por estas cesiones han ascendido a 345.424.941 pesetas.

El importe que figura en concepto de aumentos, se corresponde con el valor de tasación de las parcelas cedidas a la Entidad mediante Decreto 254/1998, de 10 de diciembre, publicado en el BOJA número 3 de 7 de enero de 1999. En virtud del citado Decreto, se procede a la cesión a la Entidad de la titularidad de los terrenos que dan soporte al conocido hoy como Parque Tecnológico, excepción hecha de aquellos que son necesarios para las competencias de otros Departamentos y Organismos de la Junta de Andalucía.

Dicho Decreto tiene efecto el día siguiente al de su publicación y contempla la integración en el fondo social de la Entidad, pudiendo ser destinados los citados terrenos, mediante los procedimientos legales adecuados, al cumplimiento de las necesidades de servicio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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.

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 adiciones más significativas del ejercicio figuran en edificios y construcciones como consecuencia de la instalación de la nueva sede de la delegación en la provincia de Granada.

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**

Los saldos y las variaciones experimentadas durante el ejercicio 1999 por las partidas que componen este epígrafe del balance de situación, han sido los siguientes:

	Miles de pesetas			
	Saldo al 31.12.98	Aumentos	Retiros	Saldo al 31.12.99
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	5.000	25.000	-	30.000
<b>TOTAL PARTICIPACIÓN EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS</b>	<b>1.896.316</b>	<b>413.280</b>	<b>-</b>	<b>2.309.596</b>
DEPÓSITOS Y FIANZAS CONSTITUIDOS	7.212	400	-	7.612
OTROS CRÉDITOS	0	604.676		604.676
PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN	(109.933)	(5.000)	46.047	(68.886)
<b>TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO</b>	<b>1.793.595</b>	<b>1.013.356</b>	<b>46.047</b>	<b>2.852.998</b>

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

Sociedad	Domicilio social	Actividad	Fecha de constitución	Participación directa
CARTUJA 93, S.A.	Américo 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/ Américo Vespucio 25 Isla de la Cartuja Sevilla	Promover la creación de empresas de tecnologías avanzadas	30.11.98	50,00%

**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.

**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.

**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 de Suelo de Andalucía acordó la adquisición a Palacio Italia de Sevilla, S.A. (Unipersonal) del derecho de superficie del que ésta es 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.

La Entidad tiene recibidas de la Administración Pública subvenciones al capital para la financiación de una parte de estas inmovilizaciones financieras.

**EXISTENCIAS**

La composición del saldo de existencias al 31 de diciembre de 1999 y 1998, es la siguiente:

	Miles de pesetas	
	1999	1998
TERRENOS DESTINADOS A LA VENTA	28.004.304	30.117.844
PROMOCIONES DE VIVIENDAS	5.866.221	7.839.975
PROGRAMAS DE GESTIÓN DELEGADA	1.883.371	2.380.291
	35.753.896	40.338.110
ANTICIPOS	4.145	19.392
PROVISIONES	(3.001.397)	(3.949.434)
	<b>32.756.644</b>	<b>36.408.068</b>

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 en las distintas actuaciones iniciadas o en fase de ejecución por un importe estimado de 19.568.771.000 pesetas.

Las provisiones por depreciación de existencias al 31 de diciembre de 1999, ascienden a 3.001.397 miles de pesetas.

**DEUDORES**

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 1999 y 1998 recoge los siguientes conceptos:

	Miles de pesetas	
	1999	1998
CLIENTES	1.179.294	1.027.787
CLIENTES EFECTOS A COBRAR	1.139.225	1.262.664
CLIENTES POR VENTAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	83.919	148.280
CLIENTES DE DUDOSO COBRO	1.161.209	1.010.865
	<b>3.563.647</b>	<b>3.449.596</b>

**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:

	Miles de pesetas				Saldo al 31.12.99
	Saldo al 31.12.98	Aumentos	Reducciones	Resultados del ejercicio	
<b>FONDO SOCIAL</b>	12.124.241	3.857.629	(3.000.000)	-	12.981.870
<b>RESERVAS VOLUNTARIAS</b>	2.232.146	329.479	(2.561.625)	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	329.479	(329.479)	-	2.544.274	2.544.274
<b>SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>	3.892.202	-	-	-	3.892.202
	<b>18.578.068</b>	<b>3.857.629</b>	<b>(5.561.625)</b>	<b>2.544.274</b>	<b>19.418.346</b>

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 tasación de las parcelas cedidas a la Entidad mediante Decreto 254/1998, de 10 de diciembre, por el que se modifica el régimen patrimonial de determinadas parcelas, sitas en la Isla de la Cartuja de Sevilla.

El importe que figura en concepto de reducciones se corresponde con la distribución de reservas y reducción de capital con devolución de las aportaciones en metálico informada por el Consejo de Administración de la Entidad en su sesión del 13 de julio de 1999, acordada por el Consejo de Gobierno de Andalucía el 5 de octubre de 1999, operaciones que serían compensadas con la cesión de la titularidad referida en el párrafo anterior.

Como resultado de las operaciones descritas, la composición del fondo social de la Entidad al 31 de diciembre de 1999 sería:

	Miles de pesetas
<b>ACTIVOS ADSCRITOS EN EL DECRETO DE CONSTITUCIÓN</b>	9.232.319
<b>ACTIVOS ADSCRITOS PARA FINALIDADES ESPECÍFICAS</b>	3.749.551
<b>TOTAL</b>	<b>12.981.870</b>

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 1999 son los siguientes:

Miles de pesetas				
	Saldo 31.12.98	Concesiones del ejercicio	Aplicación del ejercicio	Saldo 31.12.99
SUBVENCIONES PARA COMPRAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA	1.733.258	-	-	1.733.258
SUBVENCIÓN PARA PROMOCIÓN DE VPO	27.638	33.594	-	61.232
SUBVENCIÓN PARA CARTUJA 93	179.000	-	-	179.000
SUBVENCIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.	504.000	-	-	504.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.443.896</b>	<b>33.594</b>	<b>-</b>	<b>2.477.490</b>

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.
- La subvención para Cartuja 93 y el Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., se va 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:

Miles de pesetas				
	Saldo al 31.12.98	Adiciones	Disminuciones	Saldo al 31.12.99
PROVISIÓN PARA RESPONSABILIDADES	3.004.173	3.194.356	-	6.198.529
OTRAS PROVISIONES	977.923	59.650	(9.895)	1.027.678
<b>TOTAL</b>	<b>3.982.096</b>	<b>3.254.006</b>	<b>(9.895)</b>	<b>7.226.207</b>

En el saldo inicial de provisión para responsabilidades figura un importe de 2.403.001.000 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 3.194.356.000 pesetas por posibles pasivos contingentes en función del volumen y tipología de las transacciones realizadas, de las cuales un importe de 1.181.863.000 pesetas figuran registradas en concepto de gastos extraordinarios.

**ACREEDORES A LARGO PLAZO POR TRANSFERENCIAS**

La composición de este epígrafe y los movimientos experimentados durante el ejercicio 1999 son los siguientes:

Miles de pesetas				
	Saldo 31.12.98	Transferencias del ejercicio	Aplicación del ejercicio	Saldo 31.12.99
TRANSFERENCIA PARA ESPACIOS PÚBLICOS	2.531.715	512.000	(2.533.861)	509.854
TRANSFERENCIA PARA PARQUE DEL ALAMILLO	211.429	200.000	-	411.429
CONVENIO ASUNTOS SOCIALES	771.208	-	(771.208)	-
CONVENIO TRINIDAD-PERCHEL	765.336	147.119	(765.337)	147.118
CONVENIO LA CHANCA SAN CRISTÓBAL	222.018	-	(222.018)	-
CONVENIO CENTRO TECNOLÓGICO ANDALUZ DE LA PIEDRA	170.000	297.000	(35.224)	431.776
OTRAS TRANSFERENCIAS	337.611	300.372	(177.659)	460.324
<b>TOTAL</b>	<b>5.009.317</b>	<b>1.456.491</b>	<b>(4.505.307)</b>	<b>1.960.501</b>

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

— Las transferencias para Espacios Públicos corresponden a los importes recibidos con el objeto de financiar el Programa de Espacios Públicos de Andalucía. Dichas transferencias se registran por el importe anual concedido. Se reconocen como ingreso en la misma medida en que se incurre en el gasto por ejecuciones de las obras en dichos espacios públicos.

— El saldo de Trinidad-Perchel y La Chanca-San Cristóbal recoge el importe de la contraprestación a recibir por el desarrollo, gestión y ejecución de las obras de urbanización en dichas áreas, en el marco del Acuerdo para la Gestión Delegada de la actuación específica.

**DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

Al 31 de diciembre de 1999 la Entidad mantiene la situación de endeudamiento financiero por tipo de operación, que se indica a continuación:

Miles de pesetas				
Tipo de operación	Tipo de interés	Deuda a corto plazo	Deuda a largo plazo	Total
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SUBROGABLES	Variable	-	2.451.949	2.451.949
PRÉSTAMOS SUBROGABLES Y PERSONALES	4-5%	514.236	473.897	988.133
PÓLIZAS DE CRÉDITO	2,74%	-	1.748.982	1.748.982
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	Variable	-	41.799	41.799
<b>TOTAL</b>		<b>514.236</b>	<b>4.716.627</b>	<b>5.230.863</b>

El importe de los intereses devengados pendientes de vencimiento por estas operaciones asciende a 11.741.000 pesetas.

**DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1999 se detallan a continuación:

	Deudores	Acreedores
JUNTAS DE COMPENSACIÓN	836.567	985.921
CARTUJA 93, S.A.	92.463	42.938
<b>TOTAL</b>	<b>929.030</b>	<b>1.028.859</b>

**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.

**PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO**

La composición de este saldo al 31 de diciembre de 1999 y 1998 es la siguiente:

	Miles de pesetas	
	1999	1998
PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	1.622.811	795.526
PROVISIÓN PARA EXPROPIACIÓN	50.072	34.013
<b>TOTAL</b>	<b>1.672.883</b>	<b>829.539</b>

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 sin haberse terminado su urbanización. Dicho importe se incluye como mayor valor de las existencias y por tanto, en su parte correspondiente, del coste de las parcelas vendidas.

La provisión para expropiación recoge las diferencias entre las indemnizaciones pagadas en diversos procesos expropiatorios y los justiprecios acordados por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en cada caso.

**ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos deudores y acreedores mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 1999 y 1998, se indica a continuación:

Concepto	Miles de pesetas	
	1999	1998
<b>SALDOS DEUDORES</b>		
HACIENDA PÚBLICA DEUDORA POR IVA	(157.373)	69.154
SUBSIDIACIÓN POR VENTA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	843.834	633.635
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEUDORAS POR TRANSFERENCIAS	1.530.357	1.147.803
OTRAS MENORES	5.400	3.457
<b>TOTAL SALDOS DEUDORES</b>	<b>2.222.218</b>	<b>1.854.049</b>
<b>SALDOS ACREEDORES</b>		
ORGANISMOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORES	(25.114)	(23.325)
HACIENDA PÚBLICA ACREEDORA POR IRPF	(35.826)	(33.013)
HACIENDA PÚBLICA ACREEDORA IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	(15.745)	(14.692)
OTRAS MENORES	(138.691)	(185.945)
<b>TOTAL SALDOS ACREEDORES</b>	<b>215.376</b>	<b>(256.975)</b>

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 incoaron Actas de Inspección por los siguientes conceptos tributarios, ejercicios e importes:

La Entidad ha recurrido dichas Actas, por considerar que las mismas no proceden en derecho.

	Ejercicios	Miles de pesetas
<b>EPSA</b>		
IS	1987-1990	1.004.365
IVA	1988-1990	35.290
		<b>1.039.655</b>
<b>GESTUR CÓRDOBA</b>		
IS	1989	38.856
IVA	1989	44.065
		<b>82.921</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.122.576</b>

**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 3.117.318.000 pesetas, habiéndose producido la ejecución de avales en los últimos años en casos esporádicos y por importes insignificantes.

## INGRESOS Y GASTOS

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

	Miles de pesetas	
	1999	1998
COMPRAS Y EXPROPIACIONES	1.671.187	2.837.041
APORTACIONES A JUNTAS DE COMPENSACIÓN	1.198.252	2.087.932
GASTOS DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	2.086.489	3.045.117
OBRAS DE URBANIZACIÓN	3.860.107	3.543.278
OTROS COSTES ACTIVABLES	1.416.357	1.576.813
OBRAS DE REPARACIÓN	239.739	348.658
	<b>10.472.131</b>	<b>13.438.845</b>

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

	Miles de pesetas	
	1999	1998
VENTA DE TERRENOS	12.399.286	11.084.037
VENTAS DE VIVIENDAS Y LOCALES	5.780.391	5.432.455
INGRESOS JUNTA DE COMPENSACIÓN	574.410	831.624
TRANSFERENCIAS PARA FINANCIACIÓN DE OBRAS CONCRETAS	1.412.934	1.244.858
OTROS CONCEPTOS	224.133	-
	<b>20.391.154</b>	<b>18.592.974</b>

## CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación comparativo entre los ejercicios 1999 y 1998 se muestra a continuación:

Aplicaciones	Miles de pesetas		Orígenes	Miles de pesetas	
	1999	1998		1999	1998
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	-	705.154	RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	1.425.623	-
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO			AUMENTO DEL FONDO SOCIAL	3.857.629	
INMOVILIZADO INMATERIAL	6.989	384.096	SUBVENCIONES	33.594	18.225
INMOVILIZADO MATERIAL	2.510.248	463.276	DEUDAS A LARGO PLAZO	1.456.491	1.109.983
INMOVILIZADO FINANCIERO	629.536	-	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	-	1.768.001
DISMINUCIÓN DEL FONDO SOCIAL	5.561.625	-	INMOVILIZADO FINANCIERO	-	212
CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDA A LARGO PLAZO	2.020.048	3.395.360			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>10.728.446</b>	<b>4.947.886</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>6.773.337</b>	<b>2.896.421</b>
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES	-	-	DISMINUCIÓN DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES	3.955.109	2.051.465
	<b>10.728.446</b>	<b>4.947.886</b>		<b>10.728.446</b>	<b>4.947.886</b>

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de pesetas			
	Ejercicio 1999		Ejercicio 1998	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
EXISTENCIAS	-	3.651.424	-	2.774.691
DEUDORES	1.847.226	-	-	735.605
ACREEDORES	-	2.230.083	1.814.330	-
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	29.577	-	-	5.374
TESORERÍA	45.383	-	-	336.609
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	4.212	-	-	13.516
<b>TOTAL</b>	<b>1.926.398</b>	<b>5.881.507</b>	<b>1.814.330</b>	<b>3.865.795</b>
<b>AUMENTOS/(DISMINUCIONES) DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>3.955.109</b>	<b>-</b>	<b>2.051.465</b>	<b>-</b>

La conciliación entre el resultado del ejercicio y los recursos aplicados a las operaciones es la siguiente:

Correcciones del resultado contable	Miles de pesetas	
	1999	1998
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.544.274	329.479
DOTACIÓN A LAS AMORTIZACIONES Y PROVISIONES DEL INMOVILIZADO	119.231	54.070
APLICACIÓN DE TRANSFERENCIAS	(4.393.455)	(1.202.358)
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	3.254.006	140.361
EXCESO DE PROVISIONES DEL INMOVILIZADO Y DE RIESGOS Y GASTOS	(101.566)	(30.081)
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.133	3.375
	<b>1.425.623</b>	<b>(705.154)</b>

# Domicilio social y sedes

## DOMICILIO SOCIAL:

### PRESIDENTE EPSA

**D.ª Concepción Gutiérrez Castillo**

Consejera de Obras Públicas y Transportes

### DIRECTOR EPSA

**D. Fermín Moral Cabeza**

### EPSA. SERVICIOS CENTRALES

Avenida Cardenal Bueno Monreal, 4

Edificio Sponsor 3.ª Planta

41012 Sevilla

**Telf:** 955 03 03 00

**Fax:** 955 03 04 24

## GERENCIA PROVINCIAL DE ALMERÍA

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

Paseo de Almería, 4. 2.º derecha

04001 Almería

**Telf:** 950 00 43 01

**Fax:** 950 00 43 09

## GERENCIA PROVINCIAL DE CÁDIZ

Gerente: **D. Eugenio Rubio Aranoa**

Edificio Caleta. Avenida de Amílcar Barca, 47. 1.º F

11009 Cádiz

**Telf:** 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

**Telf:** 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

**Telf:** 958 00 24 00

**Fax:** 958 00 24 10

## GERENCIA PROVINCIAL DE HUELVA

Gerente: **D. Antonio Ruves Flores**

Avenida de Alemania, 5

21002 Huelva

**Telf:** 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

**Telf:** 953 24 30 26

**Fax:** 953 23 67 00

## GERENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA

Gerente: **D. Diego de la Cruz Bugallal**

Avenida de la República Argentina, 24. Pi. 16. Módulo D

41011 Sevilla

**Telf:** 955 03 06 00

**Fax:** 955 03 06 11

## GERENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA

Gerente: **D. Gabriel Rodrigo Olmedo**

Salitre, 11. 2.ª Oficinas 1 a 6

29002 Málaga

**Telf:** 952 35 68 41

**Fax:** 952 34 74 89



## SÍNTESIS DE LA MEMORIA DE ACTIVIDADES DE EPSA





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

Hemos auditado las cuentas anuales de Empresa Pública de Suelo de Andalucía que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 14 de julio de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión con una salvedad.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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**

Activo	Miles de pesetas	
	1999	1998
<b>INMOVILIZADO</b>		
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	47.634	432.705
INMOVILIZACIONES MATERIALES		
Inmovilizado de cesión	1.020.081	1.067.919
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	3.159.421	839.422
Inmovilizado operativo	920.803	682.716
Amortizaciones	(281.338)	(246.277)
Provisiones	(487.450)	(457.144)
	4.331.517	1.886.636
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS		
Participación en empresas del grupo y asociadas	2.309.596	1.896.316
Depósitos y fianzas constituidos	7.612	7.212
Otros créditos	604.676	
Provisiones	(68.886)	(109.933)
	2.852.998	1.793.595
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>7.232.149</b>	<b>4.112.936</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>13.933</b>	<b>17.066</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
EXISTENCIAS	32.756.644	36.408.068
DEUDORES		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.563.647	3.449.596
Empresas asociadas deudores	929.030	492.328
Deudores varios	1.162.964	275.385
Personal	271	1.003
Administraciones Públicas	2.222.218	1.854.049
Provisiones	(1.161.089)	(1.202.546)
	6.717.041	4.869.815
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	115.211	85.634
TESORERÍA	1.799.748	1.754.365
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	10.232	6.020
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>41.398.876</b>	<b>43.123.902</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>48.644.958</b>	<b>47.253.904</b>

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE**

	Miles de pesetas	
Pasivo	1999	1998
<b>FONDOS PROPIOS</b>		
FONDO SOCIAL	12.981.870	12.124.241
RESERVAS		
Reservas voluntarias	-	2.232.146
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.544.274	329.479
SUBVENCIONES DE CAPITAL	3.892.202	3.892.202
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>19.418.346</b>	<b>18.578.068</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>2.477.490</b>	<b>2.443.896</b>
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>		
Provisión para responsabilidades	6.198.529	3.004.173
Otras provisiones	1.027.678	977.923
<b>TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>7.226.207</b>	<b>3.982.096</b>
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>		
<b>ACREEDORES POR TRANSFERENCIAS</b>	1.960.501	5.009.317
Deudas con entidades de crédito	4.716.627	6.603.981
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.022.049	1.037.087
Deudas representadas por efectos a pagar	38.886	44.690
<b>TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>7.738.063</b>	<b>12.695.075</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITOS		
Préstamos y otras deudas	514.236	1.646.877
Deudas por intereses	11.741	21.813
	525.977	1.668.690
DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS		890.381
	1.028.859	
ACREEDORES COMERCIALES		
Anticipos recibidos por pedidos	3.901.845	2.313.800
Deudas por compras o prestaciones de servicios	2.216.353	1.610.507
Deudas representadas por efectos a pagar	1.633.919	1.455.740
	7.752.117	5.380.047
DEUDAS NO COMERCIALES		
Administraciones públicas	215.376	256.975
Otras deudas	388.757	225.479
Fianzas y depósitos a corto plazo	4.287	128.009
	608.420	610.463
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO	1.672.883	829.539
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	196.596	175.649
<b>TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>11.784.852</b>	<b>9.554.769</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>48.644.958</b>	<b>47.253.904</b>

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**

	Miles de pesetas			Miles de pesetas	
	1999	1998		1999	1998
<b>Gastos</b>			<b>ingresos</b>		
COMPRAS, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OTROS COSTES ACTIVABLES	10.472.131	13.864.294	IMPORTE DE LA CIFRA DE NEGOCIO	20.391.154	18.592.974
REDUCCIÓN DE LAS EXISTENCIAS DE TRABAJOS EN CURSO	6.183.504	741.358			
GASTOS DE PERSONAL					
Sueldos, salarios y asimilados	884.986	847.152			
Cargas sociales	256.908	250.310			
DOTACIONES PARA AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	41.267	36.317			
VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DEL CIRCULANTE	1.938.651	1.752.880			
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN			OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		
Servicios exteriores	731.267	491.313	Ingresos accesorios	3.707.705	1.731.256
Tributos	14.364	13.553			
Otros gastos de gestión corriente	80	1.000			
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.523.158</b>	<b>17.998.177</b>	<b>TOTALES INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>24.098.859</b>	<b>20.324.230</b>
			<b>OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS</b>	<b>115.566</b>	<b>163.356</b>
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	3.575.701	2.326.053	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	(182.079)
GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	102.808	327.682	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	110.637	23.439
VARIACIÓN PROVISIONES INVERSIONES FINANCIERAS	(41.047)	17.753	RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	53.805	-
BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.629.506	2.143.974			
PÉRDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	-	6.880			
GASTOS EXTRAORDINARIOS	1.180.124	1.801.871			
GASTOS Y PÉRDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	14.491			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	2.560.019	344.171			
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	15.745	14.692			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>2.544.274</b>	<b>329.479</b>	<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>(1.069.487)</b>	<b>(1.799.803)</b>

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

Las cuentas anuales se obtienen a partir de los registros contables de la Entidad, una vez incorporados los bienes, derechos y obligaciones que le han correspondido a EPSA tras la liquidación de las sociedades de Gestión Urbanística según se menciona en el apartado 1 de esta memoria, 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) Comparación de la información**

Con objeto de posibilitar la comparación con el ejercicio anterior, la Entidad ha procedido a registrar los costes financieros que representan un coste de producción de sus existencias en el epígrafe «Compras, obras de urbanización y otros costes activables», como consecuencia dicha partida se ha modificado para el ejercicio 1998 incrementándose en un importe de 425.449 miles de pesetas con el fin de posibilitar su comparación con el ejercicio 1999.

**c) Principios contables**

Tal y como se indica en el apartado 7 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 58.115.237 pesetas.

**NORMAS DE VALORACIÓN****Inmovilizaciones inmateriales**

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.

Se recogen bajo este concepto también, 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.

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.

**Inmovilizaciones inmateriales**

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.

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 son:

	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 realizados 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.

#### 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 este 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 1999 para financiar estas adquisiciones.

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

#### 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.

#### 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.

**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.

**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.

**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 previsibles 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 1999 es el siguiente:

	Miles de pesetas			
	Saldo al 31.12.98	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31.12.99
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS	387.000	-	(387.000)	-
PROPIEDAD INDUSTRIAL	2.150	-	(1.280)	870
APLICACIONES INFORMÁTICAS	7.135	6.629	-	13.764
DERECHOS SOBRE BIENES EN RÉGIMEN				
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	40.000	-	-	40.000
	<b>436.285</b>	<b>6.629</b>	<b>(388.280)</b>	<b>54.634</b>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA	(3.580)	(3.420)	-	(7.000)
<b>VALOR NETO</b>	<b>432.705</b>	<b>3.209</b>	<b>(388.280)</b>	<b>47.634</b>

El importe que figura en concepto de trasposos del ejercicio, se corresponde con la aportación no dineraria efectuada al Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes.

## INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio 1999 por las partidas que componen el inmovilizado material y sus correspondientes provisiones y amortizaciones son los siguientes:

	Miles de pesetas			Saldo al 31.12.99
	Saldo al 31.12.98	Aumentos	Disminuciones	
INMOVILIZADO DE CESIÓN	1.067.919	-	(47.838)	1.020.081
INMOVILIZADO GRAVADO CON DERECHOS DE SUPERFICIE	839.422	2.508.128	(188.129)	3.159.421
INMOVILIZADO OPERATIVO	682.716	244.057	-	920.803
			5.970)	
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>2.590.057</b>	<b>2.752.185</b>	<b>(241.937)</b>	<b>5.100.305</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA DEL</b>				
INMOVILIZADO OPERATIVO	(246.277)	(37.847)	2.786	(281.338)
PROVISIONES PARA EL INMOVILIZADO	(457.144)	(78.144)	47.838	(487.450)
<b>VALOR NETO</b>	<b>1.886.636</b>	<b>2.636.194</b>	<b>(191.313)</b>	<b>4.331.517</b>

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 predeterminar. No obstante, la Dirección de la Entidad considera que el valor contable del inmovilizado cedido sería en todo caso compensado.

La Entidad tiene adscritas determinadas parcelas situadas en el recinto de la Exposición Universal de Sevilla 1992 sin reflejo en los libros de la Sociedad, ya que al cierre de 1994, Empresa Pública de Suelo de Andalucía procedió a la eliminación contable de los bienes del Actur La Cartuja, al considerarse que no era pertinente mantener contablemente los bienes aún adscritos como parte de su patrimonio, habida cuenta de que la Sociedad carece de capacidad efectiva de gestión sobre dichos terrenos.

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 1999 por estas cesiones han ascendido a 345.424.941 pesetas.

El importe que figura en concepto de aumentos, se corresponde con el valor de tasación de las parcelas cedidas a la Entidad mediante Decreto 254/1998, de 10 de diciembre, publicado en el BOJA número 3 de 7 de enero de 1999. En virtud del citado Decreto, se procede a la cesión a la Entidad de la titularidad de los terrenos que dan soporte al conocido hoy como Parque Tecnológico, excepción hecha de aquellos que son necesarios para las competencias de otros Departamentos y Organismos de la Junta de Andalucía.

Dicho Decreto tiene efecto el día siguiente al de su publicación y contempla la integración en el fondo social de la Entidad, pudiendo ser destinados los citados terrenos, mediante los procedimientos legales adecuados, al cumplimiento de las necesidades de servicio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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.

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 adiciones más significativas del ejercicio figuran en edificios y construcciones como consecuencia de la instalación de la nueva sede de la delegación en la provincia de Granada.

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**

Los saldos y las variaciones experimentadas durante el ejercicio 1999 por las partidas que componen este epígrafe del balance de situación, han sido los siguientes:

	Miles de pesetas			
	Saldo al 31.12.98	Aumentos	Retiros	Saldo al 31.12.99
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	5.000	25.000	-	30.000
<b>TOTAL PARTICIPACIÓN EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS</b>	<b>1.896.316</b>	<b>413.280</b>	<b>-</b>	<b>2.309.596</b>
DEPÓSITOS Y FIANZAS CONSTITUIDOS	7.212	400	-	7.612
OTROS CRÉDITOS	0	604.676		604.676
PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN	(109.933)	(5.000)	46.047	(68.886)
<b>TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO</b>	<b>1.793.595</b>	<b>1.013.356</b>	<b>46.047</b>	<b>2.852.998</b>

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

Sociedad	Domicilio social	Actividad	Fecha de constitución	Participación directa
CARTUJA 93, S.A.	Américo 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/ Américo Vespucio 25 Isla de la Cartuja Sevilla	Promover la creación de empresas de tecnologías avanzadas	30.11.98	50,00%

**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.

**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.

**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 de Suelo de Andalucía acordó la adquisición a Palacio Italia de Sevilla, S.A. (Unipersonal) del derecho de superficie del que ésta es 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.

La Entidad tiene recibidas de la Administración Pública subvenciones al capital para la financiación de una parte de estas inmovilizaciones financieras.

**EXISTENCIAS**

La composición del saldo de existencias al 31 de diciembre de 1999 y 1998, es la siguiente:

	Miles de pesetas	
	1999	1998
TERRENOS DESTINADOS A LA VENTA	28.004.304	30.117.844
PROMOCIONES DE VIVIENDAS	5.866.221	7.839.975
PROGRAMAS DE GESTIÓN DELEGADA	1.883.371	2.380.291
	35.753.896	40.338.110
ANTICIPOS	4.145	19.392
PROVISIONES	(3.001.397)	(3.949.434)
	<b>32.756.644</b>	<b>36.408.068</b>

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 en las distintas actuaciones iniciadas o en fase de ejecución por un importe estimado de 19.568.771.000 pesetas.

Las provisiones por depreciación de existencias al 31 de diciembre de 1999, ascienden a 3.001.397 miles de pesetas.

**DEUDORES**

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 1999 y 1998 recoge los siguientes conceptos:

	Miles de pesetas	
	1999	1998
CLIENTES	1.179.294	1.027.787
CLIENTES EFECTOS A COBRAR	1.139.225	1.262.664
CLIENTES POR VENTAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	83.919	148.280
CLIENTES DE DUDOSO COBRO	1.161.209	1.010.865
	<b>3.563.647</b>	<b>3.449.596</b>

**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:

	Miles de pesetas				Saldo al 31.12.99
	Saldo al 31.12.98	Aumentos	Reducciones	Resultados del ejercicio	
<b>FONDO SOCIAL</b>	12.124.241	3.857.629	(3.000.000)	-	12.981.870
<b>RESERVAS VOLUNTARIAS</b>	2.232.146	329.479	(2.561.625)	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	329.479	(329.479)	-	2.544.274	2.544.274
<b>SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>	3.892.202	-	-	-	3.892.202
	<b>18.578.068</b>	<b>3.857.629</b>	<b>(5.561.625)</b>	<b>2.544.274</b>	<b>19.418.346</b>

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 tasación de las parcelas cedidas a la Entidad mediante Decreto 254/1998, de 10 de diciembre, por el que se modifica el régimen patrimonial de determinadas parcelas, sitas en la Isla de la Cartuja de Sevilla.

El importe que figura en concepto de reducciones se corresponde con la distribución de reservas y reducción de capital con devolución de las aportaciones en metálico informada por el Consejo de Administración de la Entidad en su sesión del 13 de julio de 1999, acordada por el Consejo de Gobierno de Andalucía el 5 de octubre de 1999, operaciones que serían compensadas con la cesión de la titularidad referida en el párrafo anterior.

Como resultado de las operaciones descritas, la composición del fondo social de la Entidad al 31 de diciembre de 1999 sería:

	Miles de pesetas
<b>ACTIVOS ADSCRITOS EN EL DECRETO DE CONSTITUCIÓN</b>	9.232.319
<b>ACTIVOS ADSCRITOS PARA FINALIDADES ESPECÍFICAS</b>	3.749.551
<b>TOTAL</b>	<b>12.981.870</b>

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 1999 son los siguientes:

Miles de pesetas				
	Saldo 31.12.98	Concesiones del ejercicio	Aplicación del ejercicio	Saldo 31.12.99
SUBVENCIONES PARA COMPRAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA	1.733.258	-	-	1.733.258
SUBVENCIÓN PARA PROMOCIÓN DE VPO	27.638	33.594	-	61.232
SUBVENCIÓN PARA CARTUJA 93	179.000	-	-	179.000
SUBVENCIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.	504.000	-	-	504.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.443.896</b>	<b>33.594</b>	<b>-</b>	<b>2.477.490</b>

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.
- La subvención para Cartuja 93 y el Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., se va 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:

Miles de pesetas				
	Saldo al 31.12.98	Adiciones	Disminuciones	Saldo al 31.12.99
PROVISIÓN PARA RESPONSABILIDADES	3.004.173	3.194.356	-	6.198.529
OTRAS PROVISIONES	977.923	59.650	(9.895)	1.027.678
<b>TOTAL</b>	<b>3.982.096</b>	<b>3.254.006</b>	<b>(9.895)</b>	<b>7.226.207</b>

En el saldo inicial de provisión para responsabilidades figura un importe de 2.403.001.000 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 3.194.356.000 pesetas por posibles pasivos contingentes en función del volumen y tipología de las transacciones realizadas, de las cuales un importe de 1.181.863.000 pesetas figuran registradas en concepto de gastos extraordinarios.

**ACREEDORES A LARGO PLAZO POR TRANSFERENCIAS**

La composición de este epígrafe y los movimientos experimentados durante el ejercicio 1999 son los siguientes:

Miles de pesetas				
	Saldo 31.12.98	Transferencias del ejercicio	Aplicación del ejercicio	Saldo 31.12.99
TRANSFERENCIA PARA ESPACIOS PÚBLICOS	2.531.715	512.000	(2.533.861)	509.854
TRANSFERENCIA PARA PARQUE DEL ALAMILLO	211.429	200.000	-	411.429
CONVENIO ASUNTOS SOCIALES	771.208	-	(771.208)	-
CONVENIO TRINIDAD-PERCHEL	765.336	147.119	(765.337)	147.118
CONVENIO LA CHANCA SAN CRISTÓBAL	222.018	-	(222.018)	-
CONVENIO CENTRO TECNOLÓGICO ANDALUZ DE LA PIEDRA	170.000	297.000	(35.224)	431.776
OTRAS TRANSFERENCIAS	337.611	300.372	(177.659)	460.324
<b>TOTAL</b>	<b>5.009.317</b>	<b>1.456.491</b>	<b>(4.505.307)</b>	<b>1.960.501</b>

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

— Las transferencias para Espacios Públicos corresponden a los importes recibidos con el objeto de financiar el Programa de Espacios Públicos de Andalucía. Dichas transferencias se registran por el importe anual concedido. Se reconocen como ingreso en la misma medida en que se incurre en el gasto por ejecuciones de las obras en dichos espacios públicos.

— El saldo de Trinidad-Perchel y La Chanca-San Cristóbal recoge el importe de la contraprestación a recibir por el desarrollo, gestión y ejecución de las obras de urbanización en dichas áreas, en el marco del Acuerdo para la Gestión Delegada de la actuación específica.

**DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

Al 31 de diciembre de 1999 la Entidad mantiene la situación de endeudamiento financiero por tipo de operación, que se indica a continuación:

Miles de pesetas				
Tipo de operación	Tipo de interés	Deuda a corto plazo	Deuda a largo plazo	Total
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SUBROGABLES	Variable	-	2.451.949	2.451.949
PRÉSTAMOS SUBROGABLES Y PERSONALES	4-5%	514.236	473.897	988.133
PÓLIZAS DE CRÉDITO	2,74%	-	1.748.982	1.748.982
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	Variable	-	41.799	41.799
<b>TOTAL</b>		<b>514.236</b>	<b>4.716.627</b>	<b>5.230.863</b>

El importe de los intereses devengados pendientes de vencimiento por estas operaciones asciende a 11.741.000 pesetas.

**DEUDAS CON EMPRESAS ASOCIADAS**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 1999 se detallan a continuación:

	Deudores	Acreedores
JUNTAS DE COMPENSACIÓN	836.567	985.921
CARTUJA 93, S.A.	92.463	42.938
<b>TOTAL</b>	<b>929.030</b>	<b>1.028.859</b>

**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.

**PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO**

La composición de este saldo al 31 de diciembre de 1999 y 1998 es la siguiente:

	Miles de pesetas	
	1999	1998
PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	1.622.811	795.526
PROVISIÓN PARA EXPROPIACIÓN	50.072	34.013
<b>TOTAL</b>	<b>1.672.883</b>	<b>829.539</b>

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 sin haberse terminado su urbanización. Dicho importe se incluye como mayor valor de las existencias y por tanto, en su parte correspondiente, del coste de las parcelas vendidas.

La provisión para expropiación recoge las diferencias entre las indemnizaciones pagadas en diversos procesos expropiatorios y los justiprecios acordados por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en cada caso.

**ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos deudores y acreedores mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 1999 y 1998, se indica a continuación:

Concepto	Miles de pesetas	
	1999	1998
<b>SALDOS DEUDORES</b>		
HACIENDA PÚBLICA DEUDORA POR IVA	(157.373)	69.154
SUBSIDIACIÓN POR VENTA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	843.834	633.635
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DEUDORAS POR TRANSFERENCIAS	1.530.357	1.147.803
OTRAS MENORES	5.400	3.457
<b>TOTAL SALDOS DEUDORES</b>	<b>2.222.218</b>	<b>1.854.049</b>
<b>SALDOS ACREEDORES</b>		
ORGANISMOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORES	(25.114)	(23.325)
HACIENDA PÚBLICA ACREEDORA POR IRPF	(35.826)	(33.013)
HACIENDA PÚBLICA ACREEDORA IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	(15.745)	(14.692)
OTRAS MENORES	(138.691)	(185.945)
<b>TOTAL SALDOS ACREEDORES</b>	<b>215.376</b>	<b>(256.975)</b>

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 incoaron Actas de Inspección por los siguientes conceptos tributarios, ejercicios e importes:

La Entidad ha recurrido dichas Actas, por considerar que las mismas no proceden en derecho.

	Ejercicios	Miles de pesetas
<b>EPSA</b>		
IS	1987-1990	1.004.365
IVA	1988-1990	35.290
		<b>1.039.655</b>
<b>GESTUR CÓRDOBA</b>		
IS	1989	38.856
IVA	1989	44.065
		<b>82.921</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.122.576</b>

**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 3.117.318.000 pesetas, habiéndose producido la ejecución de avales en los últimos años en casos esporádicos y por importes insignificantes.

## INGRESOS Y GASTOS

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

	Miles de pesetas	
	1999	1998
COMPRAS Y EXPROPIACIONES	1.671.187	2.837.041
APORTACIONES A JUNTAS DE COMPENSACIÓN	1.198.252	2.087.932
GASTOS DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	2.086.489	3.045.117
OBRAS DE URBANIZACIÓN	3.860.107	3.543.278
OTROS COSTES ACTIVABLES	1.416.357	1.576.813
OBRAS DE REPARACIÓN	239.739	348.658
	<b>10.472.131</b>	<b>13.438.845</b>

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

	Miles de pesetas	
	1999	1998
VENTA DE TERRENOS	12.399.286	11.084.037
VENTAS DE VIVIENDAS Y LOCALES	5.780.391	5.432.455
INGRESOS JUNTA DE COMPENSACIÓN	574.410	831.624
TRANSFERENCIAS PARA FINANCIACIÓN DE OBRAS CONCRETAS	1.412.934	1.244.858
OTROS CONCEPTOS	224.133	-
	<b>20.391.154</b>	<b>18.592.974</b>

## CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación comparativo entre los ejercicios 1999 y 1998 se muestra a continuación:

Aplicaciones	Miles de pesetas		Orígenes	Miles de pesetas	
	1999	1998		1999	1998
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	-	705.154	RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	1.425.623	-
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO			AUMENTO DEL FONDO SOCIAL	3.857.629	
INMOVILIZADO INMATERIAL	6.989	384.096	SUBVENCIONES	33.594	18.225
INMOVILIZADO MATERIAL	2.510.248	463.276	DEUDAS A LARGO PLAZO	1.456.491	1.109.983
INMOVILIZADO FINANCIERO	629.536	-	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	-	1.768.001
DISMINUCIÓN DEL FONDO SOCIAL	5.561.625	-	INMOVILIZADO FINANCIERO	-	212
CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDA A LARGO PLAZO	2.020.048	3.395.360			
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>10.728.446</b>	<b>4.947.886</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>6.773.337</b>	<b>2.896.421</b>
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES	-	-	DISMINUCIÓN DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES	3.955.109	2.051.465
	<b>10.728.446</b>	<b>4.947.886</b>		<b>10.728.446</b>	<b>4.947.886</b>



VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de pesetas			
	Ejercicio 1999		Ejercicio 1998	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
EXISTENCIAS	-	3.651.424	-	2.774.691
DEUDORES	1.847.226	-	-	735.605
ACREEDORES	-	2.230.083	1.814.330	-
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	29.577	-	-	5.374
TESORERÍA	45.383	-	-	336.609
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	4.212	-	-	13.516
<b>TOTAL</b>	<b>1.926.398</b>	<b>5.881.507</b>	<b>1.814.330</b>	<b>3.865.795</b>
<b>AUMENTOS/(DISMINUCIONES) DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>3.955.109</b>	<b>-</b>	<b>2.051.465</b>	<b>-</b>

La conciliación entre el resultado del ejercicio y los recursos aplicados a las operaciones es la siguiente:

Correcciones del resultado contable	Miles de pesetas	
	1999	1998
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.544.274	329.479
DOTACIÓN A LAS AMORTIZACIONES Y PROVISIONES DEL INMOVILIZADO	119.231	54.070
APLICACIÓN DE TRANSFERENCIAS	(4.393.455)	(1.202.358)
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	3.254.006	140.361
EXCESO DE PROVISIONES DEL INMOVILIZADO Y DE RIESGOS Y GASTOS	(101.566)	(30.081)
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	3.133	3.375
	<b>1.425.623</b>	<b>(705.154)</b>

# Domicilio social y sedes

## DOMICILIO SOCIAL:

### PRESIDENTE EPSA

**D.ª Concepción Gutiérrez Castillo**

Consejera de Obras Públicas y Transportes

### DIRECTOR EPSA

**D. Fermín Moral Cabeza**

### EPSA. SERVICIOS CENTRALES

Avenida Cardenal Bueno Monreal, 4

Edificio Sponsor 3.ª Planta

41012 Sevilla

**Telf:** 955 03 03 00

**Fax:** 955 03 04 24

## GERENCIA PROVINCIAL DE ALMERÍA

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

Paseo de Almería, 4. 2.º derecha

04001 Almería

**Telf:** 950 00 43 01

**Fax:** 950 00 43 09

## GERENCIA PROVINCIAL DE CÁDIZ

Gerente: **D. Eugenio Rubio Aranoa**

Edificio Caleta. Avenida de Amílcar Barca, 47. 1.º F

11009 Cádiz

**Telf:** 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

**Telf:** 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

**Telf:** 958 00 24 00

**Fax:** 958 00 24 10

## GERENCIA PROVINCIAL DE HUELVA

Gerente: **D. Antonio Ruves Flores**

Avenida de Alemania, 5

21002 Huelva

**Telf:** 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

**Telf:** 953 24 30 26

**Fax:** 953 23 67 00

## GERENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA

Gerente: **D. Diego de la Cruz Bugallal**

Avenida de la República Argentina, 24. Pi. 16. Módulo D

41011 Sevilla

**Telf:** 955 03 06 00

**Fax:** 955 03 06 11

## GERENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA

Gerente: **D. Gabriel Rodrigo Olmedo**

Salitre, 11. 2.ª Oficinas 1 a 6

29002 Málaga

**Telf:** 952 35 68 41

**Fax:** 952 34 74 89

