



2001 >

MEMORIA DE GESTIÓN



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

E P S A M E M O R I A D E G E S T I Ó N 2 0 0 1

2001 >

MEMORIA DE GESTIÓN



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

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

DISEÑO, MAQUETACIÓN Y PRODUCCIÓN

Martín Moreno y Pizarro, S.L.
www.mmptriana.com

FOTOMECÁNICA

Cromotex

IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN

Egondi Artes Gráficas, S.A.

N.º DE REGISTRO: JAOP/EP SA-042-2002

DEPÓSITO LEGAL: SE-3543-2002

EP SA. Empresa Pública de Suelo de Andalucía

Memoria de Gestión 2001/EP SA. Sevilla: Consejería de Obras
Públicas y Transportes, 2002

Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2002

86 p.; 30 cm

1. Construcción-Andalucía-Informes de Gestión

2. Memorias

3. Arquitectura-Construcción-Vivienda

I. Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes

II. EP SA. Empresa Pública de Suelo de Andalucía



La Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo, ha realizado una importante labor en materia de suelo y vivienda durante el año 2001, concentrando sus esfuerzos en dos objetivos: continuar con su política de creación de suelo para la contención de su precio y la creación de viviendas, espacios públicos y suelo industrial; y afrontar nuevos retos y consolidar los ya asumidos, para ser más competitiva y eficaz.

En este ejercicio, la empresa ha iniciado 33 actuaciones nuevas en materia de suelo de las que 18 han sido de suelo residencial, con capacidad para 3.889 viviendas, y 15 de suelo industrial. Una actividad que sin duda garantiza la presencia e intervención de la empresa en el mercado de suelo y supone un veinte por ciento más que en el ejercicio anterior.

La dimensión pública de la empresa le condiciona a una actuación selectiva en el mercado, interviniendo en la consecución de los objetivos de los Planes de Vivienda de la Junta de Andalucía. Su dimensión instrumental, como órgano de la Junta de Andalucía, le exige una referencia constante a la acción del gobierno regional expresada en el apoyo desde esta política de suelo a la ejecución del planeamiento regional y municipal. Y su dimensión empresarial le lleva a adoptar un modelo de gestión basado en los conceptos de eficacia, eficiencia y economía, como principios rectores de su funcionamiento en el mercado.

El compromiso social de la empresa hace que su intervención en el mercado del suelo garantice la construcción de viviendas de protección oficial para las familias con menos poder adquisitivo o fomente la rehabilitación de las barriadas más deprimidas, allí donde la iniciativa privada no quiere actuar. Su condición de empresa favorece actuaciones de calidad, generadoras de empleo y riqueza para la Comunidad Andaluza, al diseñar y gestionar actuaciones singulares capaces de promover desarrollo económico, empleo y riqueza.

El resultado puede cuantificarse en datos, con cifras de municipios andaluces afectados, familias beneficiadas, inversión ejecutada, y creación de empleo garantizado. Pero lo más relevante de esta actividad es que se trata de una intervención pública en suelo y vivienda planificada, que tiene como objetivo garantizar el derecho de todos a disponer de una casa, disfrutar de espacios públicos y encontrar un espacio físico adecuado donde poder desarrollar su proyecto económico, todo ello con el objetivo último de favorecer la creación de riqueza y empleo y de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

D.ª Concepción Gutiérrez del Castillo

Consejera de Obras Públicas y Transportes
Presidenta de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía

SUMARIO

1 > ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	9
Primer operador urbanístico regional de Andalucía	11
Durante el ejercicio 2001 se ha iniciado la construcción de más de 400 viviendas protegidas	13
2 > HITOS	15
Comienzo de las obras de urbanización en El Toyo, Almería	17
El Casco Histórico de Cádiz recobra su singularidad	19
Programa de Rehabilitación del Bajo Albaicín	22
Programa Regional de Espacios Públicos	25
Jaén, desarrollo urbanístico e infraestructuras de calidad	27
Finalizado el Parque Empresarial de Trévez, Málaga	29
3 > EPSA EN LAS PROVINCIAS	31
Introducción	33
Actuaciones de EPSA por provincias	34
Almería: promoción de viviendas y El Toyo acaparan la actuación pública	36
Cádiz: promoción de suelo en Ubrique para viviendas y uso industrial	38
Córdoba: terminan las obras del Centro Escolar Adamuz	40
Granada: se transforma la calle Molino Nuevo en Almanjáyar	42
Huelva: se inician las obras de los apeaderos de Aracena y Punta Umbría	44
Jaén: invertidos 24 millones de euros en la promoción de 473 viviendas	46
Málaga: suelo residencial para 586 viviendas en Rincón de la Victoria	48
Sevilla: actividad centrada en la promoción de suelo industrial	50
Actuaciones terminadas en el año 2001	52
Evolución anual de la inversión total en Andalucía	56
4 > CUENTAS ANUALES	57
DOMICILIO SOCIAL Y SEDES	85



1 >

ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

> Primer operador urbanístico regional de Andalucía



LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO PONE A DISPOSICIÓN DE PROMOTORES Y CONSTRUCTORES PRIVADOS SUELO URBANIZADO A PRECIOS MUY ADECUADOS.

La Junta de Andalucía, como primer operador urbanístico regional de la Comunidad Autónoma, por el volumen total de sus inversiones, interviene a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en el mercado del suelo para atender las demandas de las políticas sectoriales institucionales en materia de vivienda y actividades productivas apoyando los procesos de ejecución de los planeamientos urbanísticos municipales.

La Empresa Pública adquiere y prepara suelo para su uso residencial, industrial y/o terciario, y reurbaniza las barriadas y los polígonos en los terrenos que le han sido transferidos. Asimismo, por encargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes rehabilita las barriadas cuya titularidad ostenta la Junta de Andalucía y gestiona suelos para la promoción directa de viviendas públicas por la parte de dicha Consejería.

En el ejercicio correspondiente al 2001, la Empresa ha iniciado 40 actuaciones de promoción de suelo (18 para uso residencial, con capacidad para más de 3.800 viviendas; 15 para uso industrial y/o terciario, y 7 actuaciones destinadas a proveer reservas de suelo). Además, durante dicho año, la Empresa ha dado por finalizadas siete actuaciones de suelo en la Comunidad, lo que ha supuesto la conclusión de dos promociones de suelo residencial y la finalización de cinco zonas industriales.



A estas actuaciones iniciadas y terminadas durante el año, hay que sumar 20 proyectos más de los programas de suelo que se encuentran en proceso de realización, algunos de ellos todavía sólo en fase de planeamiento y otros prácticamente en fase de finalización.

Aunque sería difícil destacar alguna de entre todas las actuaciones efectuadas, si cabe mencionar la licitación de obras de gran envergadura dentro de este programa, tales como la 2.^a fase del SUNP-1 que actualmente se lleva a cabo en la ciudad de Jaén, el Parque Victoria de Málaga o el Parque Aeronáutico de Andalucía ubicado en La Rinconada (Sevilla), entre otras.

Gracias a su intervención, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía pone a disposición de los promotores una amplia oferta de suelo urbanizado a precios adecuados que le permite actuar en aquellas zonas andaluzas de mayor complejidad, dando respuesta a las demandas del mercado a medio y largo plazo y ofreciendo suelo para la construcción de viviendas con precios que repercuten favorablemente en las posibilidades económicas del usuario final.

DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE SUELO			
	NÚMERO ACTUACIONES	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
Residencial			
INICIADAS EN 2001	18	3.889	34.534.339
EN PROYECTO	5	767	—
EN OBRAS	6	1.496	14.167.499
TERMINADAS EN 2001	3	644	5.714.739
		APROVECHAMIENTO M²/T	
Industrial/terciario			
INICIADAS EN 2001	15	397.026	12.895.097
EN PROYECTO	2	317.607	—
EN OBRAS	6	149.964	19.349.964
TERMINADAS EN 2001	4	588.248	9.549.277
		NÚMERO DE VIVIENDAS	
Reservas de suelo			
INICIADAS EN 2001	7	—	2.239.632
Edificaciones de apoyo			
EN OBRAS	1	3	204.941

> Durante el ejercicio 2001 se ha iniciado la construcción de más de 400 viviendas protegidas

EPSA CUMPLE UNA IMPORTANTE FUNCIÓN SOCIAL COMO PROMOTORA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA LAS FAMILIAS ANDALUZAS CON ECONOMÍAS DEPRIMIDAS.

Con los datos obtenidos podemos concluir que el ejercicio 2001 ha sido un buen año para la Empresa en su papel como promotora de viviendas protegidas. La intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en materia de vivienda se centra, principalmente, en apoyar los planes de la Junta de Andalucía, incidiendo en los regímenes de mayor alcance social, y favoreciendo la participación activa de los ayuntamientos y de otras instituciones públicas.

La implicación de la Empresa aporta además un valor añadido a los objetivos perseguidos por la Junta de Andalucía en su política de promoción de viviendas, no tanto por su nivel de producción, sino por la cualificación de su intervención. Determinadas actuaciones destacan por su singularidad, al incorporar criterios de innovación tecnológica —aplicación de nuevas tecnologías para la eficiencia energética—, o de cualificación técnica como es la participación de EPSA en los concursos para jóvenes arquitectos europeos EUROPAN, a través de la ejecución de los proyectos premiados.

En el año 2001, se han iniciado una treintena de actuaciones de promoción de viviendas, bien en régimen general, especial o en convenio, con una inversión superior a los 66 millones de euros. Se han terminado 15 actuaciones, y están en marcha otras 35. En total, se han iniciado actuaciones para más de 1.200 viviendas, se licitaron las obras para 400 y se terminó la construcción de medio millar de viviendas, ya sean para venta, o bien para alquiler.

24 VPO-REA en Villanueva de Córdoba (Córdoba).



Del global de la actividad de la Empresa en este sector, se observa un incremento de la promoción propia de viviendas con respecto a ejercicios anteriores. En este año se ha iniciado la construcción de 471 viviendas de protección oficial (régimen especial) por valor de más de 22 millones de euros y 190 viviendas de protección oficial (régimen general) por valor de 13 millones de euros. El incremento más importante es el desarrollado por las promociones de gestión delegada, en convenio con terceros, cofinanciadas y RAPPAs (Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler).

Como proyectos singulares cabe mencionar la importante presencia de la Empresa en la promoción de viviendas dentro del Casco Histórico de Cádiz, en la barriada almeriense de La Chanca o las 114 viviendas que se han construido en régimen de alquiler para dedicarlas a jóvenes universitarios.

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS AÑO 2001			
	ACTUACIONES	VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
VPO Régimen especial			
INICIADAS EN 2001	9	471	22.406.714
EN PROYECTO	15	600	—
EN OBRAS	5	100	3.453.755
TERMINADAS	10	360	11.721.722
VPO Régimen general			
INICIADAS EN 2001	1	190	13.361.565
EN PROYECTO	1	190	—
Viviendas en convenio			
INICIADAS EN 2001	4	136	6.681.754
EN PROYECTO	4	168	—
EN OBRAS	2	140	5.072.842
TERMINADAS	5	207	5.448.997
VPP Cofinanciada			
INICIADAS EN 2001	15	267	10.551.578
EN OBRAS	2	32	1.177.982
Promoción viviendas en alquiler			
INICIADAS EN 2001	3	207	15.074.207
EN PROYECTO	4	266	—
EN OBRAS	2	152	6.172.516



2>

HITOS



> Comienzo de las obras de urbanización en **El Toyo, Almería**

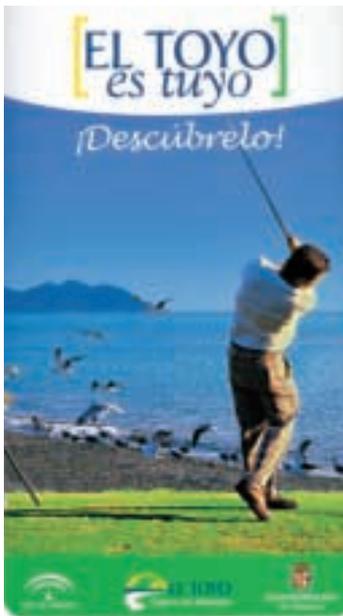


EN JULIO DE 2001 SE APROBÓ EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE EL TOYO, INICIÁNDOSE LA FASE DE COMERCIALIZACIÓN DE LAS PARCELAS.

Comenzaron las obras de urbanización en El Toyo (Almería) y se pusieron en venta las primeras parcelas.

El Toyo ha cumplido en el año 2001 los plazos previstos en la licitación, contratación y gestión de las infraestructuras que harán posible el desarrollo de este complejo avanzado de ocio y turismo almeriense. En el mes de marzo, la UTE Grucalmería inició las obras de urbanización del anillo perimetral del complejo y salieron a la venta las parcelas correspondientes a la Villa Mediterránea.

Las obras del anillo se adjudicaron por un importe final de 16.273.647,25 euros, comenzando los trabajos de construcción en marzo y estando prevista su finalización en mayo de 2003.



Otro hito fue la aprobación definitiva, en julio de 2001, del proyecto de reparcelación, lo que permitió el inicio de la fase de comercialización de las parcelas, que comenzó con las correspondientes a la Villa Mediterránea. En octubre salieron a la venta las tres parcelas que conforman este espacio, con 179.289 m² de superficie y una capacidad para 1.056 viviendas. En noviembre, las empresas Alhora, Fadesa, Grupo Ecovi y Grupo de Promoción Social Vitra presentan ofertas, resultando finalmente adjudicatarias Fadesa y Ecovi.

También durante este año se adjudicaron las obras de otro singular espacio del complejo almeriense, la Plaza del Mar, a FFC Construcciones, con un presupuesto de 7,56 millones de euros y un plazo de ejecución de diecinueve meses, lo que supondrá terminar las obras siete meses antes de la fecha fijada en la programación inicial.

Por lo que se refiere a la Vía Parque, durante el año 2001 se celebró un concurso internacional de ideas para este espacio verde. De este modo, resultó elegido el proyecto *Tapiz*, realizado por el arquitecto José Luis Daroca Bruño. El diseño ganador propone estancias bajo pérgolas con plantas trepadoras, carril-bici, planos de césped, pavimentos continuos de hormigón, junto a locales comerciales de hostelería y centros de salud, deporte y educación.

Y es de destacar un innovador estudio sobre la integración medioambiental y adecuación energética en El Toyo. El estudio ha tratado principalmente sobre las características de las edificaciones, la energía y el medio ambiente y, por último, sobre las subvenciones existentes en el mercado.

LA PROYECCIÓN DE EL TOYO

Durante el año 2001 se han sucedido otra serie de actuaciones y actividades dignas de ser recogidas en este documento. En enero veía la luz el boletín *El Toyo Noticias*, cuyo objetivo no es otro que el de mantener informados a todos los sectores implicados, de las noticias más relevantes que se suceden en el complejo.

En el apartado de presentaciones oficiales, El Toyo ha participado en las más importantes ferias nacionales e internacionales, destacando el gran éxito obtenido en la Feria Internacional de Turismo, Fitur 2001, celebrada en Madrid, puesto que la afluencia de público al stand Costa de Almería fue incesante durante los días que permaneció abierto el recinto ferial. En Fitur, los máximos representantes del Ayuntamiento almeriense y de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía presentaron este complejo de turismo y ocio avanzado ante los más importantes agentes del turismo nacional e internacional. Asimismo, El Toyo ha estado presente en otras destacadas ferias como la de Barcelona Meeting Point, el salón inmobiliario más significativo de Europa, y en la Feria de Muestras de Almería, que como cada año se celebra en el Palacio de Exposiciones y Congresos de Aguadulce.

Otra importante actuación relacionada con El Toyo ha sido la presentación de la maqueta virtual del complejo. Con este nuevo instrumento de comunicación, la sociedad almeriense ha podido contemplar una visión global del complejo, facilitando la observación al detalle de cada uno de los distintos espacios urbanísticos de los que dispondrá.

> El Casco Histórico de Cádiz recobra su singularidad

Rehabilitación en Casco Histórico de Cádiz. Calle Cardoso, 24 y Calle Suárez Salazar, 7-9.



EN TRES AÑOS DE VIGENCIA, EL PLAN DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE CÁDIZ HA RECUPERADO 1.375 VIVIENDAS DE 419 FINCAS.

En sólo tres años, desde que comenzó a ser efectiva su vigencia, el Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz se ha convertido en la piedra angular sobre la que descansa la transformación del diseño urbanístico gaditano.

Basado en una perfecta imbricación entre los aspectos puramente arquitectónicos y los de carácter económico y social, el Plan, que promueve la Junta de Andalucía a través de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, aspira a devolverle la singularidad urbanística a esta emblemática ciudad que se había ido degradando con el paso del tiempo. No en vano, hasta 1.375 familias gaditanas se verán beneficiadas por todas las actuaciones que se están llevando a cabo, habiéndose destinado ya 38,5 millones de euros (6.400 millones de pesetas) para este fin, de los 90 millones de euros previstos para la totalidad del Plan.

El año 2001 se ha singularizado por el gran volumen de actividad generada en ese período. La Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz ha logrado llevar a término intervenciones en más de 45 viviendas, situadas en nueve fincas distintas ubicadas en esta zona, lo que, en conjunto, ha supuesto una inversión de 1.485.000 euros. Tres años después de iniciarse el Plan, puede considerarse una realidad plenamente respaldada por los propios beneficiarios, tanto por el volumen de actuación alcanzado como por el grado de acierto y oportunidad.



La efectividad del Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz, único con estas características en toda Europa, radica en su capacidad para dotar a esta ciudad andaluza de los elementos básicos que van a sustentar su desarrollo social y económico. La Consejería de Obras Públicas y Transportes promulgó el Decreto regulador del Plan en el año 1999. Desde ese momento, se emprendieron diversas actuaciones encaminadas a devolver a este enclave de la capital gaditana todo el dinamismo social de antaño. En el Decreto quedaban recogidas las líneas maestras del Plan que, más allá de la mera recuperación de las viviendas, y al estar impregnado por algunos de los principios irrenunciables de la Junta de Andalucía, como la integración social o la atención a los sectores desfavorecidos, busca también erigirse en instrumento para la cohesión y el impulso económico.

Con estas premisas de fondo, en los tres años de funcionamiento se han realizado intervenciones en 419 fincas del casco antiguo gaditano, lo que ha supuesto la recuperación de 1.375 viviendas. En concreto, las actuaciones han sido de tres tipos:

- Conservación y mejora de viviendas degradadas.
- Transformación de infravivienda, lo que ha implicado dotar de servicios domésticos básicos a determinados edificios al objeto de que sus inquilinos puedan vivir dignamente.
- Promoción pública de viviendas en alquiler, que ha servido para facilitar el realojo de las familias cuya vivienda precisaba un intenso trabajo de reconversión y ampliación.

Los resultados positivos del trabajo de gestión, coordinación y ejecución, pormenorizados en el Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz, han motivado que la Junta de Andalucía pretenda extrapolar este modelo de intervención a otras ciudades de la Comunidad Autónoma de Andalucía, donde se den casos similares de infravivienda o de deterioro palpable del entorno urbano.

En su tercer año de vigencia, la Oficina ratifica su buen funcionamiento, no sólo por el volumen de expedientes tramitados o en curso sino por la importante labor desempeñada en el campo de la integración, en consonancia con las asociaciones de vecinos del casco antiguo de Cádiz.

En virtud de esta intensa actuación, la Junta de Andalucía está posibilitando que numerosas familias gaditanas tengan acceso a una vivienda más digna, al tiempo que se está interviniendo positivamente en el ritmo económico de la ciudad. Para ello, las actuaciones se han ajustado a las necesidades concretas de cada núcleo familiar.

A la luz de los datos obtenidos en este período inicial, puede constatarse que la Junta de Andalucía está emprendiendo con éxito el mayor plan de rehabilitación de viviendas llevado a cabo por cualquier administración pública en el casco antiguo de una ciudad europea.

DATOS DE GESTIÓN DE LA OFICINA DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE CÁDIZ

Gestión global	
NÚMERO DE VIVIENDAS	1.375
INTERVENCIÓN ACTUAL COMPROMETIDA	38.580.262,05 EUROS
Operaciones de realojos	
NÚMERO DE FAMILIAS	333
INVERSIÓN REALIZADA	1.426.689,94 EUROS
Transformación de infravivienda	
NÚMERO DE VIVIENDAS	291
NÚMERO DE FINCAS	32
PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN	9.926.142,3 EUROS
Promoción pública de viviendas en alquiler	
NÚMERO DE VIVIENDAS	358
NÚMERO DE FINCAS	44
ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	4.377.843,68 EUROS
PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN	16.121.099,42 EUROS
Rehabilitación autonómica	
NÚMERO DE VIVIENDAS	726
NÚMERO DE FINCAS	343
PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN	6.728.463,94 EUROS



ACTUACIONES TERMINADAS EN EL AÑO 2001

7 FINCAS (45 VIVIENDAS)
 INVERSIÓN REALIZADA: 1.485.000 EUROS

> Programa de Rehabilitación del Bajo Albaicín



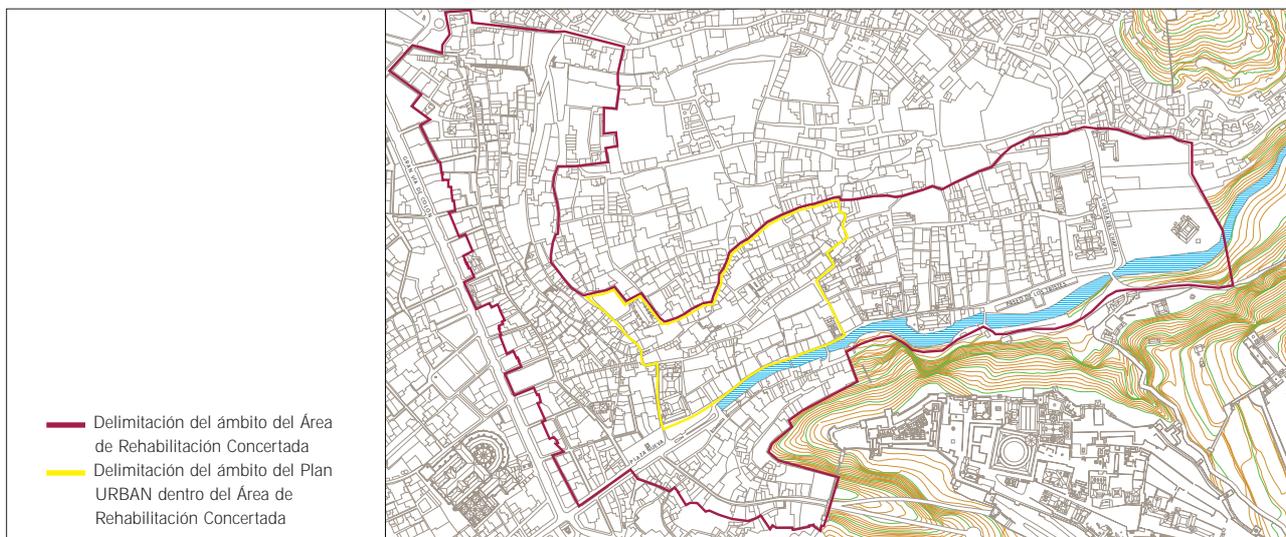
Vista del Albaicín desde la Alhambra. Granada.

LA INTERVENCIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN EL ALBAICÍN GRANADINO SUPONDRÁ LA RECUPERACIÓN DE UN BARRIO, HOY, DEGRADADO.

El Programa de Rehabilitación del Bajo Albaicín, en pleno centro de Granada, pretende devolver el vigor a una zona que adolecía de las mínimas condiciones de habitabilidad, y que requería una intervención integrada, que atajara las múltiples deficiencias detectadas y que revalorizara social y urbanísticamente la zona. De ahí que este Programa, iniciado por la Junta de Andalucía en colaboración con el Ayuntamiento de Granada, persiga no sólo contribuir a remozar los inmuebles degradados o con una estructura precaria, sino también a dinamizar la población, por medio de instrumentos que posibiliten una mejora cualitativa de las condiciones de vida de los ciudadanos del barrio.

El año 2001 supone un hito en el desarrollo del Plan, en tanto que es la fecha de su consolidación: en este ejercicio, la consejera de Obras Públicas y Transportes declara el Bajo Albaicín, Área de Rehabilitación Concertada, un paso que implica aprovechar el respaldo del Ayuntamiento, y comienzan a perfilarse las competencias que desempeñará la que, tan sólo unos meses después, se denominará Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín que canalizará la información de cara al ciudadano. Desde ese momento, las administraciones locales se convierten en entidades colaboradoras en todas las actuaciones de recuperación cuyas directrices marca la Junta de Andalucía.

En el caso del histórico barrio granadino, el Programa incide en la construcción de viviendas dignas, de equipamientos adecuados para el barrio y de espacios inte-

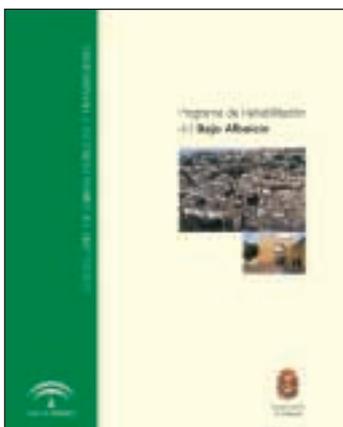


grados en el conjunto del centro histórico de la capital granadina. Durante el año 2002 está previsto llevar a cabo intervenciones en 240 viviendas de 55 edificios distintos. Este volumen se reparte en tres tipos de actuaciones: Infravivienda, un apartado que se extenderá hasta 120 viviendas, correspondientes a 30 edificios; Rehabilitación Autónoma, que se referirá a 20 edificios, con más de 100 viviendas; y Actuaciones Singulares, hasta 20 viviendas, incluidas en cinco edificios.

Asimismo, además de convocarse las ayudas para la rehabilitación de viviendas y transformación de la infravivienda para los residentes en el Bajo Albaicín, ya se han constituido la Comisión de Seguimiento y la Mesa de Participación para el desarrollo del Programa de Rehabilitación del Bajo Albaicín. Las inversiones previstas para este Programa hasta el año 2009 ascienden a 93,76 millones de euros.

Enmarcado en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía, este Programa busca aportar soluciones para las necesidades más acuciantes del barrio, desde la eliminación de barreras arquitectónicas y la mejora y rehabilitación de pavimentos y mobiliario urbano, hasta la mejora de los alojamientos, la recuperación de zonas e itinerarios patrimoniales o la especial atención a las viviendas

INVERSIÓN ESTIMADA (PERÍODO 2001-2009)	
ORGANISMO	INVERSIÓN (MILLONES DE EUROS)
JUNTA DE ANDALUCÍA	32,78
AYUNTAMIENTO DE GRANADA	27,62
ORGANISMOS PRIVADOS	33,35
TOTAL	93,76



desocupadas. Así, las actuaciones se extenderán por las 33,5 hectáreas que componen el barrio, con 1.146 parcelas en las que habita una población superior a las 4.000 personas, con una densidad que supera los 121 habitantes por hectárea. Este enclave urbano ocupa un lugar preeminente dentro del Plan Especial de Protección del Albaicín, en virtud de su alto valor patrimonial y paisajístico, al servir de nexo entre la ciudad nazarita y la ciudad baja de época cristiana. Los edificios están dentro de la zona definida por las calles Elvira, Cuesta de Alhacaba, plaza de San Miguel Bajo, Cruz de Quirós, calle del Algibe, barrio de San Pedro, Cuesta del Chapiz, Carrera del Darro, plaza Nueva, La Churra y Cuesta de Gómez.

La degradación de los inmuebles ha llevado aparejada la aparición de bolsas urbanas de exclusión social, lo que ha motivado la búsqueda de nuevas líneas de actuación. Para que la renovación urbanística sea garantía de un desarrollo socioeconómico sostenible, es necesario implantar procesos formativos y de acceso laboral, al tiempo que posibilitar la dinamización de las relaciones vecinales, del asociacionismo y de la participación ciudadana. Así, a través del Centro Albaicín, gestionado por el Ayuntamiento granadino y la Junta de Andalucía, se ofrece además a los habitantes del barrio formación permanente en restauración del patrimonio, y se fomenta la creación de empresas de inserción sociolaboral especializada en la rehabilitación de los inmuebles.

ACTUACIONES PREVISTAS DURANTE EL AÑO 2002

Los objetivos previstos para el presente año dentro del Programa de Rehabilitación del Bajo Albaicín contemplan una intervención en 240 viviendas en las distintas fases que se llevan a cabo para la completa ejecución en la rehabilitación de un inmueble o edificio (redacción de proyectos, edificios, convenios con propietarios y particulares, e inicio de obras en algunos casos).

Todas estas intervenciones en el Bajo Albaicín permitirán mantener a la población residente, que mejorará cualitativamente sus condiciones de vida. Este hecho, unido a la intensificación de programas de carácter educativo, ampliará la socialización de los sectores más desfavorecidos. A través de esta política de colaboración, iniciada por la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Granada, se revalorizarán al mismo tiempo todas las zonas patrimoniales y las relaciones de carácter social.

PREVISIONES PARA ESTE AÑO		
PROGRAMA	VIVIENDAS	EDIFICIOS
INFRAVIVIENDA	120	30
REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	100	20
ACTUACIONES SINGULARES	20	5
TOTAL	240	55

> Programa Regional de Espacios Públicos

Parque Feria - Arcos de la Frontera (Cádiz).



EL AUMENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS ANDALUCES ESTÁ LIGADA A LA CREACIÓN DE ESPACIOS PARA EL DISFRUTE DEL OCIO.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía lleva ejecutando desde el año 1998, a través de la Empresa Pública de Suelo y bajo la Dirección General de Ordenación del Territorio, el Programa Regional de Espacios Públicos (PREP). Un Programa que nace con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las ciudades y de los pueblos andaluces, estrechamente vinculada a su calidad ambiental y a la dotación de infraestructuras para el disfrute del ocio y del tiempo libre, mediante la planificación y construcción de espacios verdes bajo la forma de grandes parques, jardines y plazas.

Desde su puesta en marcha, el Programa Regional de Espacios Públicos (PREP) ha sido un instrumento de apoyo a los planes generales de ordenación urbana de los municipios ya que es el vehículo a través del cual se canaliza la creación y mejora de determinados espacios libres de especial relevancia urbana y territorial para el desarrollo vital de los ciudadanos. Además, el PREP ha asumido las actuaciones de mejora y construcción de espacios que hasta el año 1998 ejecutaba la Empresa Pública a través de otros programas y que se encontraban en marcha en la actualidad.

El resultado es una treintena de actuaciones en desarrollo durante el ejercicio 2001, de las que 14 se terminaron en el transcurso del año.

Como no podía ser de otra manera, el diseño del Programa Regional de Espacios Públicos es totalmente flexible, lo que permite su adaptación, en cada momento, a las necesidades específicas de los municipios que demandan actuaciones para la ordenación y mejora de su sistema de espacios libres.

ACTUACIONES FINALIZADAS EN EL AÑO 2001

PROVINCIA	MUNICIPIO	ACTUACIÓN	SUPERFICIE (HA)	INVERSIÓN (EUROS)
Almería	BERJA	PARQUE AVDA. DE LA ALPUJARRA	2,1	847.427
	HUÉRCAL-OVERA	PARQUE DE LA ALAMEDA	1,7	857.203
Cádiz	ARCOS DE LA FRONTERA (1.ª FASE)	PARQUE FERIA	3,1	1.202.824
	OLVERA (2.ª FASE)	PARQUE ENTRECAMINOS	0,9	46.589
Córdoba	BAENA (2.ª FASE)	LADERA SUR	2,3	319.821
Huelva	NERVA	MIRADOR DEL VENTOSO	2,7	350.390
Jáen	ALCALÁ LA REAL	FORTALEZA DE LA MOTA	0,7	601.012
	JÓDAR	ENTORNO DEL CASTILLO	4,9	300.506
	SANTIAGO PONTONES	3.ª FASE PARQUE EL HORNILLO	0,6	198.334
Málaga	FUENGIROLA	ENTORNO CASTILLO SOHAIL	6,8	1.202.824
	MÁLAGA	PARQUE NORTE	6,5	4.808.097
Sevilla	ALCALÁ DE GUADAIRA	PARQUE IDOGRA	3,0	751.265
	CAMAS	PARQUE CENTRAL	3,9	800.608
	SANTIPONCE	ARROYO DEL CERNÍCALO	1,4	318.536
TOTAL			40,6	12.605.436

Nota: la inversión expresa el total del Convenio, que cofinancian entre COPT y Ayuntamiento correspondiente.



Parque El Hornillo. Santiago Pontones (Jaén).

> Jaén, desarrollo urbanístico e infraestructuras de calidad



SUNP-1, Jaén.

PROMOCIÓN PÚBLICA E INFRAESTRUCTURAS DE CALIDAD SON LAS CLAVES EN LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA CIUDAD DE JAÉN.

La zona con mayor proyección urbanística de la ciudad de Jaén en la actualidad, la prolongación del Bulevar Norte, que conforma el proyecto denominado SUNP-1, constituye un amplio espacio de expansión, cuya transformación va a estar regida por dos criterios básicos de actuación: la promoción pública y la búsqueda de infraestructuras de calidad.

Así, la Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo, ha iniciado una línea de trabajo que, de común acuerdo y en colaboración con el ayuntamiento jienense, pretende buscar un equilibrio entre la superficie de las parcelas dedicadas a la promoción y edificación de viviendas, la superficie de los ámbitos abiertos y la superficie de aquellas parcelas cuyos usos habrán de ser deportivos y donde el resultado final sea un espacio que ofrezca calidad de vida a los ciudadanos.

El SUNP-1, que reordenará en total una superficie de 609.947,8 m², tiene capacidad para acoger 3.333 viviendas, de las que 2.294 se construirán en bloques de manzana cerrada, otras 210 serán de tipo unifamiliar y, por último, habrá 829 de residencial colectivo abierto.

Debido a las grandes dimensiones del solar, el trabajo se ha dividido en tres fases, cuya inversión económica asume la Junta de Andalucía en un 75% del total, mientras que el Ayuntamiento de Jaén aportará el 25% restante. En la actualidad, la Empresa Pública de Suelo acomete la segunda y tercera fases, cuyo objetivo prioritario será liberar y acondicionar suelo útil para la construcción de hasta 1.500 viviendas protegidas.

SUPERFICIES Y USOS DE SUELO EN EL SUNP-1	
	M ²
ZONAS VERDES	135.762
PARCELAS PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO	91.686
SUELO RESIDENCIAL	214.186
SUELO TERCIARIO	20.995
SUELO INDUSTRIAL	21.795

Este gran eje de expansión de la capital jiennense, cuya urbanización requerirá una inversión de 18.631.375,24 euros, contribuirá en gran medida a consolidar las zonas de usos múltiples, donde el suelo residencial queda complementado con zonas verdes o dotacionales, así revalorado con instalaciones que vienen a optimizar la habitabilidad de sus viviendas.

De esta forma, el SUNP-1 adquirirá la forma de un espacioso complejo urbanístico, cuya superficie se dividirá, por una parte, en treinta parcelas, veinte de ellas de zonas verdes y en diez destinadas a equipamientos sociales, docentes y deportivos, lo que en conjunto supone una superficie de aproximadamente 200.000 m²; y, por otra, en suelo para uso industrial y terciario, cuya superficie será de más de 42.000 m²; todo ello, formando un espacio dotacional acorde con el suelo residencial de más de 214.000 m² con cabida para 3.333 viviendas, el 60% de las cuales serán protegidas.

Así, la zona del Bulevar Norte se convertirá en un ámbito de modernidad, enteramente integrado con el resto de la ciudad, a la que enriquecerá con grandes espacios abiertos y otras dotaciones que servirán para descongestionarla urbanísticamente y para armonizar su suelo destinado a viviendas.

CUADRO DE INVERSIONES		
FASE	ESTADO	PRESUPUESTO (EUROS)
1. ^a	YA EJECUTADA	6.611.133,15
2. ^a	DE INICIO INMINENTE	4.808.096,84
3. ^a	EN REDACCIÓN DE PROYECTO	7.212.145,25
TOTAL PREVISTO		18.631.375,24

> Finalizado el Parque Empresarial de Trévez, Málaga

LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL DE TRÉVEZ FINALIZADA AHORA SE INICIÓ EN EL AÑO 1999 SOBRE UNA SUPERFICIE DE 72 HECTÁREAS.



La Empresa Pública ha terminado la construcción del parque empresarial de Trévez, una zona industrial que ha despertado un enorme interés entre las entidades que se dedican a la distribución, almacenaje y exposición de mercancías, debido sobre todo, a la dotación de los espacios y la excelente ubicación del polígono: junto a la autovía de Campanillas y el futuro acceso norte del aeropuerto, a cuatro kilómetros del casco urbano de Málaga, al lado del Centro de Transportes de Mercancías y cerca de la Tecnópolis.

La urbanización del parque empresarial de Trévez se inició en el año 1999 y ha corrido a cargo de la empresa Construcciones Guamar. Sobre una superficie de 72 hectáreas, el parque se ha dividido en dos zonas; al norte, el área industrial, y al sur, la terciaria, para facilitar el desarrollo de la actividad empresarial, concentrando esfuerzos y posibilitando la sinergia entre las empresas que se instalen en el parque.

El desarrollo de polígonos industriales en suelo andaluz es una de las principales actividades de EPSA, como promotora de suelo. En el año 2001, en la provincia de Málaga, la Empresa ha sacado a licitación las obras del polígono industrial de Pizarra «Fase Norte», además de terminar el polígono industrial de Trévez.

CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE TOTAL	522.000 m ²
SUPERFICIE PARCELAS	342.900 m ²
TECHO EDIFICABLE	276.476 m ²
ZONA VERDE	68.000 m ²
VIALES	105.000 m ²
N.º PARCELAS	23
EMPRESA CONSTRUCTORA	CONSTRUCCIONES GUAMAR
INVERSIÓN	8.122.305

Gracias a su intervención, la Empresa Pública de Suelo pone en el mercado una amplia oferta de suelo urbanizado a precios adecuados para la instalación de empresas, con la consiguiente creación de puestos de trabajo y reactivación de la actividad empresarial y económica de los núcleos andaluces.

Con el desarrollo de esta nueva zona industrial, Málaga dispone en estos momentos de una veintena de parques empresariales, incluido el Parque Tecnológico de Andalucía.



Parque Empresarial de Trévez, Málaga.

A photograph of a modern, light-colored building with a grid of windows. The building is viewed from a low angle, looking up. The sky is a clear, bright blue. The building's facade is a light, neutral color, and the windows are arranged in a regular pattern. Some windows have white frames, while others have dark frames. The overall aesthetic is clean and minimalist.

3 >

EPSA EN LAS PROVINCIAS

> Introducción

DURANTE EL AÑO 2001 SE HAN DESARROLLADO EN EL TERRITORIO ANDALUZ MÁS DE 180 ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía ha intervenido durante el año 2001 en más de un centenar de municipios andaluces, con alguno de los distintos programas de suelo y vivienda que ejecuta, bien por gestión propia, bien por gestión delegada de otras administraciones.

Las actuaciones relacionadas con la promoción de suelo —para uso residencial, para uso industrial y/o terciario— han sido en total 67; las de promoción de viviendas, 82; las actuaciones de rehabilitación en barriadas, 68; aquellas actuaciones que revisten una singularidad especial, han sido 4, y actuaciones pertenecientes al Programa Regional de Espacios Públicos (PREP), se han realizado 30. En total, más de 250 actuaciones desarrolladas, en materia de vivienda y suelo, y en distinto grado de ejecución, desde las solamente iniciadas en el año 2001, hasta las finalizadas a lo largo del ejercicio en toda la Comunidad.

44 VPO-RE. Cabra (Córdoba).



HUELVA



JAÉN



MÁLAGA



SEVILLA



● Actuaciones singulares
 ● Espacios públicos y equipamientos
 ● Administración y gestión patrimonial

> Almería: promoción de viviendas y El Toyo acaparan la actuación pública

ALMERÍA, ROQUETAS DE MAR, FIÑANA, TABERNAS, ULEILA Y NÍJAR (SAN ISIDRO) SE HAN BENEFICIADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

La Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo, ha tenido en marcha a lo largo del año 2001, en la provincia almeriense, la construcción de más de un centenar de viviendas protegidas de las que 17, correspondientes a San Isidro (Níjar), se terminaron de ejecutar en dicho año. Roquetas de Mar, Fiñana, Tabernas, y Uleila del Campo han sido otros municipios donde se han llevado a cabo algunas de estas promociones.

Al centenar de viviendas antes citado hay que sumar las 170 cuya construcción continuaba en el barrio de La Chanca, en la capital provincial, en un plan de rehabilitación integral del barrio que ya dura varios años.

Además de estas actuaciones, el año 2001 ha supuesto un importante avance en las obras del complejo avanzado turístico residencial de El Toyo, como ya hemos descrito en el apartado correspondiente del capítulo 2, obras a las que hay que añadir la promoción de suelo residencial que la Empresa desarrolla en Vera, con capacidad para la edificación de 230 viviendas, y la promoción de suelos para uso industrial en los municipios de Pulpí y Serón, entre otras.



17 VPO, San Isidro, Níjar (Almería).

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL	INICIADAS	UE-28. BERJA	37	337.890
	EN OBRAS	UA-3. VERA	230	818.320
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS 	INICIADAS	VPPC. FIÑANA	20	817.025
		VPPC. TABERNAS	12	492.315
		VPPC. ULEILA DEL CAMPO	15	647.25
		VPO-REV. ROQUETAS	67	2.336.995
	EN PROYECTO	VPO-RE. VÍCAR	66	—
	TERMINADAS	VPO-RE. SAN ISIDRO	17	588.990
ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y OPERACIONES DE REHABILITACIÓN 	INICIADAS	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN. ALMERÍA	—	77.090
		PERI SAN CRISTÓBAL-EL PUCHE. ALMERÍA	—	8.090
	EN OBRAS	10 ACTUACIONES EN LA CHANCA. ALMERÍA	173	6.600.000
ACTUACIONES SINGULARES	EN PROYECTO	OBRAS EN EL TOYO		
	LICITADAS	PLAZA DEL MAR, VIVERO E INFRAESTRUCTURAS EN EL TOYO		429.725
		PLAZA COLONIZACIÓN. NIJAR		257.305
	TERMINADAS	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EN EL TOYO		
PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL	INICIADAS	P.I. SECTOR (1 Y 2). SERÓN	51.300	1.6 05.920
	EN OBRAS	P.I. SECTOR I-1. PULPÍ	76.180	1.681.020
ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES 	EN PROYECTO	E.P. PLAZA COLONIZACIÓN. NIJAR	0,7	469.235
		E.P. VUELTA GRANDE. VÉLEZ RUBIO	0,53	488.785
	TERMINADAS	PARQUE AVDA. DE LA ALPUJARRA. BERJA	2,1	847.430
		PARQUE DE LA ALAMEDA. HUÉRCAL OVERA	1,7	857.205
				HECTÁREAS

> Cádiz: promoción de suelo en Ubrique para viviendas y uso industrial

LA ACTUACIÓN PROMOVIDA EN UBRIQUE CREARÁ TERRENOS URBANIZADOS PARA EDIFICAR 1.140 VIVIENDAS SOBRE UNA SUPERFICIE DE 26 HECTÁREAS.

Actualmente, en el municipio gaditano de Ubrique se promueve por parte de la Junta de Andalucía mediante la Empresa Pública de Suelo una importante actuación de suelo sobre una superficie de 26 hectáreas, con capacidad para 1.140 viviendas, equipamiento público, zonas verdes y una reserva de suelo para uso industrial que, sin duda, contribuirá al crecimiento económico-social de este municipio.

La complejidad de la actuación —tanto por las condiciones orográficas de la zona como por su carácter mixto (residencial e industrial)— sólo podía ser afrontada por la Empresa Pública, primera promotora de suelo de Andalucía. Su ejecución está condicionada por los valores naturales y paisajísticos de los terrenos donde se ubica la actuación y su ámbito, integrado por los dos Parque Naturales que lo rodean, el de Grazalema, al este, y el de Los Alcornocales, al oeste, lo que ha determinado una ordenación y edificación acorde con el entorno, buscando el equilibrio entre lo urbano y lo ambiental.

El resultado es una actuación dividida en tres etapas para su ejecución, promovidas y gestionadas por la Empresa, terminándose en el año 2001 las obras de las fases 1 y 3, que se adjudicaron en mayo del año 2000 a Corviam-Corsan, por un importe superior a los 3,82 millones de euros. A finales de año, salieron a licitación las obras de urbanización de la 2.ª fase.



Plaza del Ayuntamiento, Ubrique.

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACION	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL	INICIADAS	PRADO DEL GUADALETE. VILLAMARTÍN	169	593.180
		GRANJA DE SANJUAN. VILLAMARTÍN	21	60.460
		VILLA VICTORIA. SAN ROQUE	178	818.880
		PP-1 UE.2. UBRIQUE	152	1.007.795
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS	INICIADAS	VPO. LOS BARRIOS	72	3.051.535
		3 PROMOCIONES EN ASTILLEROS. CÁDIZ	212	16.000.000
	EN PROYECTO	VPO-RE LA MARINA. TARIFA	48	2.452.176
		VPO-RAPPA. UNIVERSIDAD. CÁDIZ	18	806.432
		VPO RAPPA. ROTA	90	3.861.558
		VPO RAPPA. CERRO DEL MORO. CÁDIZ	59	2.280.906
	EN OBRAS	VPO-RE. ALCALÁ DE LOS GAZULES	13	408.690
VPO-RAPPA. ROTA		90	3.540.260	
ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y OPERACIONES DE REHABILITACIÓN	INICIADAS	12 ACTUACIONES EN CASCO HISTÓRICO CÁDIZ	141	7.500.000
	EN PROYECTO	9 ACTUACIONES EN CASCO HISTÓRICO CÁDIZ	86	—
	LICITADAS	12 ACTUACIONES EN CASCO HISTÓRICO CÁDIZ	117	—
	TERMINADAS	7 ACTUACIONES EN CASCO HISTÓRICO CÁDIZ	45	1.485.000
				
ACTUACIONES SINGULARES	TERMINADAS	OBRAS VARIAS EN COSTA BALLENA		1.700.000
PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL 	INICIADAS	PRADO DE LA FERIA. MEDINA SIDONIA	30.721	1.024.840
	TERMINADAS	LA PALMOSA. ALCALÁ DE LOS GAZULES	49.514	543.470
ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES 			APROVECHAMIENTO M ²	
	INICIADAS	PALACIO DE JUSTICIA. SANLÚCAR DE BDA.	0,33	4.042.105
	EN OBRAS	EL BARRERO. SAN FERNANDO	3,68	1.803.036
	TERMINADAS	1.ª FASE PARQUE FERIA. ARCOS DE LA FRONTERA	3,1	1.202.825
2.ª FASE PARQUE ENTRECAMINOS. OLVERA		0,9	46.590	
			HECTÁREAS	

> Córdoba: terminan las obras del Centro Escolar Adamuz

ENTRE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES QUE EPSA DESARROLLA EN CÓRDOBA DESTACA CERRO GORDO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LUCENA.

A través de la Empresa Pública de Suelo, la Junta de Andalucía ha finalizado las obras del Centro Escolar Adamuz, una actuación novedosa en el quehacer diario de la Empresa, que abre, sin duda, otra línea de trabajo con amplias perspectivas para el futuro.

La promoción de viviendas protegidas y la promoción de suelo para la ubicación de empresas del sector industrial son otros de los capítulos que han centrado la intervención en la provincia cordobesa durante el ejercicio 2001. En el primer caso, con algo más de 240 viviendas en construcción, de las que 150 se terminaron de edificar a lo largo del año.

En el capítulo referente al suelo industrial, destaca el fin de las obras de los polígonos de Llano del Jarata, en Montilla, y La Dehesa, en Hinojosa del Duque, y los avances para la promoción del polígono PAU-5 de Lucena (Cerro Gordo), un suelo industrial que por sus características y extensión superficial (80 hectáreas) y su dotación (acogerá un Centro Tecnológico de la Madera) está destinado a ser un referente en el proyecto y desarrollo de suelos industriales especializados más allá de Córdoba, e incluso, de la Comunidad Andaluza.



Polígono Industrial PPI-1. Llano del Jarata. Montilla (Córdoba).

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL	INICIADAS	PP-R1 CUATRO CARRETERAS. LA RAMBLA	78	615.840
	EN PROYECTO	PEDRO MUÑOZ. BAENA	56	
	EN OBRAS	UA-2. MONTORO		688.795
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS 	INICIADAS	VPO. PALMA DEL RÍO	30	1.364.610
		VPPC. BENAMEJÍ	24	975.315
		VPPC. VILLAHARTA	10	432.170
	EN PROYECTO	VPO. VILLANUEVA DE CÓRDOBA	33	1.238.409
	TERMINADAS	VPO. LUCENA	63	2.247.785
		VPO. CABRA	44	1.550.610
		VPO REA. VILLA DEL RÍO	24	582.980
		VPO-REA. VILLANUEVA DE CÓRDOBA	27	679.145
PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL 	INICIADAS	PP-I-1. VILLAVICIOSA	19.263	586.215
		PP-I-1. NUEVA CARTEYA	19.802	530.565
		S-I-4. AGUILAR DE LA FRONTERA	32.458	968.775
	EN PROYECTO	PAU-5. LUCENA	266.797	16.000.000
	TERMINADAS	LLANO DEL JARATA. MONTILLA	191.907	3.834.457
		LA DEHESA. HINOJOSA DE DUQUE	47.594	564.950
ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES	EN PROYECTO	P. CINCO PUENTES. HINOJOSA DEL DUQUE	0,90	454.064
		E.P. VILLANUEVA DE CÓRDOBA	2,00	60,101
	EN OBRAS	LAS MORERAS. CÓRDOBA	2,60	1.464.710
		P. DOÑA ROSALINA. FERNÁN NÚÑEZ	1,22	357.000
		CENTRO DE MENORES. CÓRDOBA	0,16	998.079
	TERMINADAS	CENTRO ESCOLAR. ADAMUZ	0,30	1.472.480
		2.ª FASE LADERA SUR. BAENA	2,3	319.820

> Granada: se transforma la calle Molino Nuevo en Almanjáyar

EL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL BAJO ALBAICÍN INICIADO EN 2001 PRETENDE MEJORAR LAS CONDICIONES DE VIDA DE LOS VECINOS DEL BARRIO.

Almanjáyar está en plena actividad urbanística, gracias a la intervención en este singular barrio granadino de la Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo. La rehabilitación ha sido, durante el año 2001, una de las principales tareas, dedicando recursos y esfuerzos a la recuperación de los edificios n.º 45, 46, 47, 48 y 49 de la calle Molino Nuevo que ha supuesto una inversión de 3,6 millones de euros. Las actuaciones realizadas en dichos bloques han consistido en la demolición y nueva construcción de los números 47 y 49 debido al mal estado que presentaban sus estructuras y en la adecuación de otras 80 viviendas del barrio.

El bloque número 47 ha quedado reservado para usos administrativos, ubicándose en él la Oficina de Gestión de Almanjáyar, así como diversos locales para asociaciones vecinales y un salón de usos múltiples. Además se han reservado cuatro viviendas para el realojo de los vecinos de los inmuebles a rehabilitar.

El año 2001 ha sido también relevante en la actividad de la Empresa, por el inicio del Programa de Rehabilitación del Bajo Albaicín, actuación que se desarrolla con el Ayuntamiento de Granada para mejorar las condiciones de vida de los vecinos y revalorizar el patrimonio arquitectónico de este mítico barrio.



Bloques 45 y 46, Almanjáyar, Granada.

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE GRANADA

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL 	INICIADAS	ÁREA 8.01 FERIAL. GRANADA	1.094	9.996.040
		LA NACLA M-1. MOTRIL	225	1.879.400
	TERMINADAS	UE 1 Y 2. PINOS PUENTE		438.200
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS	INICIADAS	VPO-REV. ALFACAR	40	1.625.275
		VPO-REV. LOJA	32	1.129.085
		VPPC PUERTO LEPE. MOCLÍN	24	984.380
	EN PROYECTO	VPO RE. LOJA	25	958.364
		VPO RE. QUÉNTAR	16	732.204
	TERMINADAS	VPO-RE. QUÉNTAR	16	697.175
		VPO-REA. ARMILLA	50	1.532.580
PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL	EN OBRAS	P.I. MANZANIL II. LOJA	APROVECHAMIENTO M²	
			24.286	1.829.760
ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y OPERACIONES DE REHABILITACIÓN 	INICIADAS	BAJO ALBAICÍN. GRANADA	48	988.350
	EN OBRAS	ALMANJÁYAR (BLOQUES 47 Y 49). GRANADA		
	TERMINADAS	ALMANJÁYAR (BLOQUES, 45, 46, 48). GRANADA		

> Huelva: se inician las obras de los apeaderos de Aracena y Punta Umbría

LA CONSTRUCCIÓN DE APEADEROS EN ARACENA Y PUNTA UMBRÍA ABRE EXPECTATIVAS INTERESANTES PARA EL FUTURO DE LA EMPRESA PÚBLICA.

El año 2001 ha tenido unos resultados excelentes para la Empresa Pública en la provincia onubense. La nueva actividad encomendada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía a EPSA para acometer la construcción de apeaderos en núcleos urbanos andaluces, se ha iniciado con los correspondientes a los municipios de Aracena y Punta Umbría. Ambas actuaciones han dado comienzo durante el año 2001, con la redacción de los proyectos para llevar a cabo su ejecución y con los trámites necesarios que permitirán sacar a licitación las obras de construcción.

Al margen de esta novedosa actividad que abre expectativas de futuro para la Empresa, las actuaciones en materia de vivienda han sido numerosas en la provincia de Huelva. Más de 150 viviendas protegidas se han concluido, en las cinco promociones que tenía en construcción la Empresa Pública en los municipios de Lepe, Punta Umbría, El Campillo, San Juan del Puerto y Almonte, respectivamente, a las que hay que sumar el centenar que a lo largo de este periodo se hallaban en fase de ejecución.



48 VPO-RE. San Juan del Puerto (Huelva).

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE HUELVA

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACION	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)	
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL	INICIADAS	CABEZO DE LA JOYA. HUELVA	79	507.675	
		PERI-9 SEMINARIO. HUELVA	9	34.310	
	EN PROYECTO	UE-1. VILLALBA DE ALCOR	47	434.845	
	EN OBRAS	PP SECTOR 3 LA FLORIDA. HUELVA	39	146.560	
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS 	INICIADAS	VPO. ADORATRICES. HUELVA	24	1.239.860	
		VPPC. SANTA OLALLA	28	1.052.750	
	EN PROYECTO	VPO. PAYMOGO	12		
		VPO. SANTA OLALLA	26		
		VPO. VILLALBA DEL ALCOR	25		
	EN OBRAS	VPO. MAZAGÓN	20	655.105	
		VPO. TRIGUEROS	17	414.690	
		VPPC. SAN BARTOLOMÉ	17	643.080	
		VPPC. VILLANUEVA	15	534.900	
	TERMINADAS	VPO. PUNTA UMBRÍA	26	953.645	
		VPO. ALMONTE	30	1.070.000	
		VPO. EL CAMPILLO	28	384.645	
		VPO. SAN JUAN DEL PUERTO	48	1.777.630	
		VPO. LEPE	30	381.730	
PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL	EN PROYECTO	DEHESA BOYAL. LA PALMA DEL CONDADO	50.840	50.750	
		TERMINADAS	2.ª FASE EL PERAL. NERVA	22.730	318.550
ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES 	INICIADAS	APEADERO. ARACENA	—	426.840	
		APEADERO. PUNTA UMBRÍA	—	620.090	
	EN PROYECTO	PLAZA SANTO DOMINGO. ARACENA	0,58	360.596	
		PLAZA OTERO. PUEBLA DE GUZMÁN	0,37	300.398	
	EN OBRAS	PARQUE DEL PACÍFICO. TRIGUEROS	2,45	448.235	
	TERMINADAS	MIRADOR DEL VENTOSO. NERVA	2,7	350.390	
				APROVECHAMIENTO M²	
				HECTÁREAS	

> Jaén: invertidos 24 millones de euros en la promoción de 473 viviendas

JAÉN CAPITAL Y OTROS SIETE MUNICIPIOS JIENNENSES SE HAN VISTO BENEFICIADOS POR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS LLEVADAS A CABO POR EPSA.

En la actualidad está en marcha en la provincia jiennense la edificación de más de 400 viviendas promocionadas por la Junta de Andalucía a través de la Empresa Pública de Suelo. De dichas viviendas el grupo más importante está constituido por las más de 190 que se construyen en Jaén capital en terrenos pertenecientes al SUNP-1, que la Empresa desarrolla en la zona del Bulevar Norte.

El año 2001 ha sido un buen ejercicio para dar salida a todas estas promociones que beneficiarán a los ciudadanos de otros siete municipios de la provincia aparte de la capital. También en este año, se ha aprobado el comienzo de las actuaciones para la promoción de otras 400 viviendas, con una inversión comprometida superior a los 400 millones de euros.

Asimismo, el desarrollo de zonas destinadas a la construcción de parques y equipamientos públicos ha sido una actividad con relevancia en la gestión global de la Empresa Pública en la provincia. Hay que destacar en este apartado la finalización de las obras de acondicionamiento de tres espacios singulares, en Jódar, Alcalá la Real y Santiago Pontones, respectivamente.



Fortalezuela de La Mota. Alcalá la Real (Jaén).

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE JAÉN

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)	
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL	INICIADAS	LOMA DE PORTILLEJO. SILES UA-1. CAZORLA UE-SU-5. ÚBEDA	91	2.63.815 1.273.000 886.170	
	EN OBRAS	2.ª FASE SUNP-1. JAÉN		4.571.340	
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS 	INICIADAS	VPO BARRIADA LA PAZ. LINARES UE-30. BAILÉN VPO. ANDÚJAR VPO MIXTAS SUNP-1. JAÉN	65 64 26 190	3.358.425 4.093.590 1.250.340 13.360.565	
		VPPC. SILES VPPC. NAVAS DE SAN JUAN VPPC. ARJONA	22 25 10	851.890 984.595 435.845	
	EN PROYECTO	1.ª FASE RNP-1	34	2.027.376	
	EN OBRAS	VPO-RE. SANTISTEBAN	37	1.278.090	
	ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y OPERACIONES DE REHABILITACIÓN	INICIADAS	ENTORNO DEL MUSEO ZABALETA. QUESADA	80	19.232
	ACTUACIONES SINGULARES	INICIADAS	MERCADO DE CAZORLA		4.553.215
	PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL	INICIADAS	UE-4. JAÉN	2.450	178.900
			AMPLIACIÓN P.I. PEAL DEL BECERRO	16.191	577.380
SECTOR 1 LOS RETIROS. HUELMA			52.617	1.530.755	
P.I. CTRA. ARQUILLOS. VILLACARRILLO			39.312	1.542.535	
ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES 	EN OBRAS	PASEO PALMERAS. BAILÉN TORRES MEDIEVALES. PEAL DEL BECERRO ENTORNO DEL CASTILLO. ALCAUDETE	1,07 0,25 1,10	610.985 139.915 806.560	
	TERMINADAS	PARQUE EL HORNILLO. SANTIAGO PONTONES ENTORNO DEL CASTILLO. JÓDAR FORTALEZA DE LA MOTA. ALCALÁ LA REAL	0,6 4,9 0,7	198.335 300.500 601.010	
			APROVECHAMIENTO M²		
			HECTÁREAS		

> Málaga: suelo residencial para 586 viviendas en Rincón de la Victoria

SE HAN RECUPERADO PARA EL DISFRUTE DE LOS CIUDADANOS EL ENTORNO DEL CASTILLO SOHAIL, EN FUENGIROLA, Y EL PARQUE NORTE, EN MÁLAGA.

La presencia de la Empresa Pública de Suelo en la provincia malagueña durante el año 2001 se ha caracterizado por la continuidad de sus acciones en todos los sectores en los que interviene.

En su actividad como promotora de suelo para uso residencial, industrial o terciario, destaca la actuación denominada Parque Victoria, que se está desarrollando en el municipio costero de Rincón de la Victoria, cuya superficie urbanizada podrá admitir, una vez sea finalizada, la construcción de hasta 586 viviendas con sus dotaciones correspondientes. Asimismo se han promovido suelos para actividades en los municipios de Benamocarra, Pizarra y Trévez.

Es importante destacar también por su singularidad y por su extensión los dos espacios públicos que se han recuperado para el ocio y disfrute de los ciudadanos, el Entorno del Castillo Sohail situado en los alrededores de la ciudad de Fuengirola, y el Parque Norte ubicado en la ciudad de Málaga, que han permitido, además, ampliar la dotación de espacios verdes, con una superficie entre ambos que supera las 13 hectáreas, puestas a disposición de los habitantes de ambas localidades.



Parque Industrial. Fase Norte. Pizarra (Málaga).

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL	INICIADAS	PARQUE VICTORIA. RINCÓN DE LA VICTORIA	586	5.234.980
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS 	INICIADAS	VPO REV. ANTEQUERA	84	4.124.915
		OLIVAR DE LAS MONJAS. RONDA	72	3.248.230
		VPO-RAPPA. PIZARRA	10	471.320
		VPO-REV. ALGARROBO	24	1.794.290
		VPPC-CARTAOJAL. ANTEQUERA	10	395.275
		VPPC. CUEVAS DEL BECERRO	8	313.375
		VPPC ZALEA. PIZARRA	18	726.935
	TERMINADAS	VPPC. ALAMEDA	26	993.675
		VPPC. SEDELLA	10	448.775
		VPO-REA. ALGARROBO	12	342.575
PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL 	INICIADAS	SECTOR UR-5P. BENAMOCARRA	20.743	941.555
	EN OBRAS	FASE NORTE. PIZARRA	25.548	728.175
	TERMINADAS	TRÉVEZ. MÁLAGA	276.476	8.122.305
ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES 	TERMINADAS	ENTORNO DEL CASTILLO SOHAIL. FUENGIROLA	6,8	1.202.8245
		PARQUE NORTE. MÁLAGA	6,5	4.808.095

> Sevilla: actividad centrada en la promoción de suelo industrial

EL PARQUE AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA HA COBRADO PROTAGONISMO EN ESTE AÑO CON LA SALIDA AL MERCADO DE NUEVAS PARCELAS PARA SU VENTA.

La labor de la Empresa Pública en Sevilla a lo largo del año 2001 ha cobrado especial importancia en la adquisición y preparación de suelo para la instalación de empresas, aunque también se han abordado importantes actuaciones como la promoción de suelo residencial con capacidad para 2.600 viviendas o como los parques ya terminados en varios municipios sevillanos.

En este año, se han iniciado cinco relevantes actuaciones de suelos industriales en núcleos urbanos con gran demanda de terrenos para la instalación de empresas, lo que supondrá una potenciación de su actividad económica, caso de Arahal o Utrera, y se ha dedicado un mayor esfuerzo a la promoción y difusión del Parque Aeronáutico de Andalucía, que EPSA desarrolla conjuntamente con el Ayuntamiento de La Rinconada, en terrenos de este municipio sevillano. El parque empresarial, destinado a la industria aeronáutica y empresas auxiliares del sector, es un proyecto pionero en España, al ser el único espacio físico especializado en esta actividad.

Durante el año 2001, se han intensificado las obras de urbanización de los terrenos, se han puesto en marcha las ayudas para la instalación de empresas tecnológicas y han salido a la venta nuevas parcelas.



35 VPO-RE. La Doctora. Sevilla.

ACTUACIONES POR PROGRAMAS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA

PROGRAMA	ESTADO	ACTUACION	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)
PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL 	INICIADAS	SUP-PM-3. VALDEZORRAS	52	299.980
		SUNP-AE-1. SEVILLA	1.032	8.343.475
	EN OBRAS	ALCOSA 1. SEVILLA	641	1.741.880
	TERMINADAS	VIRGEN DEL ÁGUILA. ALCALÁ DE GUADAIRA	—	1.442.080
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS 	EN PROYECTO	VPO. ALONSO TELLO. SEVILLA	9	—
	TERMINADAS	VPO. LA DOCTORA. SEVILLA	35	1.239.215
		VPO. SANTA MARÍA DE GRACIA. CAMAS	45	1.168.730
		VPO. LOS PALACIOS	24	745.025
		VPO- REA. UNIVERSIDAD. SEVILLA	114	3.462.565
ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y OPERACIONES DE REHABILITACIÓN	INICIADAS	POLÍGONO SUR. SEVILLA	(624-800)	180.305
PROMOCIÓN SUELO INDUSTRIAL	INICIADAS	UE-3. ARAHAL	1.234	77.645
		UE-4. ARAHAL	1.815	95.565
		UE-5. ARAHAL	4.455	166.080
		SECTOR I-4. ESTEPA	101.350	2.950.945
	EN OBRAS	SECTOR AE-1. BRENES	3.315	117.420
		EL TORNO. UTRERA	23.950	304.280
		PARQUE AERONÁUTICO. LA RINCONADA		13.766.975
ESPACIOS Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES 	INICIADAS	PARQUE PERIURBANO. LA RINCONADA	8,50	237.895
		ENTORNO CASTILLO. MARCHENA	0,32	83.095
	EN PROYECTO	ARROYO DEL PILAR. EL CORONIL	2,85	300.318
	TERMINADAS	PARQUE IDOGRA. ALCALÁ DE GUADAIRA	3,00	751.265
		PARQUE CENTRAL. CAMAS	3,90	800.810
		ARROYO DEL CERNICALO. SANTIPONCE	1,40	318.535

> Actuaciones terminadas en el año 2001

PROGRAMA 1. PROMOCIÓN DE SUELO

SUBPROGRAMA 1.1. PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL			
DENOMINACION	MUNICIPIO	INVERSIÓN (EUROS)	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
UE-1 Y UE-2	PINOS PUENTE	438.201	72.911
VIRGEN DEL ÁGUILA	ALCALÁ DE GUADAIRA	1.442.081	239.942
TOTAL		1.880.282	312.853

SUBPROGRAMA 1.2. PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO				
DENOMINACION	MUNICIPIO	APROVECHAMIENTO M ² / SUPERFICIE CONSTRUIDA	INVERSIÓN (EUROS)	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
LLANO JARATA	MONTILLA	191.907,00	3.834.457	638.000
LA PALMOSA	ALCALÁ DE LOS GAZULES	49.514,00	543.470	90.426
LA DEHESA	HINOJOSA DEL DUQUE	50.840,88	564.951	94.000
TRÉVENEZ	MÁLAGA	276.476,00	8.122.305	1.351.438
EL PERAL 2.ª FASE	NERVA	22.730,00	318.551	53.002
TOTAL		591.467,88	13.383.734	2.226.866

Parque Empresarial de Trévez (Málaga).



Polígono Industrial Llano Jarata, Montilla (Córdoba).



SUBPROGRAMA 2.1. PROMOCIÓN DE VPO DE RÉGIMEN ESPECIAL

DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
17 VPO-RE SAN ISIDRO	NÍJAR	17	588.991	98.000
63 VPO-RE	LUCENA	63	2.247.785	374.000
44 VPO-RE	CABRA	44	1.550.611	258.000
26 VPO-RE	PUNTA UMBRÍA	26	953.643	158.673
30 VPO-RE	ALMONTE	30	1.070.444	178.107
28 VPO-RE	EL CAMPILLO	28	384.647	64.000
48 VPO-RE	SAN JUAN DEL PUERTO	48	1.772.629	294.941
45 VPO-RE SANTA MARÍA DE GRACIA	CAMAS	45	1.168.731	194.460
35 VPO-RE LA DOCTORA	SEVILLA	35	1.239.215	206.188
24 VPO-RE	LOS PALACIOS	24	745.026	123.962
16 VPO-RE	QUÉNTAR	16	697.175	
TOTAL		360	11.721.722	1.950.330

SUBPROGRAMA 2.3. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN CONVENIO

DENOMINACIÓN	MUNICIPIO	NÚMERO DE VIVIENDAS	INVERSIÓN (EUROS)	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
24 VPO-REA	VILLA DEL RÍO	24	582.981	97.000
27 VPO-REA	VILLANUEVA DE CÓRDOBA	27	679.143	113.000
30 VPO-REA	LEPE	30	381.731	63.515
12 VPO-REA	ALGARROBO	12	342.576	57.000
114 VPO-REA UNIVERSIDAD	SEVILLA	114	3.462.566	576.123
50 VPO-REA	ARMILLA	50	1.532.580	
TOTAL		207	5.448.997	906.637

30 VPO-REA. Lepe (Huelva).



35 VPO-RE. La Doctora. Sevilla.



PROGRAMA 3. REHABILITACIÓN URBANA

SUBPROGRAMA 3.1. REHABILITACIÓN CONCERTADA					
DENOMINACION	MUNICIPIO	APROVECHAMIENTO M ² TECHO/ SUPERFICIE CONSTRUIDA	NUMERO DE VIVIENDAS	EUROS	INVERSIÓN MILES DE PESETAS
RHC-VPPA/TENIENTE ANDÚJAR, 21	CÁDIZ	227	2	97.478	16.219
RHC-VPPA/SUÁREZ DE SALAZAR, 3	CÁDIZ	532	6	289.838	48.225
RHC-VPPA/GENERAL MORLA, 4	CÁDIZ	419	5	217.922	36.259
RHC-INFRAV/MIRADOR, 30	CÁDIZ	710	11	320.689	53.358
RHC-INFRAV/PLOCIA, 27	CÁDIZ	162	2	47.714	7.939
RHC-INFRAV/SOLANO, 2	CÁDIZ	637	8	260.689	43.375
RHC-INFRAV/SUÁREZ SALAZAR, 7-9	CÁDIZ	736	11	250.591	41.695
TOTAL			45	1.484.921	247.070

SUBPROGRAMA 3.2. OPERACIONES DE REHABILITACIÓN					
DENOMINACION	MUNICIPIO	APROVECHAMIENTO M ² TECHO/ SUPERFICIE CONSTRUIDA	NUMERO DE VIVIENDAS	EUROS	INVERSIÓN MILES DE PESETAS
ALMANJÁYAR B-45 Y B-46	GRANADA	1.518	32	988.352	164.448
TOTAL		1.518	32	988.352	164.448

Interior de las viviendas rehabilitadas en la calle Suárez de Salazar, 7-9. Cádiz.



Almanjáyar B-45 y B-46, Granada.



PROGRAMA 4. ACTUACIONES SINGULARES DE DESARROLLO URBANO

SUBPROGRAMA 4.1. DESARROLLOS TURÍSTICOS				
DENOMINACION	MUNICIPIO		INVERSIÓN (EUROS)	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (EL TOYO)	ALMERÍA		257.305	42.812
ACCESO A-491	CÁDIZ		734.136	122.150
AMPLIACIÓN ABASTECIMIENTO AGUA. (COSTA BALLENA)	CÁDIZ		390.850	65.032
AMPLIACIÓN DEPÓSITOS. (COSTA BALLENA)	CÁDIZ		726.974	120.958
TOTAL			2.109.265	350.952

PROGRAMA 5. ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

SUBPROGRAMA 5.1. PREP				
DENOMINACION	MUNICIPIO	HECTÁREAS	INVERSIÓN (EUROS)	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
PARQUE AVDA. DE LA ALPUJARRA	BERJA	2,1	847.430	141.000
PARQUE DE LA ALAMEDA	HUÉRCAL OVERA	1,7	857.205	142.627
1.ª FASE PARQUE FERIA	ARCOS DE LA FRONTERA	3,1	1.202.825	200.133
2.ª FASE PARQUE ENTRECAMINOS	OLVERA	0,9	46.590	7.752
2.ª FASE LADERA SUR	BAENA	2,3	319.820	53.214
MIRADOR DEL VENTOSO	NERVA	2,7	350.390	58.300
FORTALEZA DE LA MOTA	ALCALÁ LA REAL	0,7	384.647	64.000
ENTORNO DEL CASTILLO	JÓDAR	4,9	240.404	40.000
PARQUE EL HORNILLO	SANTIAGO PONTONES	0,6	198.335	33.000
ENTORNO DEL CASTILLO SOHAIL.	FUENGIROLA	6,8	1.202.824	200.133
PARQUE NORTE	MÁLAGA	6,5	4.808.095	800.000
PARQUE IDOGRA	ALCALÁ DE GUADAIRA	3,0	751.265	125.000
PARQUE CENTRAL	CAMAS	3,9	800.810	133.244
ARROYO DEL CERNÍCALO	SANTIPONCE	1,4	318.535	53.000
TOTAL		40,6	12.329.175	2.051.403

SUBPROGRAMA 5.3. EQUIPAMIENTOS SINGULARES				
DENOMINACION	MUNICIPIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M²	INVERSIÓN (EUROS)	INVERSIÓN (MILES DE PESETAS)
CENTRO LOGSE	CÁDIZ	—	137.313	22.847
CENTRO ESCOLAR	ADAMUZ	3.043,18	1.472.479	245.000
CAMPO DE FÚTBOL	JAÉN	78.230,00	8.594.473	1.430.000
TOTAL		81.273,18	10.204.265	1.697.847

EVOLUCIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN TOTAL EN ANDALUCÍA (millones de euros)



35 VPO-RE La Doctora, Sevilla.





4 >

CUENTAS ANUALES



Informe de auditoría



Audidores

Edificio Menara
Avenida de la Estrella, 21
41018 Sevilla



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Al Director de Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)

Hemos auditado las cuentas anuales de Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) (la Entidad), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001 y 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 situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 29 de junio de 2001 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000, en el que expresaron una opinión favorable.

Como se indica en la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales, EPSA es una entidad adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con la cual realiza transacciones significativas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) al 31 de diciembre de 2001 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.

KPMG AUDITORES, S.L.

Antonio Fornieles Melero

27 de mayo de 2002



KPMG Auditores S.L.
KPMG Auditores S.L., miembro de
KPMG International Network

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N.º 00000,
y en el Registro de Societario del Instituto de Auditores ConCORDADOS
de CUENTAS DE ESPAÑA con el N.º 00000000.
Núm. de inscripción: 11.000.1.00. N.º de identificación: 00000.01.
N.º de identificación: 01.1.0.10000000



BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)

ACTIVO	2001	2000
Inmovilizado		
INMOVILIZACIONES INMATERIALES (NOTA 5)	48.052	46.843
INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 6)	9.063.506	3.581.530
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 7)	2.655.093	2.290.333
DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO (NOTA 9)	575.775	475.425
TOTAL INMOVILIZADO	12.342.426	6.394.131
Gastos a distribuir en varios ejercicios (nota 5)	7.244	9.821
Activo circulante		
EXISTENCIAS (NOTA 8)	36.942.248	42.727.972
DEUDORES (NOTA 9)	11.835.788	8.869.678
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	12.425	74.768
TESORERÍA	1.017.451	787.730
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	41	12.083
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	49.807.953	52.472.231
TOTAL ACTIVO	62.157.623	58.876.183
PASIVO	2001	2000
Fondos propios (nota 10)		
FONDO SOCIAL	26.106.044	23.534.375
RESERVAS	4.203.944	2.544.275
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	1.658.397	1.659.669
SUBVENCIONES DE CAPITAL	3.892.206	3.892.206
TOTAL FONDOS PROPIOS	35.860.591	31.630.525
Ingresos a distribuir en varios ejercicios (nota 11)	2.600.737	2.543.540
Provisiones para riesgos y gastos (nota 12)	6.406.230	5.905.236
Acreeedores a largo plazo		
ACREEDORES POR TRANSFERENCIAS (NOTA 13)	2.787.768	2.437.330
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (NOTA 14)	55.520	495.994
OTROS ACREEDORES (NOTA 15)	1.077.577	990.895
TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO	3.920.865	3.924.219
Acreeedores a corto plazo		
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (NOTA 14)	3.088.894	2.955.291
DEUDAS CON ENTIDADES VINCULADAS (NOTA 16)	2.096.402	1.207.822
ACREEDORES COMERCIALES (NOTA 17)	5.656.936	7.927.714
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES (NOTA 18)	1.326.986	432.843
PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO (NOTA 8)	1.147.838	2.299.905
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	52.144	49.088
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO	13.369.200	14.872.663
TOTAL PASIVO	62.157.623	58.876.183

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2001.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000

GASTOS (EN MILES DE PESETAS)	2001	2000	INGRESOS (MILES DE PESETAS)	2001	2000
Gastos de explotación			Ingresos de explotación		
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	8.282.364	775.073	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (NOTA 19)	14.821.918	14.832.517
APROVISIONAMIENTOS (NOTA 8)	14.673.916	12.032.029	EXISTENCIAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS INCORPORADOS AL INMOVILIZADO (NOTAS 6 Y 8)	6.432.272	—
TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS (NOTAS 6 Y 8)	360.663	1.165.120	OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (NOTA 20)	5.604.171	2.734.631
GASTOS DE PERSONAL (NOTA 21)	1.214.929	1.176.314	TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	26.858.361	17.567.148
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE INMOVILIZADO	48.496	47.852			
VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	(1.004.880)	(603.963)			
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	895.270	899.710			
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	24.470.758	15.492.135			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	2.387.603	2.075.013			
Gastos financieros			Ingresos financieros		
GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	84.543	77.015	OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	75.479	89.646
VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS	32.312	(33.602)	TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	75.479	89.646
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	116.855	43.413	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	41.376	—
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	—	46.233			
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.346.227	2.121.246			
Pérdidas y gastos extraordinarios			Beneficios e ingresos extraordinarios		
VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO MATERIAL (NOTA 6)	244.052	—	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	165.330	678.318
PÉRDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO	—	56.087	INGRESOS Y BENEFICIOS DE OTROS EJERCICIOS	17.902	66.666
GASTOS EXTRAORDINARIOS	618.874	1.143.986	TOTAL BENEFICIOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS	183.232	744.984
GASTOS Y PÉRDIDAS DE OTROS EJERCICIOS	1.666	—	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	681.360	455.089
TOTAL PÉRDIDAS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS	864.592	1.200.073			
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	—	—			
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (NOTA 23)	1.664.867	1.666.157			
Impuesto sobre Sociedades (nota 23)	6.470	6.488			
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	1.658.397	1.659.669			

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2001.

Memoria de cuentas anuales a 31 de diciembre de 2001

1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

Empresa Pública de Suelo de Andalucía (en adelante EPSA o la Empresa Pública) se constituyó el 25 de enero de 1986 de acuerdo con el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía.

EPSA se configura como Entidad de Derecho Público de las previstas en el artículo 6.1.b de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía y tiene carácter de Entidad Urbanística Especial, a los efectos previstos en la legislación urbanística vigente sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Como Entidad de Derecho Público, goza de personalidad jurídica independiente, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de su fines, patrimonio propio y administración autónoma, quedando adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

De acuerdo con el mencionado Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, la Ley 5/1990, de 21 de mayo, por la que se otorgó a la Junta de Andalucía la condición de promotor público en materia de viviendas, y la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, de medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, el objeto social de EPSA es el siguiente:

- Llevar a cabo las tareas técnicas requeridas para el desarrollo y ejecución de los Planes de Urbanismo y de programas de la Junta de Andalucía, mediante actuaciones de gestión urbanística y de promoción, preparación y desarrollo de suelo para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios,
- Realizar actuaciones protegibles en materia de vivienda,
- Acometer de forma directa la construcción y gestión de viviendas de promoción pública, y
- La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no de ellos y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción cuya titularidad le sea cedida.

De acuerdo con sus estatutos, EPSA ejercerá las siguientes funciones en desarrollo de su actividad:

- a) La preparación, desarrollo y ejecución de los planes de inversión para actuaciones urbanísticas y actuaciones protegibles en materia de viviendas, dentro del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF) anual y conforme a las orientaciones y directrices emanadas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- b) La gestión urbanística en ejecución de planes, propios o asumidos como tales, mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

- c) La redacción de los estudios, planes y proyectos urbanísticos que deban desarrollarse directamente por la Entidad o bien con su cooperación.
- d) La redacción y ejecución de proyectos de urbanización que afecten a las actividades a cargo de EPSA o en las que ésta coopere con otras entidades públicas o participe promoviendo las iniciativas privadas.
- e) La adquisición por cualquier título de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, dotación de equipamientos y servicios, fomento de la edificación o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico, EPSA podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de bienes inmuebles que convengan al cumplimiento de sus fines mediante la expropiación, a cuyo efecto ostentará la condición de beneficiaria.
- f) La adquisición y urbanización del suelo destinado a actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- g) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de viviendas de protección oficial.
- h) La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario y especializado.
- i) La adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas protegidas.
- j) El asesoramiento y asistencia técnica de carácter inmobiliario a otros entes, establecido mediante convenio con otros promotores públicos y agentes sociales o institucionales.
- k) La asociación o el control mediante apoderamiento de otras entidades públicas o privadas para el cumplimiento de programas de actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- l) La realización de cualquier otro tipo de operación técnica, jurídica o económica que requiera la gestión urbanística o de vivienda asumida por la Entidad o recomendada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- m) La enajenación por cualquier título de todas o algunas de las facultades dominicales sobre cualquiera de los elementos de su propio patrimonio.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Imagen fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Empresa Pública han formulado estas cuentas anuales con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera del ejercicio 2001, así como la propuesta de distribución de resultados de este ejercicio.

Estas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad.

Los Administradores de la Empresa Pública estiman que las cuentas anuales de 2001 serán aprobadas por el Consejo de Administración sin variaciones significativas.

(b) Comparación de la información

Como requiere la normativa contable, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación del ejercicio 2001 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales de 2000 aprobadas por el Consejo de Administración de la Empresa Pública en sesión de fecha 29 de junio de 2001. De acuerdo con lo permitido por esta normativa, la Empresa Pública ha optado por incluir en las notas de la memoria del ejercicio 2001 determinados datos comparativos del ejercicio 2000.

Con el único propósito de hacerlas comparativas con las correspondientes al ejercicio 2001, se han efectuado ciertas reclasificaciones en el balance de situación al 31 de diciembre de 2000 y por tanto en el cuadro de financiación del ejercicio terminado en dicha fecha.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2001, formulada por los Administradores de la Empresa Pública para su aprobación por el Consejo de Administración contempla el traspaso del beneficio obtenido en 2001 a reservas voluntarias.

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Estas cuentas anuales han sido formuladas, en general, de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad, así como en sus normas de adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias. Los principales son los siguientes:

(a) Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial se valora a su coste de adquisición y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada conforme a los siguientes criterios:

- La propiedad industrial recoge el nombre comercial propiedad de EPSA, que figura valorado a su precio de adquisición y se amortiza linealmente durante un período de cinco años.
- Las aplicaciones informáticas adquiridas por la Empresa Pública figuran por su coste de adquisición y se amortizan linealmente durante el período de cuatro años en que está prevista su utilización. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.
- Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales contratados en régimen de arrendamiento financiero, se registran por el valor de contado del bien en el momento de la adquisición. La amortización de estos derechos se realiza linealmente durante la vida útil del bien arrendado. En el pasivo se refleja la deuda total por las cuotas de arrendamiento más el importe de la opción de compra. La diferencia inicial entre la deuda total y el valor de contado del bien, equivalente al gasto financiero de la operación, se contabiliza como gasto a distribuir en varios ejercicios y se imputa a resultados con un criterio financiero durante el período de vigencia del contrato. En el momento en que se ejercita la opción de compra, el coste y la amortización acumulada de estos bienes se traspasa a los conceptos correspondientes del inmovilizado material.

(b) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material incluye los siguientes conceptos y se valora de acuerdo con los siguientes criterios:

- El inmovilizado de cesión, que recoge los terrenos procedentes de la constitución de la Empresa Pública 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, se encuentra registrado al valor de aportación, ac-

tualizado en 1981 y 1983 de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor. La Dirección de la Empresa Pública considera que, en caso de cesión a otras entidades públicas o de ser destinado a fines sociales, el valor neto contable del inmovilizado cedido sería en todo caso compensado.

- El inmovilizado gravado con derechos de superficie refleja el valor de los activos de la Empresa Pública cuyo uso ha sido cedido por un plazo determinado, generalmente 75 años, acordándose asimismo la posibilidad de su compra y se encuentra contabilizado al valor de aportación.
- Inmuebles para arrendamiento recoge al 31 de diciembre de 2001 el valor estimado de realización de parte del parque público de viviendas cedido en el ejercicio 2000 a EPSA por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su venta y, en caso que ésta no se produzca, para su explotación mediante la gestión y cobro de los alquileres correspondientes, actividad que se ha iniciado el 1 de enero de 2002.
- El inmovilizado operativo está integrado por aquellos otros elementos que la Empresa Pública necesita para llevar a cabo su actividad, el cual se presenta por su valor de coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de los elementos del inmovilizado material operativo se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

Edificios y otras construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

La Empresa Pública realiza dotaciones a la provisión por depreciación del inmovilizado material cuyo valor neto contable excede de su valor de mercado o cuando existen dudas sobre su utilización futura, considerando el importe que se espera recibir, en su caso, por su venta o cesión posterior.

(c) Inmovilizaciones financieras

Los valores mobiliarios de renta variable figuran valorados a precio de adquisición.

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de EPSA, las inversiones en sociedades del grupo y asociadas no son consolidadas, siendo valoradas a su coste de adquisición.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

La incorporación a la contabilidad del comunero de los elementos patrimoniales que configuran las comunidades de bienes y de las operaciones y resultados realizados por éstas, ha sido asimilada a efectos contables a las Uniones Temporales de Empresas (UTES) en la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas del sector eléctrico, aprobado por el R.D. 437/1998, de 20 de marzo, cuya normativa es de alcance general para cualquier tipo de

actividad económica. No obstante, al 31 de diciembre de 2001 EPSA no ha integrado los estados financieros de la Comunidad de Bienes en la que participa (véase nota 7) en proporción a su participación en la misma por entender que éstos no tienen un efecto significativo en estas cuentas anuales (véase nota 24).

(d) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Incluyen gastos por intereses diferidos de deudas contraídas, que se imputan a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas, de acuerdo con un método financiero.

(e) Existencias e ingresos por ventas

Las existencias se muestran valoradas a precio de adquisición o coste de producción, como sigue:

— Terrenos destinados a la venta: A precio de adquisición, incrementado por otros gastos relacionados con la compra y el acondicionamiento de los mismos y los costes de urbanización.

Las existencias incluyen determinados terrenos procedentes de la constitución de la Empresa Pública registrados a su valor de aportación, actualizado en 1981 y 1983 de acuerdo con la legislación entonces en vigor.

— Promociones de viviendas: Incluye los costes relacionados con la construcción, honorarios del proyecto y dirección de obra. Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de las promociones en curso el valor de los solares, incluidos los costes de urbanización, sobre los que se construye.

— Programas de gestión delegada: Recoge los costes necesarios para el desarrollo en nombre propio de las actuaciones encomendadas por la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía para el cumplimiento de los programas de gestión delegada.

— Promoción Pública de Viviendas: La valoración de estas viviendas se realiza estimando el valor de realización de los inmuebles de acuerdo con la normativa que regule en cada caso la cesión de su titularidad (véase nota 10).

Los gastos financieros devengados antes de la puesta en explotación de las viviendas, locales comerciales o plazas de garaje que corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena destinada a financiar la adquisición o construcción, son capitalizados como parte del precio de adquisición o coste de producción, respectivamente.

Cuando procede, la Empresa Pública realiza dotaciones a la provisión por depreciación de las existencias cuyo coste excede a su valor de mercado.

Asimismo, en el caso de actuaciones con pérdidas, éstas se contabilizan tan pronto se conocen, dotando las oportunas provisiones con cargo a los resultados del ejercicio, por el importe de las pérdidas previstas si al cierre del ejercicio se estima que el precio de venta final de la misma no cubre los costes totales que el mismo va a ocasionar.

La Empresa Pública sigue el criterio de establecer las provisiones para operaciones de tráfico necesarias para cubrir los costes de urbanización estimados y pendientes de incurrir al final de cada ejercicio.

El período medio de realización tanto de los terrenos destinados a la venta como de los inmuebles promovidos por la Empresa Pública, por su misma naturaleza, excede habitualmente el año, no obstante, de acuerdo con las normas contables aplicables a empresas inmobiliarias se clasifican en el activo circulante.

Los ingresos por ventas de viviendas, terrenos y otros inmuebles se reconocen por el importe de los contratos correspondientes en el momento de su elevación a escritura pública.

Los ingresos por gestión y los correspondientes a los costes incurridos en la realización de las obras necesarias para el cumplimiento de los programas de gestión delegada se reconocen de acuerdo al grado de avance de obra o a la fecha de recepción de las mismas, tomando en consideración las asignaciones presupuestarias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

(f) Clientes y efectos comerciales a cobrar

La Empresa Pública sigue el criterio de dotar aquellas provisiones para insolvencias que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

(g) Fondos propios

Fondo Social recoge el valor asignado a los activos adscritos a la Empresa Pública en su constitución mediante el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía (véase nota 1), así como el valor asignado a los activos adscritos para el cumplimiento de obligaciones específicas por parte de la Junta de Andalucía.

Las subvenciones de capital registradas en fondos propios recogen las aportaciones realizadas por la Junta de Andalucía a EPSA para la adquisición y preparación de suelo con la finalidad de que pudiera cumplir con su objeto social.

(h) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los ingresos a distribuir en varios ejercicios figuran en el pasivo del balance de situación por el importe original concedido, e incluyen fundamentalmente los siguientes conceptos:

- Subvenciones obtenidas para adquisición de suelo para viviendas de promoción pública, cuya imputación a resultados se difiere hasta el momento en que se eleva a escritura pública su enajenación o cesión para el cumplimiento de la finalidad prevista.
- Subvenciones obtenidas para la adquisición de inversiones financieras permanentes (participaciones en empresas del grupo y asociadas), que se difieren hasta el ejercicio en que se produce su enajenación o en función de la depreciación efectiva de las mismas.

(i) Provisión para responsabilidades y otras provisiones

La Empresa Pública dota las provisiones necesarias para hacer frente a responsabilidades y contingencias originadas por litigios y por indemnizaciones u obligaciones de cuantía no determinada.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 46 de su convenio colectivo, la Empresa Pública destina el 1% de la masa salarial a un fondo de acción social.

(j) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en pesetas, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se realizan. Los beneficios o pérdidas por las diferencias de cambio surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta

de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

Los saldos a pagar en moneda extranjera de países no pertenecientes a la Unión Monetaria Europa (UME) se valoran al cierre del ejercicio en pesetas a tipos de cambio que se aproximan a los vigentes a dicha fecha o a los cambios asegurados, en su caso, reconociéndose como gastos las pérdidas netas de cambio no realizadas, determinadas para grupos de divisas de similar vencimiento y comportamiento en el mercado, y difiriéndose hasta su vencimiento los beneficios netos no realizados, determinados de igual modo.

(k) Corto y largo plazo

En el balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2001 se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses y a largo plazo en el caso de que excedan dicho vencimiento.

La clasificación entre corto y largo plazo de los préstamos hipotecarios subrogables, se efectúa teniendo en cuenta el plazo previsto para la subrogación o cancelación.

(l) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación.

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, a la Empresa Pública le resulta de aplicación el 99% de bonificación sobre la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades.

5. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Al 31 de diciembre de 2001 el coste de los elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados asciende a 21.347.000 pesetas.

DETALLE Y MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO INMATERIAL DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)			
	SALDOS AL 31.12.2000	ALTAS	SALDOS AL 31.12.2001
Coste			
PROPIEDAD INDUSTRIAL	673	—	673
APLICACIONES INFORMÁTICAS	37.890	6.533	44.423
DERECHOS SOBRE BIENES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	40.000	—	40.000
TOTAL	78.563	6.533	85.096
Amortización acumulada			
PROPIEDAD INDUSTRIAL	(506)	(79)	(585)
APLICACIONES INFORMÁTICAS	(27.746)	(4.445)	(32.191)
DERECHOS SOBRE BIENES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	(3.468)	(800)	(4.268)
TOTAL	(31.720)	(5.324)	(37.044)
VALOR NETO	46.843	(1.209)	48.052

La Empresa Pública utiliza mediante un contrato de arrendamiento financiero las oficinas de la Gerencia Provincial de Córdoba, siendo el detalle de las condiciones más importantes del contrato vigente al 31 de diciembre de 2001 el siguiente:

■ DETALLE DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO ENTRE EMPRESA PÚBLICA Y GERENCIA PROVINCIAL (miles de pesetas) ■					
BIEN	FECHA DEL CONTRATO	NÚMERO DE CUOTAS MENSUALES	VALOR DE CONTADO	IMPORTE DE CADA CUOTA	OPCIÓN DE COMPRA
OFICINAS CÓRDOBA	14.08.96	120	40.000	484	6.000
MENOS, AMORTIZACIÓN ACUMULADA			(4.268)		
TOTAL			35.732		

■ PASIVO DERIVADO DE ESTAS OPERACIONES A 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (miles de pesetas) ■			
	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
PRINCIPAL	21.940	3.898	25.838
INTERESES	5.339	1.905	7.244
TOTAL	27.279 (NOTA 15)	5.803 (NOTA 18)	33.082

6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

Al 31 de diciembre de 2001 el coste de los bienes totalmente amortizados asciende a 121.171.000 pesetas.

Trasposos de existencias recoge en el ejercicio 2001 el valor de parte del parque público de viviendas entregadas a EPSA en 2000 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para su venta y en caso de que esto no se produzca para su explotación en régimen de arrendamiento, actividad que se iniciará en 2002.

Trasposos a existencias incluye 215.300.000 pesetas correspondientes al valor de las parcelas gravadas con derechos de superficie que han sido enajenadas en 2001 mediante el ejercicio por parte de los superficiarios de las opciones de compra.

Trasposos a inmobilizaciones financieras recoge el coste de las obras realizadas por EPSA en el denominado Pabellón de Italia del Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes (véase nota 7), aportadas en el ejercicio 2001 por la Empresa Pública a la mencionada Comunidad de Bienes.

Provisiones incluye al 31 de diciembre de 2001 un importe de 409.306.000 pesetas correspondiente a parcelas de terreno registradas en el inmovilizado de cesión que se encuentran ocupadas por distintas entidades públicas cuya cesión no ha sido formalizada y 378.283.000 pesetas correspondientes a inmuebles para arrendamiento.

DETALLE Y MOVIMIENTO DE INMOVILIZACIONES MATERIALES DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)

	SALDOS AL 31.12.2000	ADICIONES	TRASPASOS DE/ (A) EXISTENCIAS (NOTA 8)	TRASPASOS A INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (NOTA 5)	BAJAS	SALDOS AL 31.12.2001
Coste						
INMOVILIZADO DE CESIÓN	1.020.081	—	—	—	—	1.020.081
INMOVILIZADO GRAVADO						
CON DERECHOS DE SUPERFICIE	1.998.747	—	(215.300)	—	—	1.783.447
INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO	—	—	6.432.272	—	—	6.432.272
INMOVILIZADO OPERATIVO						
Terrenos y construcciones	497.490	—	(56.564)	—	—	440.926
Instalaciones técnicas y maquinaria	119.478	—	—	—	—	119.478
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	74.876	3.111	—	—	—	77.987
Otro inmovilizado	158.247	15.357	—	—	(2.822)	170.782
ANTICIPOS E INMOVILIZACIONES EN CURSO	512.448	39.643	(91.066)	(360.520)	—	100.505
TOTAL	4.381.367	58.111	6.069.342	(360.520)	(2.822)	10.145.478
Amortización acumulada						
INMOVILIZADO OPERATIVO						
Construcciones	(52.287)	(9.942)	2.267	—	—	(59.962)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(46.016)	(10.906)	—	—	—	(56.922)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(42.285)	(5.936)	—	—	—	(48.221)
Otro inmovilizado	(115.712)	(16.388)	—	—	2.822	(129.278)
	(256.300)	(43.172)	—	—	2.822	(294.383)
PROVISIONES	(543.537)	(378.283)	—	—	134.231	(787.589)
VALOR NETO	3.581.530	(363.344)	6.071.609	(360.520)	134.231	9.063.506

7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS
COMPOSICIÓN Y MOVIMIENTO DE INMOVILIZACIONES FINANCIERAS DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)

	SALDOS AL 31-12-2000	ALTAS	TRASPASOS DE INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 6)	SALDOS AL 31-12-2001
PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	2.312.657	4.129	360.520	2.677.306
DEPÓSITOS Y FIANZAS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO	16.021	2.139	—	18.160
	2.328.678	6.268	360.520	2.695.466
MENOS, PROVISIONES	(38.345)	(2.028)	—	(40.373)
VALOR NETO	2.290.333	4.240	360.520	2.655.093

DESGLOSE DE LAS PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DIRECTA	MILES DE PESETAS
CARTUJA 93, S.A.	51,00%	255.075
PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A. (P.T.A.)	29,78%	1.636.241
CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA, COMUNIDAD DE BIENES	50,00%	748.800
OTRAS INVERSIONES		37.190
TOTAL		2.677.306

Cartuja 93, S.A., domiciliada en Sevilla, tiene por objeto social fundamentalmente las siguientes actividades:

- La promoción y realización de actividades en cumplimiento del Proyecto Cartuja 93, en particular el desarrollo de actividades de estudio, investigación y promoción en relación con la reutilización del recinto de la Isla de la Cartuja, de acuerdo con las previsiones urbanísticas vigentes.
- La administración de las edificaciones e instalaciones de su propiedad en la Isla de la Cartuja, así como la coordinación de la gestión y administración de las edificaciones e instalaciones localizadas en los parques Temático y Científico-Tecnológico.

Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., domiciliada en Málaga, tiene por objeto social llevar a cabo las tareas técnicas y económicas tendentes a la promoción y gestión del Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga, la promoción, gestión, explotación y adquisición de las edificaciones complementarias que se ubiquen en dicho Parque, así como la venta, cesión y adjudicación, por cualquier título, de parcelas y terrenos ubicados en el Parque Tecnológico de Andalucía y que sean de su propiedad, y la formación de personal, en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes, domiciliada en Sevilla, tiene por objeto social la creación de un Centro de Empresas de Tecnologías Avanzadas ubicado en el edificio que durante la Exposición Universal de Sevilla de 1992 albergó el Pabellón de Italia.

La Empresa Pública tiene concedidas determinadas subvenciones para la financiación de parte del coste de las participaciones que posee en Cartuja 93, S.A. y Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (véase nota 11).

El coste de adquisición de las participaciones en las anteriores sociedades y en la comunidad de bienes es inferior al valor teórico de las mismas que resulta de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2001. Los informes de auditoría de las cuentas anuales de 2001 de estas sociedades y de la comunidad de bienes expresan una opinión favorable.

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2001, según sus cuentas anuales auditadas, es el siguiente:

FONDOS PROPIOS DE LAS EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (miles de pesetas)

	CARTUJA 93, S.A.	PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA	CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA
CAPITAL SUSCRITO	499.998	3.669.874	—
FONDO PATRIMONIAL	—	—	898.920
SOCIOS COMUNEROS POR ACTIVOS APORTADOS	—	—	721.040
RESERVA LEGAL	—	17.885	—
RESERVAS VOLUNTARIAS	—	80.938	—
RESERVA INDISPONIBLE	2	—	—
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(62.230)	—	—
RESULTADO DEL EJERCICIO 2001	(54.245)	530.129	105.277
TOTAL FONDOS PROPIOS	383.525	4.298.826	1.725.237

En el ejercicio 2001, la Empresa Pública ha realizado transacciones con empresas del grupo en concepto de servicios recibidos por 57.801.000 pesetas.

8. EXISTENCIAS

DETALLE DE LAS EXISTENCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	31-12-2001	31-12-2000
TERRENOS DESTINADOS A LA VENTA	25.923.176	25.297.440
PROMOCIONES DE VIVIENDAS	6.808.081	6.504.422
PROGRAMAS DE GESTIÓN DELEGADA	2.736.613	3.176.961
PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS	4.352.764	10.552.506
	39.820.634	45.531.329
ANTICIPOS	310.702	357.816
	40.131.336	45.889.145
PROVISIONES	(3.189.088)	(3.161.173)
TOTAL	36.942.248	42.727.972

MOVIMIENTOS DE LOS EJERCICIOS 2001 Y 2000 EN RELACIÓN CON LAS EXISTENCIAS (miles de pesetas)		
	31.12.2001	31.12.2000
EXISTENCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000	45.531.329	35.753.896
ALTAS (NOTA 10)	2.571.669	10.552.506
CERTIFICACIONES DE OBRA Y OTROS COSTES IMPUTABLES	14.673.916	12.032.029
COSTE DE VENTAS	(15.732.604)	(12.086.240)
TRASPASOS DE INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 6)	360.663	1.160.222
TRASPASOS A INMOVILIZACIONES MATERIALES (NOTA 6)	(6.432.272)	—
COSTE DE VENTAS DE GESTIÓN DELEGADA	—	(1.881.084)
VARIACIÓN DE LA PROVISIÓN POR TERMINACIÓN DE OBRA	(1.152.067)	—
EXISTENCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001	39.820.634	45.531.329

Al 31 de diciembre de 2001 la Empresa Pública tiene aportado un importe significativo de las existencias a las distintas Juntas de Compensación en las que participa.

PROVISIONES POR DEPRECIACIÓN DE EXISTENCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	31.12.2001	31.12.2000
PROVISIÓN POR CESIÓN DE PARCELAS	595.321	594.629
PROVISIÓN POR GASTOS INCURRIDOS EN LAS ACTUACIONES DE GESTIÓN DELEGADA	369.212	470.370
PROVISIÓN POR ACTUACIONES CON PÉRDIDAS	411.303	—
PROVISIÓN POR PARCELAS DE DIFÍCIL REALIZACIÓN	1.813.252	2.096.174
TOTAL	3.189.088	3.161.173

El Consejo de Administración de EPSA acordó el 22 de mayo de 1987 la cesión gratuita a la Junta de Andalucía de determinadas parcelas de terreno para la construcción de 2.000 viviendas, considerando la Dirección de la Empresa Pública que la misma no será compensada. Durante 2001 no se han formalizado cesiones de parcelas a la Junta de Andalucía al amparo del mencionado acuerdo, recogiendo la provisión por cesión de parcelas al 31 de diciembre de 2001 el valor de las mismas pendientes de cesión a dicha fecha.

Provisión por gastos incurridos en las actuaciones de gestión delegada recoge el importe correspondiente a la desviación producida entre los costes incurridos por la Empresa Pública en una determinada actuación, en relación con la financiación aprobada en la encomienda de gestión.

DETALLE Y MOVIMIENTO DE PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)

SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	2.299.905
DOTACIONES	24.758
APLICACIONES	(1.176.825)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	1.147.838

9. DEUDORES

Al 31 de diciembre de 2001 los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar con vencimiento a largo plazo, por importe de 575.775.000 pesetas, se encuentran registrados en el epígrafe de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo del balance de situación adjunto.

DETALLE DE LOS DEUDORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)

	31-12-2001	31-12-2000
CLIENTES	4.363.340	1.276.537
CLIENTES DE DUDOSO COBRO	572.822	781.990
EFFECTOS COMERCIALES A COBRAR	411.961	671.848
ENTIDADES VINCULADAS (NOTA 16)	688.839	2.047.604
DEUDORES VARIOS	1.406.169	1.143.224
ANTICIPOS Y CRÉDITOS AL PERSONAL	173	—
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	4.965.306	3.730.465
SUBTOTAL	12.408.610	9.651.668
MENOS, PROVISIONES PARA INSOLVENCIAS	(572.822)	(781.990)
TOTAL	11.835.788	8.869.678

SALDOS DEUDORES CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)

	31-12-2001	31-12-2000
Hacienda Pública, deudora		
POR IVA	79.749	89.639
POR DEVOLUCIONES DE IMPUESTOS	5.302	—
POR SUBVENCIONES DE CLIENTES	854.595	919.712
POR TRANSFERENCIAS PENDIENTES DE COBRO	4.021.320	2.713.437
Retenciones y pagos a cuenta (nota 23)	4.340	—
Otros conceptos	—	7.677
TOTAL	4.965.306	3.730.465

Hacienda Pública, deudora por subvenciones de clientes recoge las subvenciones concedidas a clientes acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, que la Empresa Pública percibirá directamente del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Hacienda Pública, deudora por transferencias pendientes de cobro recoge los importes aprobados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para la ejecución de determinadas actuaciones específicas (gestión delegada, convenios, encargos de ejecución, etc.) (véase nota 13).

MOVIMIENTO DE LA PROVISIÓN PARA INSOLVENCIAS DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)

SALDO AL 1 DE ENERO	781.990
DOTACIONES DEL EJERCICIO	68.194
CANCELACIONES DE SALDOS	(277.362)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	572.822

Adicionalmente, la Empresa Pública ha reconocido en el ejercicio 2001 pérdidas por insolvencias firmes de deudores por 70.074.000 pesetas.

10. FONDOS PROPIOS

MOVIMIENTO DE LOS FONDOS PROPIOS DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)

	FONDO SOCIAL	RESERVAS VOLUNTARIAS	BENEFICIOS DEL EJERCICIO	SUBVENCIONES DE CAPITAL	TOTAL
SALDOS AL 31.12.2000	23.534.375	2.544.275	1.659.669	3.892.206	31.630.525
DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO	—	1.659.669	(1.659.669)	—	—
APORTACIONES (NOTA 8)	2.571.669	—	—	—	2.571.669
BENEFICIOS DEL EJERCICIO 2001	—	—	1.658.397	—	1.658.397
SALDOS AL 31.12.2001	26.106.044	4.203.944	1.658.397	3.892.206	35.860.591

a) Fondo Social

Fondo Social recoge el valor asignado a los activos adscritos a la Empresa Pública en su constitución mediante el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía (véase nota 1) por importe de 9.232.319.000 pesetas, así como el valor asignado a los activos adscritos para el cumplimiento de obligaciones específicas por parte de la Junta de Andalucía que ascienden a 16.873.725.000 pesetas (véase nota 1). En virtud del mencionado Decreto, en caso de la disolución de la Empresa Pública su patrimonio neto se incorporaría al patrimonio de la Junta de Andalucía.

Las aportaciones del ejercicio 2001 incluyen:

- 1.588.219.000 pesetas correspondientes al valor de realización estimado de determinadas viviendas de acuerdo con el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento. La Empresa Pública adquiere la propiedad de las mismas mediante Decreto 210/1999, de 5 de octubre, por el que el Consejo de Gobierno cede a la misma la titularidad de determinadas promociones de viviendas, locales y garajes propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estableciendo que los recursos económicos generados por el patrimonio cedido se destinarán en su totalidad a sufragar los gastos de administración, conservación y reparación de dichos inmuebles y al fomento de la política de vivienda y suelo.

Este mismo Decreto establece que, con carácter anual, se deberá proceder a la reducción del Fondo Social de la Empresa Pública por el importe de las disminuciones que experimente el inmovilizado material como consecuencia de la enajenación de las viviendas reguladas en el mismo.

Las ventas realizadas de inmuebles correspondientes al Parque Público de Viviendas a su valor de adscripción al 31 de diciembre de 2001 ascienden a 2.092.543.000 pesetas.

Por lo tanto, una vez que la Consejería de Obras Públicas y Transportes apruebe la liquidación presentada por EPSA por la venta de estas viviendas, se propondrá ante el órgano competente la correspondiente reducción del Fondo Social, que se aplicará a cancelar los gastos realizados y facturados por la Empresa Pública en desarrollo de la política de viviendas y suelo que la Comunidad Autónoma de Andalucía le ha encomendado.

- 983.450.000 pesetas correspondientes a la entrega de inmuebles procedentes de las extintas Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 134/1999, de 25 de mayo, en el cual se establece que el producto obtenido en la gestión del parque inmobiliario se destinará a la financiación de determinados programas de rehabilitación de barrios.

b) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

c) Subvenciones de capital

Las subvenciones de capital registradas en fondos propios recogen las aportaciones realizadas por la Junta de Andalucía a EPSA para la adquisición y preparación de suelo con la finalidad de que pudiera cumplir su objeto social.

11. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

INGRESOS A DISTRIBUIR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (miles de pesetas)		
	31-12-2001	31-12-2000
Subvenciones pendientes de aplicación		
TRANSFERENCIAS PARA LA ADQUISICIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA	1.733.258	1.733.258
SUBVENCIÓN PARA PROMOCIÓN DE V.P.O.	23.543	23.543
SUBVENCIÓN CARTUJA 93, S.A.	179.000	179.000
SUBVENCIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.	504.000	504.000
SUBTOTAL	2.439.801	2.439.801
Intereses diferidos por cobro aplazado		
	160.936	103.739
TOTAL	2.600.737	2.543.540

Las subvenciones pendientes de aplicación no han tenido variación alguna durante el ejercicio 2001.

12. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

MOVIMIENTO DE PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)				
	SALDO 31-12-2000	DOTACIONES	APLICACIONES	SALDO 31-12-2001
PROVISIÓN PARA RESPONSABILIDADES	5.583.871	1.144.379	(652.011)	6.076.239
OTRAS PROVISIONES	321.365	8.626	—	329.991
TOTAL	5.905.236	1.153.005	(652.011)	6.406.230

Provisión para responsabilidades incluye al 31 de diciembre de 2001 un importe de 1.494.724.000 pesetas en concepto de actas elevadas por las autoridades fiscales que actualmente se encuentran recurridas por la Empresa Pública.

Las dotaciones del ejercicio 2001 incluyen 616.552.000 pesetas registradas con cargo en gastos extraordinarios.

13. ACREEDORES A LARGO PLAZO POR TRANSFERENCIAS

DETALLE Y MOVIMIENTO DURANTE EL EJERCICIO 2001 (miles de pesetas)				
	SALDO 31-12-2000	TRANSFERENCIAS	APLICACIONES	SALDO 31-12-2001
PROGRAMA REGIONAL DE ESPACIOS PÚBLICOS	906.132	729.134	(636.116)	999.150
PARQUE DEL ALAMILLO	11.429	216.000	(216.000)	11.429
EL SALVADOR	364.227	121.408	—	485.635
CASCO HISTÓRICO DE CÁDIZ	250.000	1.315.000	(1.565.000)	—
CENTRO TECNOLÓGICO ANDALUZ DE LA PIEDRA	359.559	—	(66.943)	292.616
OTRAS TRANSFERENCIAS	545.983	1.162.398	(709.443)	998.938
TOTAL	2.437.330	3.543.940	(3.193.502)	2.787.768

Las transferencias y aplicaciones del ejercicio 2001 corresponden, respectivamente, a los importes anuales concedidos por la Consejería de Obras Públicas y Transporte y la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía para llevar a cabo determinadas actuaciones específicas relacionados con el objeto social de EPSA y a los costes de dichas actuaciones facturados en cada ejercicio a los mencionados organismos. En este sentido:

- Parque del Alamillo recoge los importes recibidos para la financiación de los costes de mantenimiento y conservación de dicho parque.
- El Salvador corresponde a una transferencia de carácter excepcional concedida por la Consejería de la Presidencia para la ejecución del proyecto de cooperación internacional «Proyecto de Desarrollo del Asentamiento Integral Las Flores».
- Casco Histórico de Cádiz corresponde a los importes recibidos para los programas de rehabilitación y mejora de áreas urbanas concernientes a dicha actuación.
- La transferencia para el Centro Tecnológico Andaluz de la Piedra corresponde al presupuesto estimado para la construcción de dichas instalaciones en Macael (Almería).

14. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A LARGO Y CORTO PLAZO

DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO DEL BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (miles de pesetas)			
ENTIDAD FINANCIERA	TIPO DE PRÉSTAMO	SALDO DISPUESTO	
		LARGO PLAZO	CORTO PLAZO
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL DIVERSAS	PRÉSTAMOS PERSONALES Y SUBSIDIADOS (*)	55.520	216.177
	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SUBROGABLES (**)	—	2.872.329
		55.520	3.088.506
INTERESES A CORTO PLAZO DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		—	388
TOTAL		55.520	3.088.894

(*) Los vencimientos a largo plazo de los préstamos del Instituto de Crédito Oficial se producirán íntegramente en el año 2003.
(**) Préstamos hipotecarios sobre promociones de viviendas en curso y terminadas subrogables por los futuros compradores de las mismas.

Las deudas con entidades de crédito devengan unos tipos de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2001 la Empresa Pública tiene concedidas líneas de créditos de tesorería no dispuestas a dicha fecha por un límite total de 13.180 millones de pesetas.

15. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	31-12-2001	31-12-2000
RETENCIONES A CONTRATISTAS	1.050.298	957.812
EFFECTOS A PAGAR	—	33.083
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO (NOTA 5)	27.279	—
TOTAL	1.077.577	990.895

16. SALDOS CON ENTIDADES VINCULADAS

Los saldos deudores y acreedores con las Juntas de Compensación en los que interviene la Empresa Pública al 31 de diciembre de 2001 ascienden a 688.839.000 (nota 9) y 2.096.402.000 pesetas, respectivamente (2.047.604.000 y 1.207.822.000 pesetas, respectivamente, al 31 de diciembre de 2000).

Un resumen de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2001 y 2000 por la Empresa Pública con las Juntas de Compensación en las que participa es el siguiente:

RESUMEN DE LAS TRANSACCIONES REALIZADAS DURANTE LOS EJERCICIOS 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	31-12-2001	31-12-2000
FACTURACIONES DE OBRAS	623.956	1.131.998
DERRAMAS	2.067.058	877.766

17. ACREEDORES COMERCIALES

ACREEDORES COMERCIALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	31-12-2001	31-12-2000
ANTICIPOS DE CLIENTES	2.682.271	3.778.886
PROVEEDORES	1.105.275	2.134.430
ACREEDORES POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS	968.812	579.315
EFFECTOS A PAGAR	900.578	1.435.083
TOTAL	5.656.936	7.927.714

Anticipos de clientes incluye principalmente las entregas efectuadas a cuenta por las ventas de terrenos y por clientes con los que la Empresa Pública ha formalizado compromisos de ventas de viviendas, locales comerciales y plazas de garaje (véase nota 7).

18. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES A CORTO PLAZO

DEUDAS NO COMERCIALES A CORTO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	31-12-2001	31-12-2000
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	875.187	174.019
OTRAS DEUDAS	264.843	87.128
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO (NOTA 5)	5.803	—
REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGO	9	—
FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS	181.144	171.696
TOTAL	1.326.986	432.843

SALDOS ACREEDORES CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (miles de pesetas)

	31-12-2001	31-12-2000
Hacienda Pública, acreedora		
POR IVA	680.734	—
RETENCIONES	38.619	40.286
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (NOTA 23)	6.470	6.489
IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	89.626	98.870
SUBVENCIONES A REINTEGRAR	30.064	—
Seguridad Social	29.216	28.374
Otros conceptos	458	—
TOTAL	875.187	174.019

19. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2001 y 2000 correspondiente a la actividad ordinaria de la Empresa Pública, por actividades, es como sigue:

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS DE LOS EJERCICIOS 2001 Y 2000 (miles de pesetas)

	31-12-2001	31-12-2000
VENTAS DE SUELOS URBANIZADOS	9.297.473	10.138.173
VENTAS DE VIVIENDAS Y LOCALES	4.900.489	3.611.826
REPERCUSIONES DE COSTES A JUNTAS DE COMPENSACIÓN	623.956	1.082.518
TOTAL	14.821.918	14.832.517

La Empresa Pública realiza su actividad, fundamentalmente, en Andalucía. Durante el ejercicio 2001 la Empresa Pública no ha realizado ventas en moneda extranjera.

20. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN**OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2001 Y 2000 (miles de pesetas)**

	31-12-2001	31-12-2000
CONVENIOS Y OTRAS ACTUACIONES	1.928.568	49.480
GESTIÓN DELEGADA	2.358.023	1.795.722
OTROS CONCEPTOS	1.317.580	889.429
TOTAL	5.604.171	2.734.631

21. GASTOS DE PERSONAL

GASTOS DE PERSONAL CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	31-12-2001	31-12-2000
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	945.439	914.179
CARGAS SOCIALES	269.490	262.135
TOTAL	1.214.929	1.176.314

NÚMERO MEDIO DE EMPLEADOS DURANTE 2001 Y 2000 DISTRIBUIDOS POR CATEGORÍAS		
CATEGORÍA PROFESIONAL	31-12-2001	31-12-2000
DIRECTIVOS Y MANDOS	42	39
TITULADOS SUPERIORES	55	51
TITULADOS MEDIOS	49	44
OTROS	83	84
TOTAL	229	218

22. REMUNERACIONES Y SALDOS CON MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el ejercicio 2001 los miembros del Consejo de Administración no han devengado ningún importe en concepto de sueldos y salarios ni dietas.

Al 31 de diciembre de 2001 la Empresa Pública no mantiene saldos deudores ni acreedores con los miembros del Consejo de Administración.

23. SITUACIÓN FISCAL

La Empresa Pública presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. No obstante, la Empresa Pública está acogida al artículo 32 de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, en virtud del cual le resulta de aplicación una bonificación del 99% sobre la cuota íntegra. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio y el resultado fiscal que la Empresa Pública espera declarar tras la oportuna aprobación de estas cuentas anuales:

CONCILIACIÓN ENTRE RESULTADO CONTABLE Y RESULTADO FISCAL QUE SE ESPERA DECLARAR (miles de pesetas)

Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.664.867
Diferencias permanentes	
AUMENTOS	1.213.384
DISMINUCIONES	(558.471)
BASE CONTABLE Y FISCAL DEL IMPUESTO	2.319.780
Cuota al 35%	811.923
Bonificación (artículo 32 de la Ley 43/1995)	(803.424)
Otras deducciones y bonificaciones	(2.029)
CUOTA LÍQUIDA (NOTA 18)	6.470
Retenciones y pagos a cuenta (nota 9)	(4.340)
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES A INGRESAR	2.130

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades coincide con la cuota líquida.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Empresa Pública tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 1998 (y el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 1997). Los Administradores de la Empresa Pública no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

24. COMUNIDADES DE BIENES

Como se menciona en la nota 4 (c), al 31 de diciembre de 2001 la Empresa Pública no ha integrado los estados financieros de Centro de Empresa Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes en proporción a su participación en la misma (50%). No obstante, a continuación se muestra el efecto que tendría la mencionada integración tanto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2001 como en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado en dicha fecha, en relación con las operaciones realizadas por la mencionada comunidad de bienes una vez

realizadas las oportunas homogeneizaciones valorativas, las conciliaciones y las reclasificaciones y eliminaciones de partidas necesarias:

EFFECTO QUE TENDRÍA LA INTEGRACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE CENTRO DE EMPRESA (miles de pesetas)	
Activo	
INMOVILIZADO	822.762
ACTIVO CIRCULANTE	68.804
TOTAL ACTIVO	891.566
Pasivo	
FONDOS PROPIOS	862.619
ACREEDORES A LARGO PLAZO	7.720
ACREEDORES A CORTO PLAZO	21.227
TOTAL PASIVO	891.566
Gastos de explotación	86.796
Ingresos de explotación	139.434
Beneficios del ejercicio	52.638

La Empresa Pública ha registrado en el ejercicio 2001 un importe de 25.970.000 pesetas como ingresos de explotación correspondiente a parte del beneficio obtenido por la comunidad de bienes en el mencionado ejercicio.

25. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2001 la Empresa Pública tiene constituidos avales ante organismos y entidades públicas por un importe total de 2.703.552.000 pesetas, fundamentalmente en garantía de ejecución de obras, recursos presentados y otros conceptos.

26. CUADROS DE FINANCIACIÓN

CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2001 Y 2000 (miles de pesetas)		
	2001	2000
Orígenes		
APORTACIONES AL FONDO SOCIAL	2.571.669	10.552.505
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones	—	5.760
Intereses diferidos	57.197	103.739
DEUDAS A LARGO PLAZO		
Acreedores por transferencias	3.543.940	3.453.037
Otros acreedores	86.682	—
BAJAS DE INMOVILIZACIONES INMATERIALES	—	197
TRASPASO DE INMOVILIZACIONES MATERIALES AL ACTIVO CIRCULANTE	360.663	1.211.431
CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	—	129.831
SUBTOTAL	6.620.151	15.456.500
DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.160.815	—
TOTAL ORIGENES	7.780.966	15.456.500
Aplicaciones		
RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	736.958	1.892.851
ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO		
Inmovilizaciones inmateriales	6.533	24.126
Inmovilizaciones materiales	58.111	534.073
Inmovilizaciones financieras	6.268	12.050
TRASPASOS DE EXISTENCIAS A INMOVILIZACIONES MATERIALES	6.432.272	—
DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO	100.350	475.425
CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDAS A LARGO PLAZO		
De entidades de crédito	440.474	4.220.633
Otros acreedores	—	70.040
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	—	717.183
SUBTOTAL	7.780.966	7.946.381
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	—	7.510.119
TOTAL APLICACIONES	7.780.966	15.456.500

VARIACIONES PRODUCIDAS EN EL CAPITAL CIRCULANTE (miles de pesetas)

	AUMENTOS 2001	DISMINUCIONES 2001	AUMENTOS 2000	DISMINUCIONES 2000
EXISTENCIAS	—	5.785.724	9.971.328	—
DEUDORES	2.966.110	—	1.677.212	—
ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.503.463	—	—	3.087.811
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	—	62.343	—	40.443
TESORERÍA	229.721	—	—	1.012.018
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	—	12.042	1.851	—
	4.699.294	5.860.109	11.650.391	4.140.272
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.160.815	—	—	7.510.119
TOTAL	5.860.109	5.860.109	11.650.391	11.650.391

CONCILIACIÓN DE LOS RECURSOS APLICADOS A LAS OPERACIONES CON EL BENEFICIO DEL EJERCICIO (miles de pesetas)

	2001	2000
Beneficios del ejercicio	1.658.397	1.659.669
Aumentos		
DOTACIONES A LAS AMORTIZACIONES Y PROVISIONES DEL INMOVILIZADO	428.807	97.354
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS TRANSFERIDOS A RESULTADOS	2.577	4.112
DOTACIONES A LAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1.153.005	1.135.547
Disminuciones		
EXCESOS DE PROVISIONES DEL INMOVILIZADO	(134.231)	(30.541)
EXCESO DE PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	(652.011)	(1.739.335)
ACREEDORES POR TRANSFERENCIAS. APLICACIONES	(3.193.502)	(2.976.208)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS. APLICACIONES	—	(43.449)
TOTAL RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES	(736.958)	(1.892.851)

>

DOMICILIO SOCIAL Y SEDES

> Domicilio social y sedes

DOMICILIO SOCIAL:

PRESIDENTE EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA

D.ª Concepción Gutiérrez Castillo
Consejera de Obras Públicas y Transportes

DIRECTOR EPSA

D. Fermín Moral Cabeza

EPSA. SERVICIOS CENTRALES

C/ Cardenal Bueno Monreal, 58
Edificio Sponsor, 3.ª planta
41012 Sevilla
Tel.: 955 03 03 00
Fax: 955 03 04 24

GERENCIA PROVINCIAL DE ALMERÍA

Gerente: D. Francisco J. Fuentes Cabeza
Paseo de Almería, 4. 2.º derecha
04001 Almería
Tel.: 950 00 43 01
Fax: 950 00 43 09

GERENCIA PROVINCIAL DE CÁDIZ

Gerente: D. Eugenio Rubio Aranoa
Avenida Amilcar Barca, 47. 1.º F
11009 Cádiz
Tel.: 956 25 65 03
Fax: 956 25 58 13

GERENCIA PROVINCIAL DE CÓRDOBA

Gerente: D. Rodrigo Barbudo Garijo
Ronda de los Tejares, 32, acc. 1.
5.ª planta, oficina 153
14008 Córdoba
Tel.: 957 00 39 00
Fax: 957 00 39 10

GERENCIA PROVINCIAL DE GRANADA

Gerente: D. Miguel Mateo Ocaña Torres
San Antón, 72. 1.ª planta
18005 Granada
Tel.: 958 00 24 00
Fax: 958 00 24 10

GERENCIA PROVINCIAL DE HUELVA

Gerente: D. Antonio Ruves Flores
Avenida de Alemania, 5
21002 Huelva
Tel.: 959 00 47 00
Fax: 959 00 47 10

GERENCIA PROVINCIAL DE JAÉN

Gerente: D. José María Salas Cobo
Bernabé Soriano, 29. Entreplanta
23001 Jaén
Tel.: 953 24 30 26
Fax: 953 23 67 00

GERENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA

Gerente: D. Gabriel Rodrigo Olmedo
Salitre, 11, 2.º. Oficinas 1 a 6
29002 Málaga
Tel.: 952 35 68 41
Fax: 952 34 74 89

GERENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA

Gerente: D. Francisco Álvaro Julio
Avda. República Argentina, 24. Planta 16-D
41011 Sevilla
Tel.: 955 03 06 00
Fax: 955 03 06 11

