

miOS 08

informe anual

08**informe**annual 

Sumario

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

62 82 86 94 104

promoción de suelo industrial

servicios de asesoramiento urbanístico

otras actividades

informe de cuentas

informe de auditoría

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

62

promoción de suelo industrial

82

servicios de asesoramiento urbanístico

86

otras actividades

94

informe de cuentas

104

informe de auditoría



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEP SA

SOGEP SA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Condensar en un breve balance de gestión la actividad de Sogepsa en 2008 es para mí, de nuevo, una tarea tan poco sencilla como enormemente satisfactoria. Cerramos el ejercicio con unos resultados excelentes fruto de un trabajo serio, constante y, sobre todo, bien hecho.

El presente informe muestra el compromiso de Sogepsa con Asturias: con sus ciudadanos, con el sector empresarial y con las Administraciones a las que sirve de herramienta eficaz y ágil para sacar adelante con éxito proyectos que benefician a todos.

Francisco González Buendía | PRESIDENTE

A lo largo del ejercicio hemos trabajado en diez promociones residenciales sobre las que se construirán más de 10.000 viviendas, de las que cerca de 7.000 tendrán algún tipo de protección. No puedo dejar de destacar la trascendencia de operaciones como la de Roces, concluida a finales de año y sobre la que los promotores ya han levantado las grúas. Todos conocemos bien las dificultades encontradas cuando comenzamos a trabajar en este desarrollo urbanístico. El resultado, hoy, nos dice que el Área Residencial de Roces es una magnífica realidad capaz de satisfacer la necesidad de vivienda a precio asequible en Gijón.

En los mismos términos podemos hablar del Área Residencial de Prado de la Vega, cuya urbanización hemos concluido. Y no sólo por las más de 2.000 viviendas de protección que se generan sobre el suelo que hemos desarrollado, sino también por constituir un verdadero ejemplo de cómo esta Sociedad ha hecho ciudad –una nueva ciudad– en Oviedo, fundiéndose con las actuaciones que Sogepsa desarrolló en La Corredoria que son motivo de orgullo para sus habitantes.

Hemos iniciado las obras de urbanización del Área Residencial La Magdalena, desarrollo que dotará a Avilés de casi 1.000 viviendas, de ellas, casi 900 protegidas, y tuvimos en ejecución desde enero las de Arriondas Norte, concluidas ya a principios de 2009.

Desde luego, con estas operaciones, Sogepsa en 2008 ha sido un apoyo fundamental para los ciudadanos que demandan vivienda a precios asequibles, principalmente

“Cerramos el ejercicio con unos resultados excelentes fruto de un trabajo serio, constante y, sobre todo, bien hecho.”

”



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPESA

SOGEPESA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

jóvenes que acceden a su primera casa, y también para el sector de la promoción y la construcción de vivienda en Asturias, que ha visto en estas promociones una ayuda de extraordinaria importancia en la crisis global que estamos viviendo.

Pese a esas dificultades, Sogepesa sigue urbanizando suelo industrial en Asturias. Y a un ritmo espectacular. Entre 2007 y 2008 hemos incorporado nuevos desarrollos que, unidos a los que ya teníamos en marcha, y siempre al servicio de la política industrial del Gobierno del Principado y de los Ayuntamientos, permiten el asentamiento de las empresas hoy y en los próximos años. Porque a lo largo de 2008 hemos trabajado en ocho parques empresariales que en conjunto suponen 3,5 millones de metros cuadrados.

Hemos comenzado la urbanización del Área Industrial Lloreda, en Gijón, con un millón de metros cuadrados en una zona estratégica, y concluimos las obras de urbanización del Área Industrial Piñeres, en Llanes. Fue 2008 un año muy importante en la tramitación del Área Industrial de Bobes, en Siero, al comenzar la licitación de las obras en diciembre, con el objetivo de iniciarlas antes de que termine 2009.

Los resultados económicos de 2008 también arrojan un balance de incremento de la solvencia financiera, con unos beneficios después de impuestos que superan los 4,6 millones de euros para reinvertir en nuevos proyectos y que garantizan que la Sociedad siga desarrollando su importante actividad.

Quiero destacar que estamos a punto de conmemorar los 25 años de la constitución de Sogepesa. En julio de 1984 se aprobaba la ley por la que se creó esta Sociedad





“Sogepsa ha sido una pieza indispensable en el desarrollo de Asturias de los últimos 24 años.”

para comenzar su andadura en 1985. En unos momentos en los que se escucha alguna voz que cuestiona a Sogepsa, basta mirar atrás para afianzarnos en el convencimiento de que ha sido una pieza indispensable en el desarrollo de Asturias durante los últimos 24 años: la transformación de las ciudades donde ha operado, las decenas de miles de asturianos que han podido adquirir una vivienda gracias a sus promociones o la cantidad de empresas que han podido desarrollar su proyecto industrial y generador de empleo en nuestros polígonos, son su mejor carta de presentación.

Este legado para la sociedad asturiana nos hace seguir trabajando para encarar los próximos 25 años con más ilusión, esfuerzo y trabajo, marcándonos como reto mejorar los resultados obtenidos hasta el momento.

Por todo ello, en nombre del Consejo de Administración, quiero agradecer la confianza y el apoyo a la Sociedad demostrados por el Gobierno del Principado, a los Ayuntamientos asturianos y a todos los accionistas. Y gracias también a la plantilla de Sogepsa por el trabajo realizado. Un trabajo bien hecho.

Francisco González Buendía
Presidente

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

62

promoción de suelo industrial

82

servicios de asesoramiento urbanístico

86

otras actividades

94

informe de cuentas

104

informe de auditoría



Constitución, misión y marco jurídico

La Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A. fue impulsada por el Gobierno del Principado de Asturias y constituida el 11 de diciembre de 1984, concebida como una sociedad urbanística para desarrollar, fundamentalmente, las políticas de ordenación del territorio, vivienda y suelo industrial de las Administraciones autonómica y locales.

Sogepisa es una sociedad de capital mixto y mayoritariamente público cuyo objeto social es la gestión de suelo principalmente para uso residencial e industrial en Asturias. Sogepisa obtiene suelo y lo promociona gestionando y ejecutando el planeamiento urbanístico.

Su marco legal tiene el origen en la Ley 8/84 de 13 de julio del Principado de Asturias por la que se autoriza la creación de una sociedad regional de gestión y

promoción de suelo. Esta ley fue desarrollada con el Decreto 133/84 de 15 de noviembre sobre la constitución de la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo. La base legal estatal reside en el Real Decreto 1.169/1978 de 2 de mayo sobre creación de sociedades urbanísticas por el Estado, Organismos Autónomos y Corporaciones Locales.

El modelo de Sogepisa la convierte en una herramienta eficaz por la agilidad en su gestión, la capacidad técnica para desarrollar proyectos estratégicos y complejos y también para ofrecer suelo urbanizado de calidad a precios inferiores a los del mercado.

Además de la promoción de suelo de calidad y respetuoso con el medio ambiente, Sogepisa realiza importantes trabajos de gestión y asesoramiento urbanístico.

ágil
capaz
rentable
calidad
medio
ambiente

Capital social

La composición del capital social hace de Sogepsa un caso original en España entre las sociedades urbanísticas de idéntico objeto social, al ser participada por la Administración Autonómica, Administraciones locales y empresas privadas.

La mayor parte del capital social pertenece al Principado de Asturias (45,12%). El capital público se completa con la participación de 32 Ayuntamientos asturianos, que poseen el 12,65%. El resto se distribuye entre 54 accionistas privados.

DISTRIBUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

SECTOR PÚBLICO

Capital: 9.012.120 €

Participación: 57,77%

Principado de Asturias

Capital: 7.038.720 €

Participación: 45,12%

Ayuntamientos

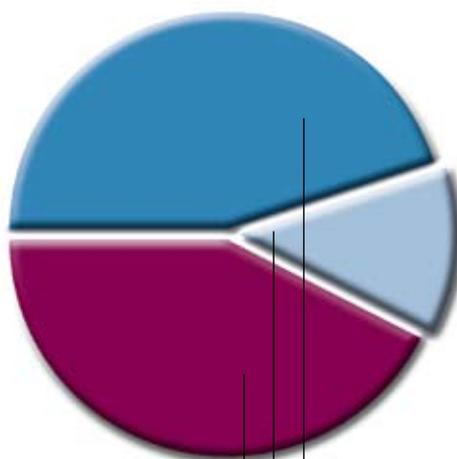
Capital: 1.973.400 €

Participación: 12,65%

SECTOR PRIVADO

Capital: 6.587.880 €

Participación: 42,23%



PRINCIPADO DE ASTURIAS

45,12%

AYUNTAMIENTOS

12,65%

SECTOR PRIVADO

42,23%

Órganos de Administración

Los Órganos de Administración de la Sociedad son el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva.



Consejo de Administración

Presidente

D. Francisco González Buendía
(Principado de Asturias)

Vicepresidente

D. Luis Arboleya Heres
(Arboleya, S.A.)

Secretario

D. Enrique Álvarez González
(Principado de Asturias)

Vocales

D. Guillermo Morales Matos
(Principado de Asturias)

D. Javier Uría de la Fuente
(Principado de Asturias)

D^a. Vanesa Pérez Díaz
(Principado de Asturias)

D^a. M^a. Paz Fernández Felgueroso
(Ayuntamiento de Gijón)

D. Alberto Mortera Fernández
(Ayuntamiento de Oviedo)

D^a. Pilar Varela Díaz
(Ayuntamiento de Avilés)

D^a. M^a. Esther Díaz García
(Ayuntamiento de Langreo)

D. Ignacio Núñez Rodríguez-Arango
(Constructora Los Álamos, S. A.)

D. Fernando Alba Martín
(Ceyd, S.A.U.)

D. Apolinar Cuesta Fernández
(Constructora Principado, S.A.)

D. Juan Fernández Pereiro

D. Manuel Pastor Rodríguez-Ponga

Letrado asesor

D. Jaime Rojo García-Conde



Junta General de Accionistas de 2008.

Comisión Ejecutiva

Presidente

D. Francisco González Buendía
(Principado de Asturias)

Vicepresidente

D. Luis Arboleya Heres
(Arboleya, S. A.)

Secretario

D. Enrique Álvarez González
(Principado de Asturias)

Vocales

D. Guillermo Morales Matos
(Principado de Asturias)

D^a. M^a. Paz Fernández Felgueroso
(Ayuntamiento de Gijón)

D. Ignacio Núñez Rodríguez-Arango
(Constructora Los Álamos, S. A.)

Letrado asesor

D. Jaime Rojo García-Conde

Equipo directivo

Director Gerente

D. José María Quirós Zarauza

Servicios Jurídicos

D. Rafael González del Santo Fernández

Finanzas y Administración

D. Gregorio Albajara Martínez

Área Técnica

D. Andrés López y López

Gestión de Suelo

D. Miguel Álvarez Díaz

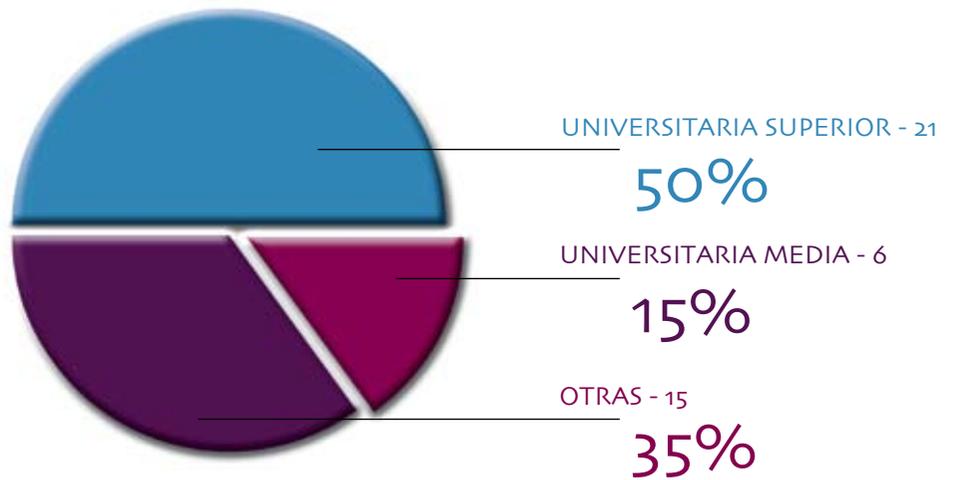
Proyectos y Obras

D. Maximino Herrero Álvarez

Comunicación

D. Gustavo Martínez Pañeda

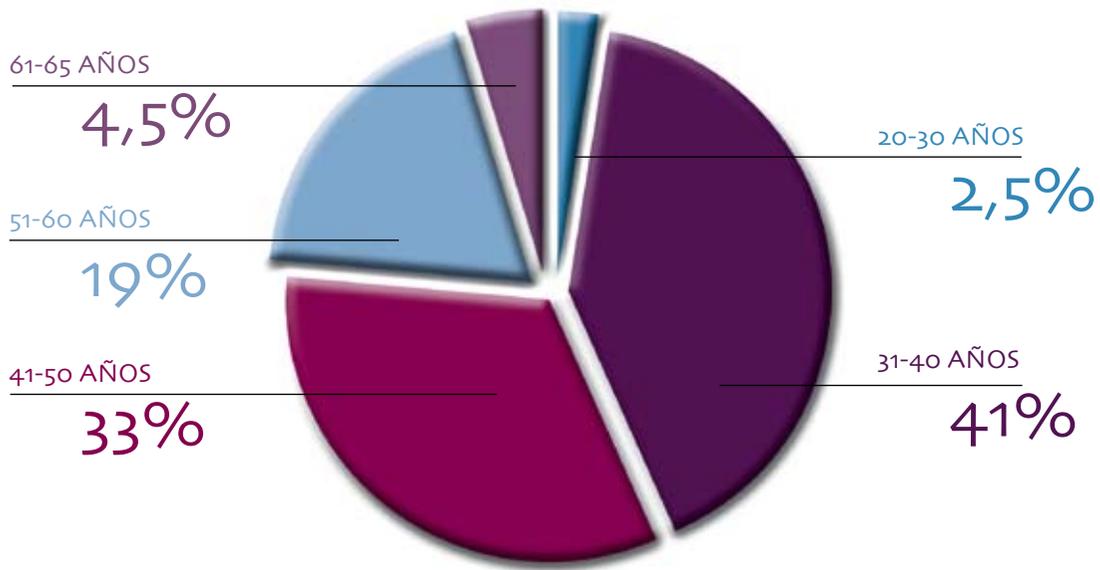
Titulaciones



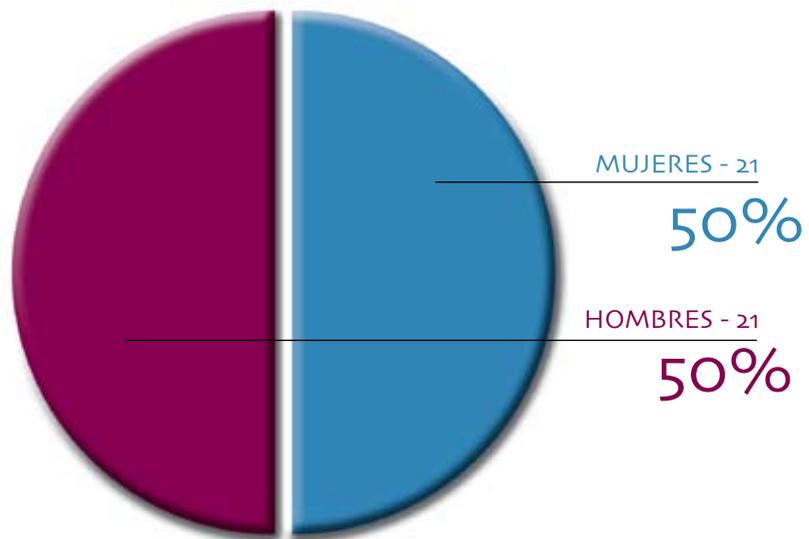
Área Residencial Siero Este.

Plantilla

Edad



Sexo



La actividad de Sogepesa 1985-2007 SUELO RESIDENCIAL

Desde 1985, cuando comenzó su actividad, hasta el año 2007 incluido, Sogepesa ha urbanizado y comercializado 21 operaciones residenciales en 13 municipios diversos, tanto por su localización geográfica dentro del territorio asturiano como por su tamaño y población. Desde los grandes núcleos urbanos del área central hasta pequeños concejos de las comarcas occidental y oriental, incluyendo también las comarcas mineras.

Unas actuaciones han propiciado el crecimiento de las ciudades y pequeñas villas y contribuido a fijar población. Otras, a la reforma y recuperación de espacios urbanos degradados. En cualquier caso, todas hacen realidad las políticas urbanísticas y de vivienda del Principado de Asturias y los Ayuntamientos.

El desarrollo de estas 21 actuaciones ha permitido la construcción de unas 13.300 viviendas, de las cuales el 65% (más de 8.600) ha contado con algún tipo de protección.

La superficie total gestionada por la Sociedad entre 1985 y 2007 superó los 2 millones de metros cuadrados, con una inversión total de 195 millones de euros.

Entre todas las promociones finalizadas, han destacado algunas por su carácter

estratégico y complejidad. El Plan Especial de Reforma Interior de El Llano en Gijón, desarrollada en la primera mitad de los años noventa, fue la operación de regeneración urbana más importante acometida en Asturias hasta entonces.

Con posterioridad, Sogepesa ha realizado promociones generadoras de un altísimo número de viviendas protegidas (VP) y, a la vez, claves en la expansión de las ciudades, como son los casos de Oviedo (La Corredoria, 4.200 VP), Gijón (Montevil, 2.300 VP) o Avilés (El Nudo y Valgranda, más de 500 VP). En todas ellas el planeamiento se ha destacado por la reserva de un elevado porcentaje de zonas verdes y espacios públicos como compromiso con el medio ambiente y la búsqueda de la calidad de vida para los habitantes de los nuevos espacios urbanos.

PROMOCIONES SUELO RESIDENCIAL 1985-2007

Concejo	Actuación	Superficie bruta (m ²)	Total viviendas*	Viviendas protegidas*	Inversión (MM €)
Avilés	El Nodo	83.759	409	217	5,4
Avilés	Valgranda	149.680	477	298	9,6
Cangas del Narcea	PERI La Cortina	23.713	107		7,5
Carreño	La Matiella	75.400	452	266	2,1
Coaña	Rasa de Ortiguera	46.475	91	-	0,5
Corvera	Entrevías-Los Campos	103.000	449	449	3,6
Gijón	PERI-8 El Llano	65.000	800	-	29,4
Gijón	Montevil I	254.000	1.778	1.580	14
Gijón	Montevil Oeste	183.820	1.378	691	14,7
Gijón	Playa de Poniente	72.959	514	-	18
Gijón	PERI-9 Contrueces	15.365	138	-	4,2
Grado	La Panerina	8.598	70	-	1,6
Oviedo	Corredoria PP-8	179.356	1.292	1.292	14,4
Oviedo	Corredoria Este Fase I	212.572	1.754	1.754	15,8
Oviedo	Corredoria Este Fase II	238.094	1.546	1.126	12,3
Parres	La Castañera	37.317	112	-	0,8
SMRA	Fradera	9.503	176	176	3,1
SMRA	Vías de Renfe	20.775	130	130	1,1
Siero	Siero Este	81.132	852	126	22,2
Valdés	Almuña Residencial	64.450	245	216	1,9
Villaviciosa	La Barquerina	104.681	500	312	12,5
TOTALES					
13	21	2.029.649	13.270	8.633 (65%)	194,7

* Número orientativo de viviendas según el planeamiento urbanístico.

1985 - 2007 Suelo Residencial

CARTA DEL PRESIDENTE
ASÍ ES SOGEPISA

SOGEPISA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Almuña Residencial



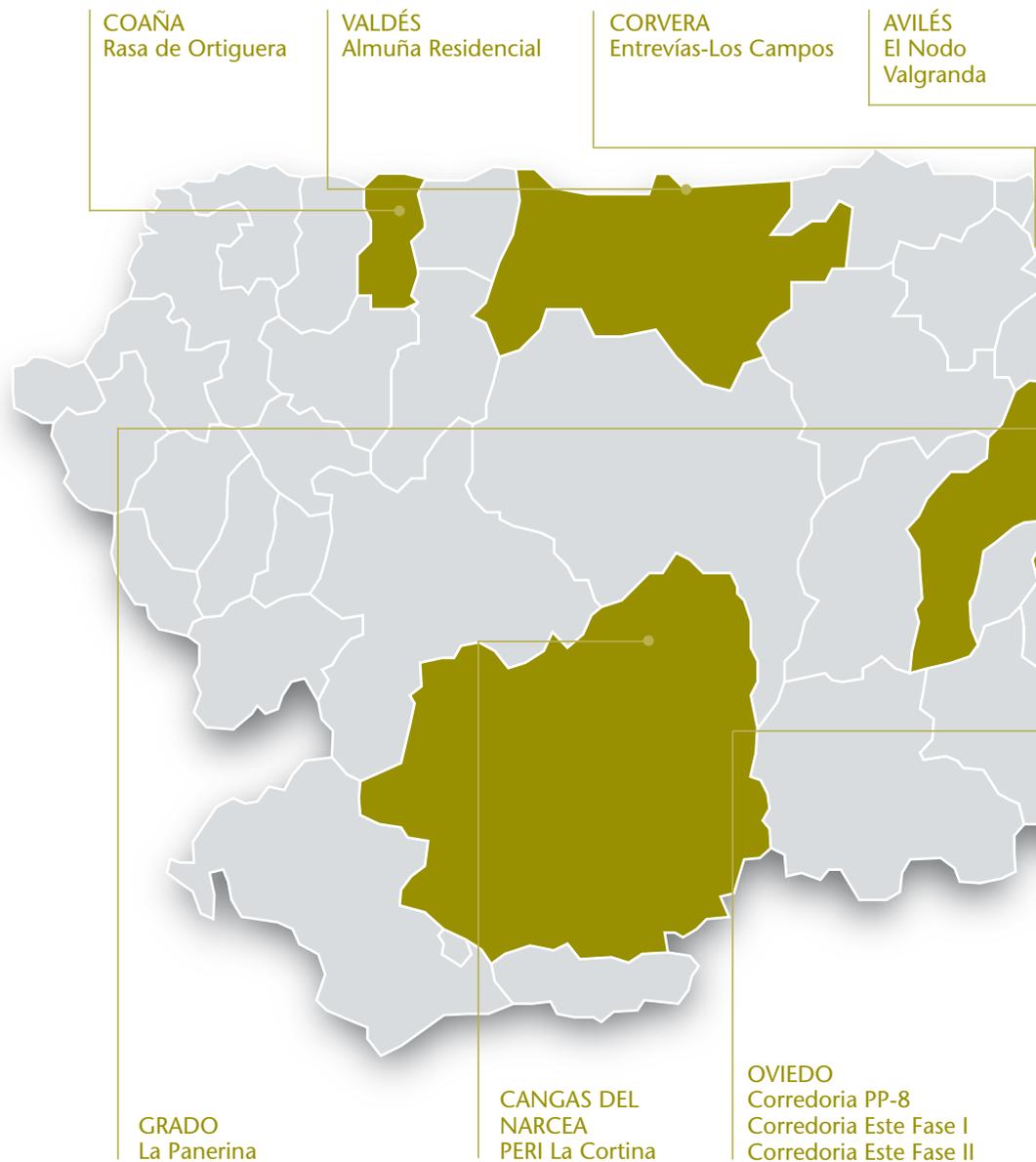
Entrevías - Los Campos



Valgranda



La Cortina





La Corredoria



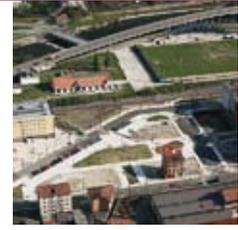
La Matiella



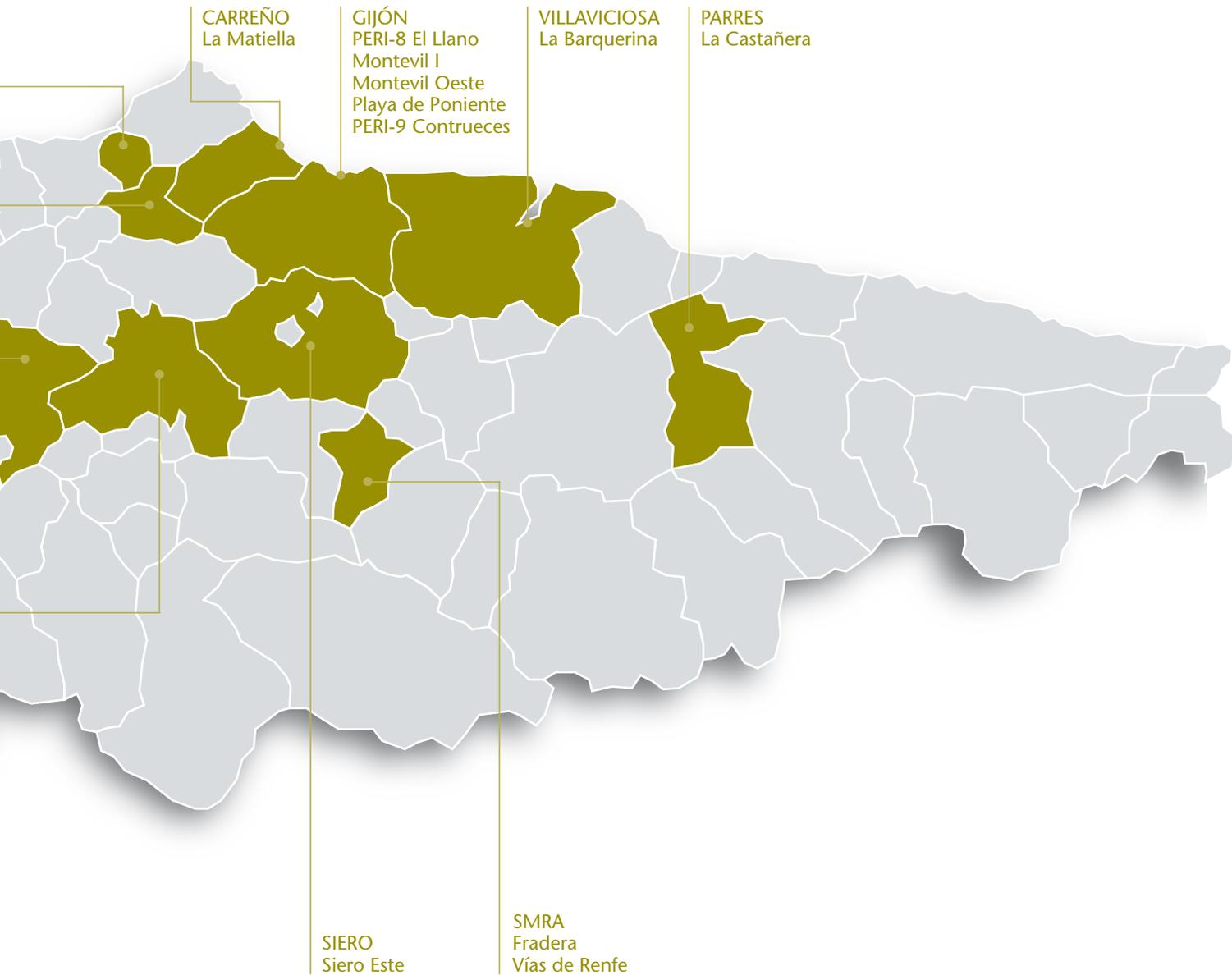
Montevil Oeste



PERI-8 El Llano



Fradera



CARTA DEL PRESIDENTE
ASÍ ES SOGEPISA

SOGEPISA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

La actividad de Sogepisa 1985-2007

SUELO INDUSTRIAL

Como instrumento para el desarrollo de las políticas y programas de suelo industrial del Principado de Asturias y de los Ayuntamientos, Sogepisa ha urbanizado y comercializado, hasta 2007 incluido, 16 áreas industriales de promoción directa.

Estos parques empresariales están ocupados por empresas que necesitaban desarrollar su actividad en los once concejos

donde se asientan los polígonos desarrollados por la Sociedad.

La superficie bruta urbanizada supera los 1,5 millones de metros cuadrados (casi 157 hectáreas), mientras que la neta industrial ha sido de un millón de metros cuadrados.

La inversión total de Sogepisa ha sido de unos 70 millones de euros.



Área Industrial Los Campones.

PROMOCIONES SUELO INDUSTRIAL 1985-2007

Concejo	Actuación	Superficie bruta (m ²)	Superficie neta (m ²)	Nº Parcelas*	Inversión (MM €)
Carreño	Tabaza I	123.000	87.225	64	4,0
Carreño	Tabaza II	149.513	105.482	30	8,4
Castropol	Barres I	56.710	32.723	57	2,4
Castropol	Barres II	42.210	27.198	50	3,8
Gijón	Los Campones	295.312	189.625	23	21,5
Langreo	Riaño II	252.738	179.949	55	6,0
Llanes	Posada I	43.361	25.003	50	0,5
Nava	Parque de la Sidra	82.475	40.438	19	4,5
Piloña	Recta de Lláu I	32.000	21.853	21	0,8
Piloña	Recta de Lláu II	33.704	23.448	13	1,0
Piloña	Recta de Lláu III	27.311	17.333	10	2,3
Ribadesella	Guadamía I	67.378	41.954	39	3,5
Sariego	Santianes	132.100	90.706	26	5,4
Tineo	La Curiscada	141.030	85.816	121	3,3
Valdés	Almuña-Barcia I	60.737	33.818	29	1,5
Valdés	Almuña-Barcia II	30.027	21.975	19	1,1
TOTALES					
11	16	1.569.606	1.024.546	626	70,0

* Número orientativo de parcelas según el planeamiento urbanístico.

1985 - 2007 Suelo Industrial

CARTA DEL PRESIDENTE
ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Recta de Liéu



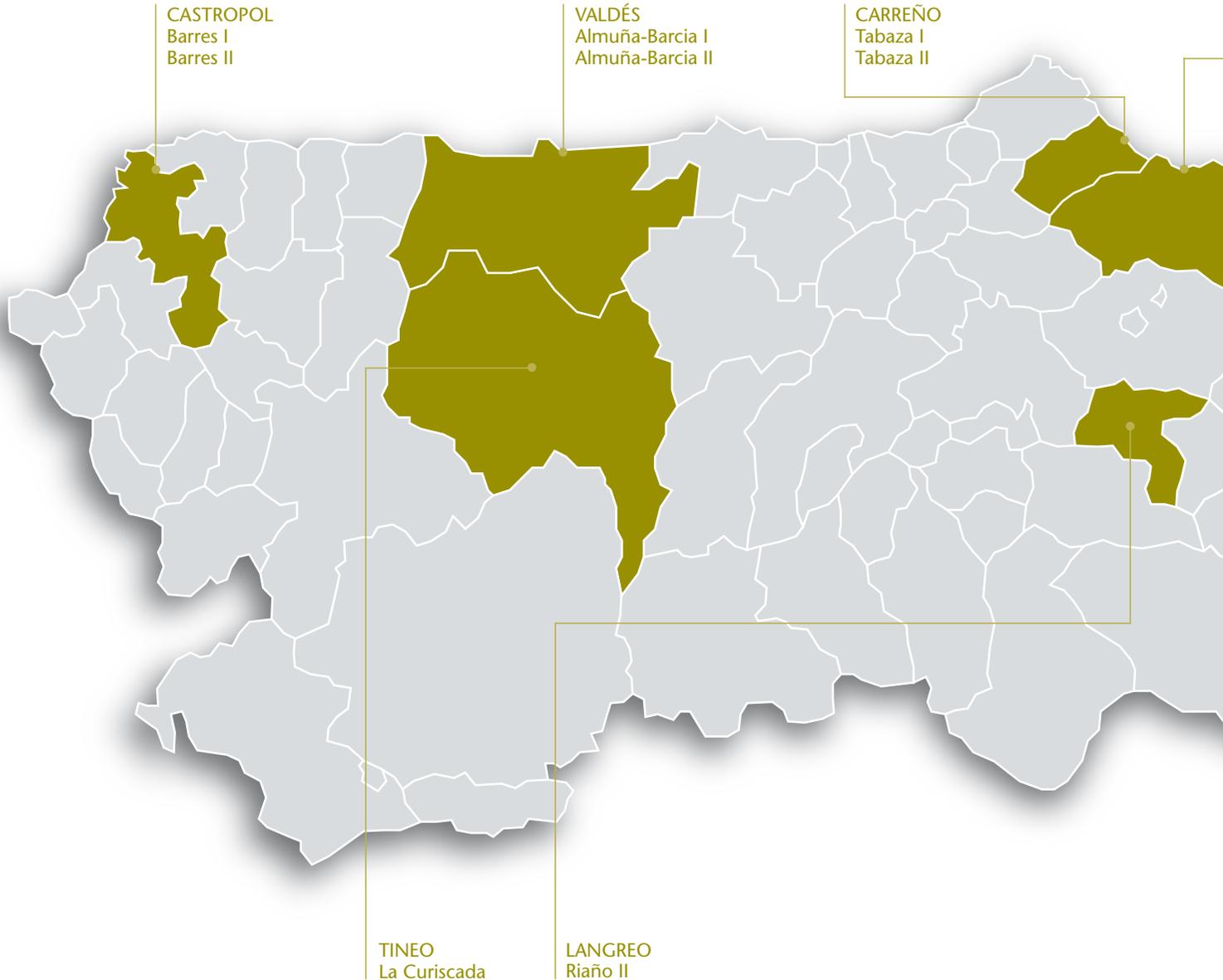
Riaño II



Almuña - Barcia



Tabaza





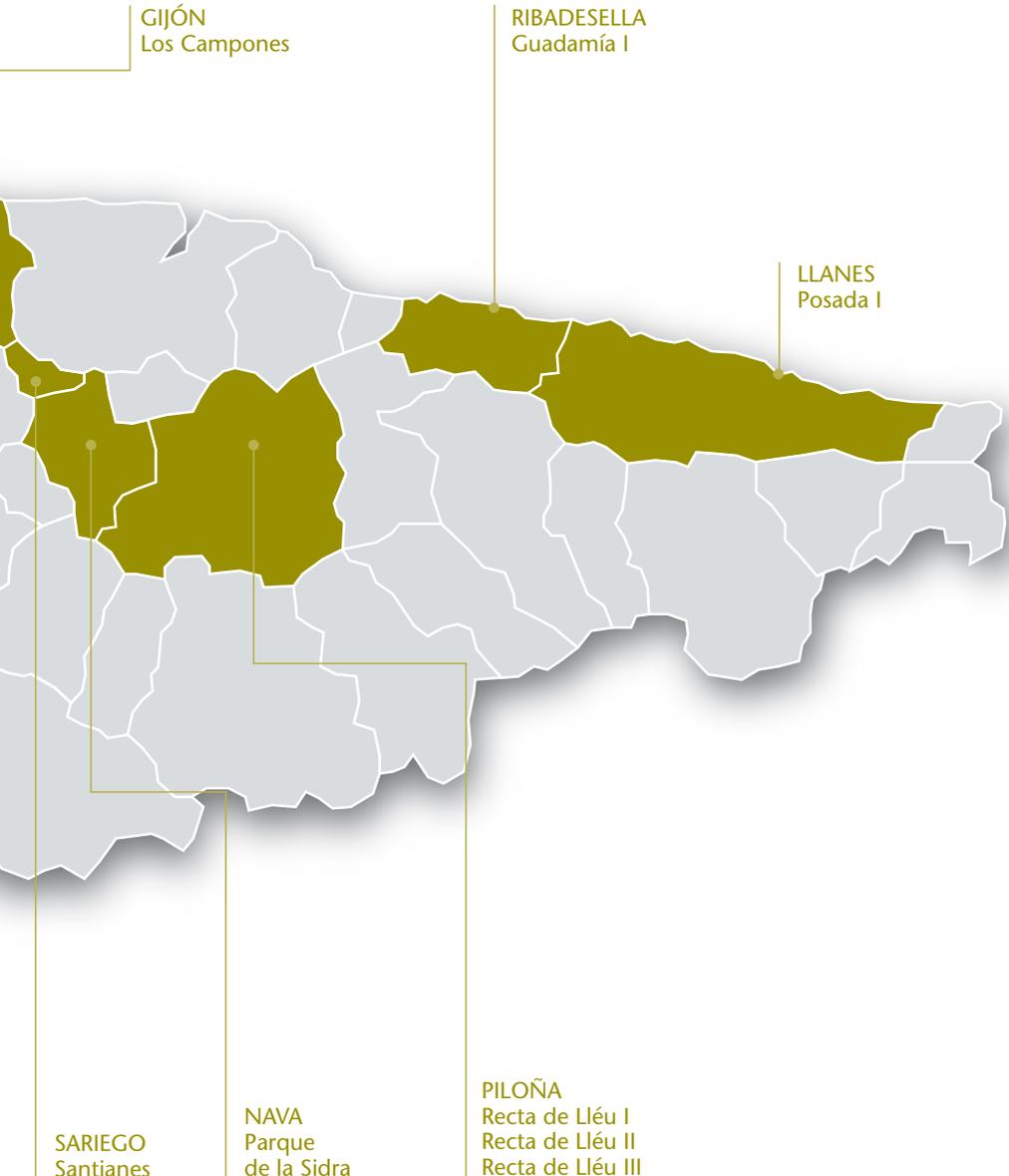
Los Campones



Guadamía



Posada I



Asesoramiento urbanístico

Junto con la promoción directa de suelo residencial e industrial, desde el inicio de la actividad de la Sociedad, Sogepsa ha realizado numerosos trabajos de asesoramiento urbanístico para el Principado de Asturias, Ayuntamientos y otras entidades públicas. Para Sogepsa se trata de una actividad de gran importancia por el volumen de recursos que requieren, el valor que aportan a las Administraciones y la visibilidad y relevancia de los resultados finales.

Desde 1985 hasta el año 2007 los trabajos de asistencia y asesoramiento técnicos en materia urbanística han aportado unos ingresos de 18,7 millones de euros.

Estos servicios han sido muy diversos en cuanto a su objetivo y alcance y abarcan desde la redacción de documentos de planeamiento urbanístico y de proyectos de urbanización o constructivos, la gestión de suelo, el análisis de la viabilidad de operaciones y la elaboración de documentos de ordenación del territorio, entre otros.

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

62

promoción de suelo industrial

82

servicios de asesoramiento urbanístico

86

otras actividades

94

informe de cuentas

104

informe de auditoría



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPESA

SOGEPESA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

Actuaciones residenciales en marcha

En el transcurso de 2008 Sogepesa ha trabajado en el desarrollo de 18 promociones de suelo residencial e industrial.

En cuanto al suelo residencial, la Sociedad dispone de 10 promociones en otros tantos concejos, en diferentes grados de desarrollo, que suman más de 2 millones de metros cuadrados de superficie bruta con capacidad para generar más de 10.000 viviendas, de las cuales más de 6.800 serán protegidas (el 68%). Estos diez desarrollos urbanísticos requieren una inversión total directa de Sogepesa estimada en 232 millones de euros.

En 2008 concluyeron las obras de urbanización de las áreas de Roces (Gijón) y Prado de la Vega (Oviedo) y se iniciaron las de La Magdalena (Avilés). En el mismo ejercicio estuvieron en ejecución las de Arriondas Norte (Parres).

Por tanto, durante 2008 coincidió la ejecución de las obras de cuatro promociones residenciales que suman 1,8 millones de metros cuadrados de superficie bruta para generar suelo para casi 8.600 viviendas (unas 6.200 de ellas protegidas).

Vista aérea del Área Residencial de Roces.



PROMOCIONES RESIDENCIALES EN DESARROLLO 2008

Concejo	Actuación	Superficie bruta (m ²)	Total viviendas*	Viviendas protegidas *
Avilés	La Magdalena	199.270	949	885 (93%)
C. del Narcea	Obanca	100.677	400	200 (50%)
Gijón	Roces	968.261	3.700	3.033 (82%)
Gozón	Altamira	31.308	188	143 (76%)
Langreo	Traslado Cuartel	7.464	325	
Mieres	Oñón	23.363	214	
Nava	Villabona	61.439	250	125 (50%)
Oviedo	Prado de la Vega	584.324	3.442	2.046 (60%)
Parres	Arriondas Norte	34.201	445	356 (80%)
SMRA	El Trabanquín	42.800	128	65 (51%)
TOTALES				
10	10	2.053.107	10.041	6.853 (68%)

* Número orientativo de viviendas según el planeamiento urbanístico.

Actuaciones residenciales en marcha

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Altamira



Arriondas Norte



El Trabanquín



La Magdalena





Oñón



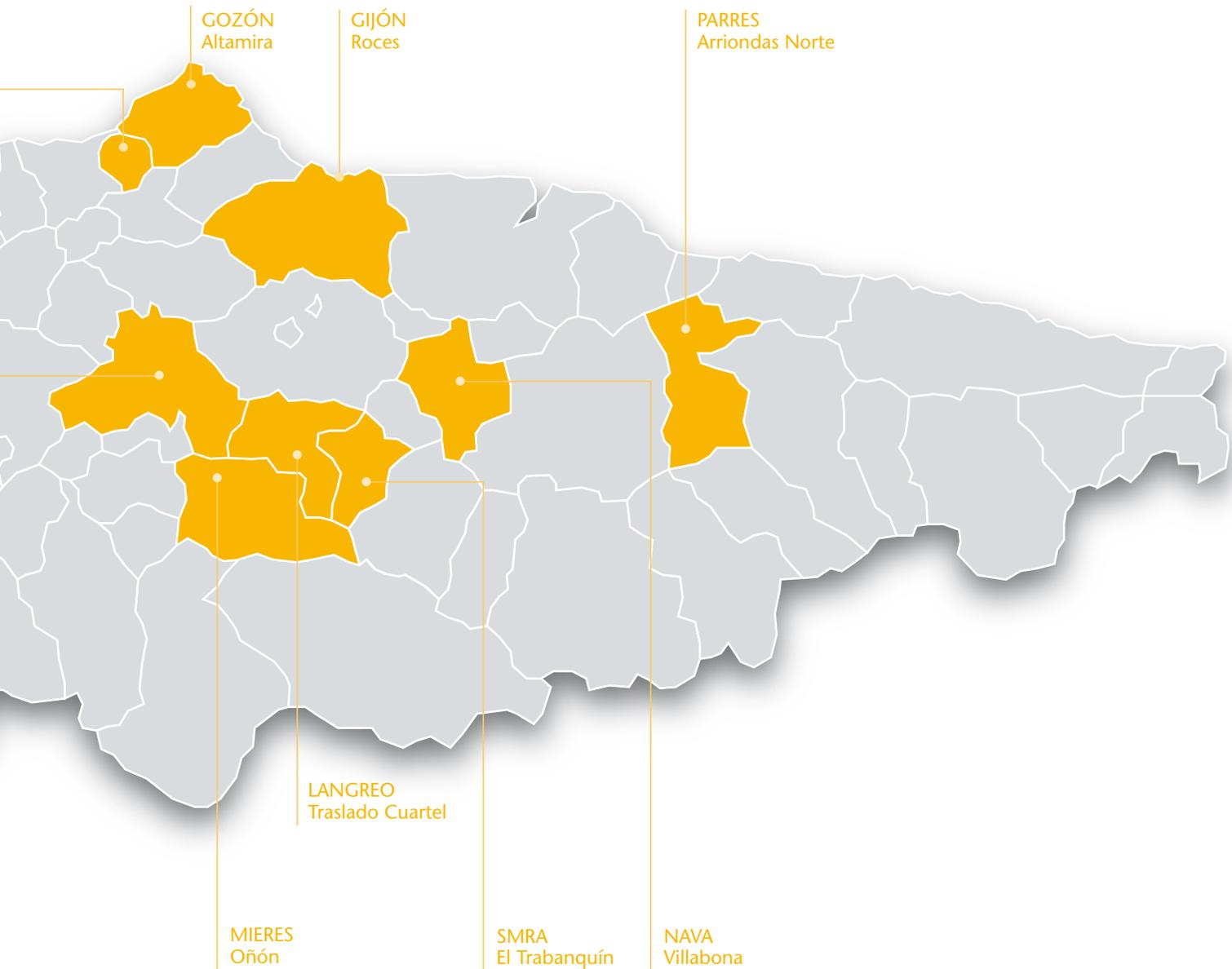
Prado de la Vega



Roces



Villabona



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

Actuaciones industriales en marcha

Sogepsa tiene en marcha 8 promociones de suelo industrial repartidas en otros tantos concejos, que suponen la gestión directa de más de 3,4 millones de metros cuadrados de superficie bruta. De ellos resultará una superficie neta industrial de casi 1,9 millones de metros cuadrados.

Las 9 promociones suman una inversión total directa de Sogepsa estimada en 270 millones de euros.

Estas cifras refrendan la importancia de la Sociedad como instrumento de gestión de suelo industrial al servicio de la Administración Autonómica y los Ayuntamientos, con el apoyo del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias.

En el ejercicio 2008 se ejecutaron obras de urbanización en dos áreas empresariales: se terminaron las del Área Industrial Piñeres (Llanes) y comenzaron las del Área Industrial Lloreda (Gijón). Ambas suman una superficie bruta de casi 1,1 millones de metros cuadrados, con una parcela neta industrial de más de medio millón de metros cuadrados.

También en el mismo ejercicio fue aprobado definitivamente el planeamiento de las áreas industriales de La Cardosa (Grado), La Granda segunda fase (Carreño) y Guadamía segunda fase (Ribadesella).



Área Industrial Los Campones.

PROMOCIONES INDUSTRIALES EN DESARROLLO 2008

Concejo	Actuación	Superficie bruta (m ²)	Superficie neta (m ²)	Nº de parcelas *
Avilés	Valliniello-Retumés	549.500	260.818	Sin definir
Carreño	La Granda II	315.901	191.246	20
Castropol	Barres III	174.485	105.245	106
Gijón	Lloreda	984.519	497.781	123
Grado	La Cardosa	85.360	46.895	36
Llanes	Piñeres	88.965	48.338	25
Ribadesella	Guadamía II	133.100	56.954	36
Siero	Bobes	1.100.534	671.189	114
TOTALES				
8	8	3.432.364	1.878.466	460

* Número orientativo de parcelas según el planeamiento urbanístico.

Actuaciones industriales en marcha

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Barres III



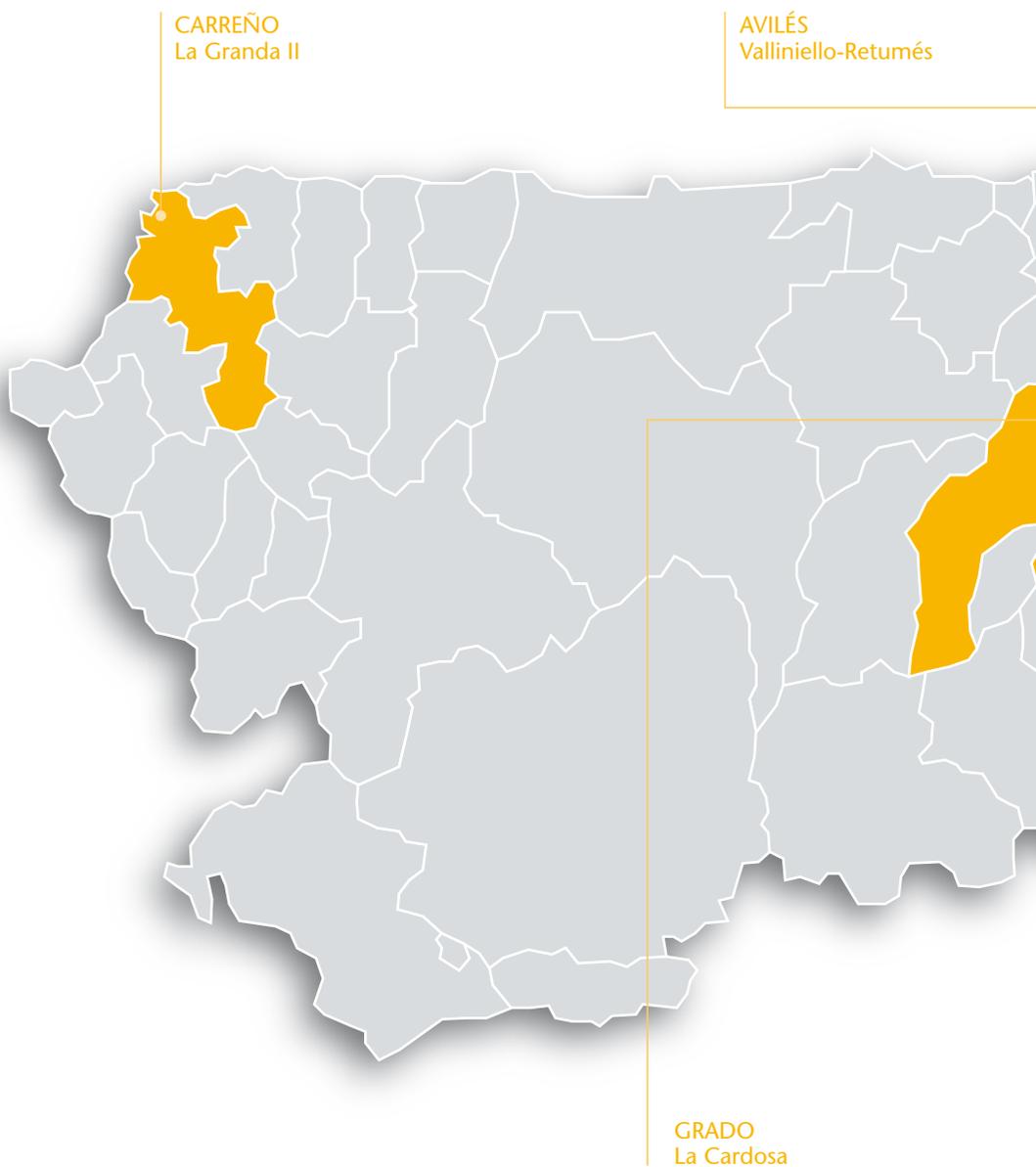
Bobes



Guadamía II



La Cardosa



CARREÑO
La Granda II

AVILÉS
Valliniello-Retumés

GRADO
La Cardosa



La Granda II



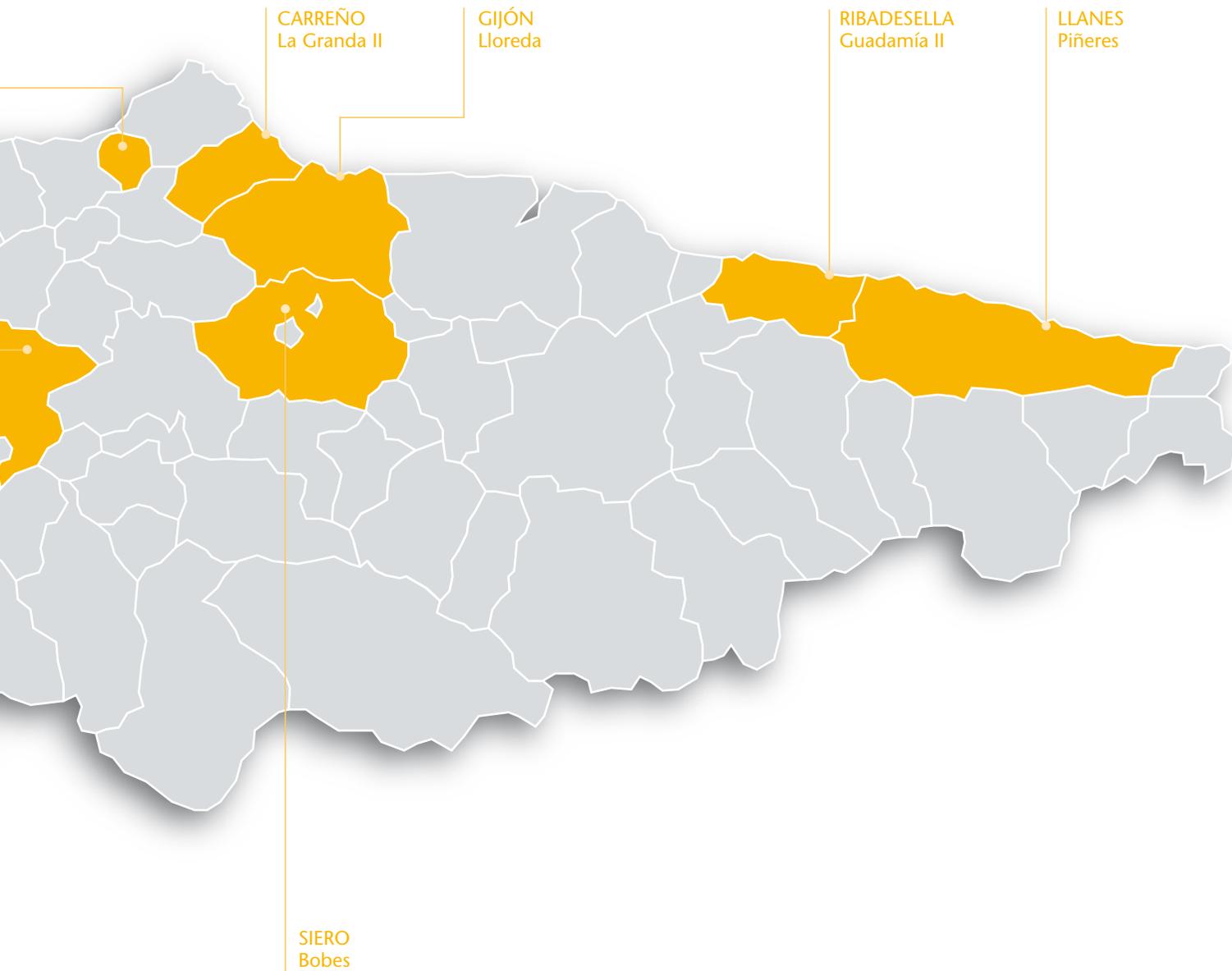
Lloreda



Piñeres



Valliniello - Retumés



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

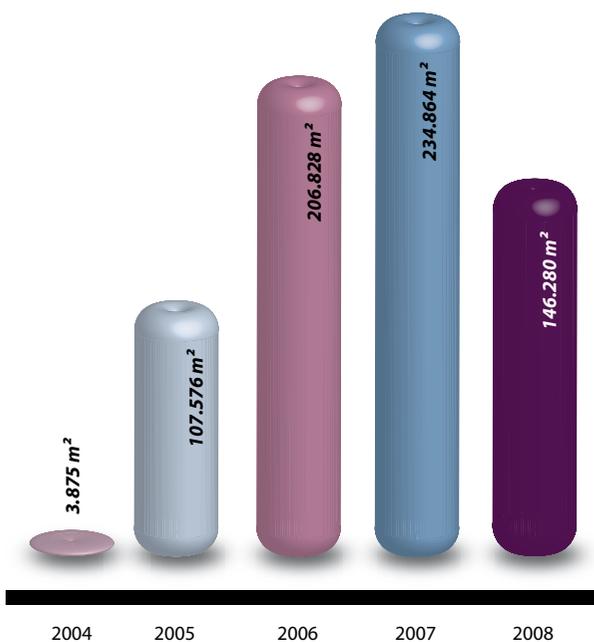
INFORME DE AUDITORÍA

Datos económicos

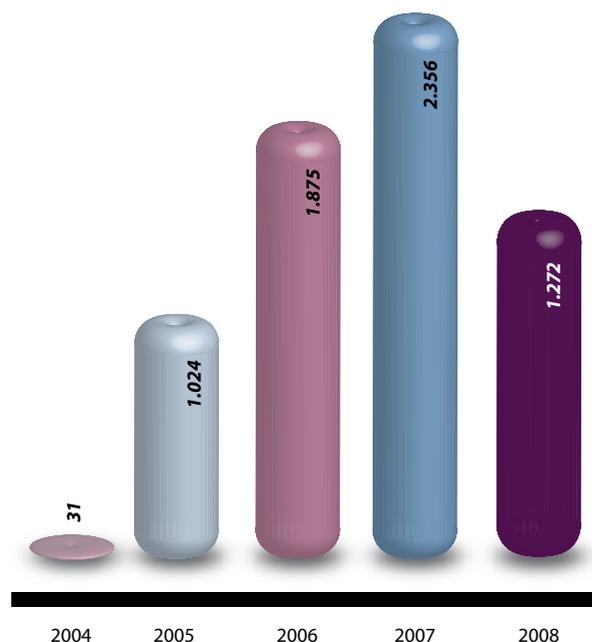
La comercialización de suelo se mantuvo en 2008 en cotas altas, ligeramente inferiores respecto al ejercicio anterior, respondiendo a los ciclos de comercialización propios de la actividad de la Sociedad.

En suelo residencial, Sogepsa comercializó parcelas de diferentes promociones (fundamentalmente Prado de la Vega y Rocés) con una edificabilidad de más de 146.000 metros cuadrados. Estas parcelas permitirán construir casi 1.300 viviendas. Es destacable el hecho de que la totalidad de esas viviendas serán protegidas.

Ventas de suelo residencial edificabilidad



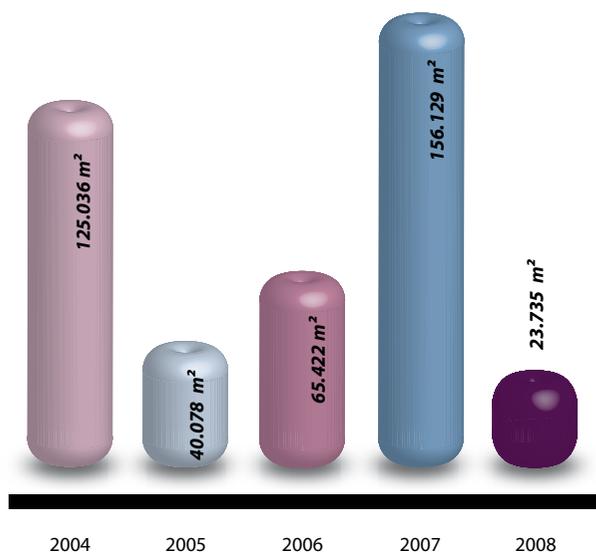
Ventas de suelo residencial viviendas*



*Valores orientativos establecidos en el planeamiento

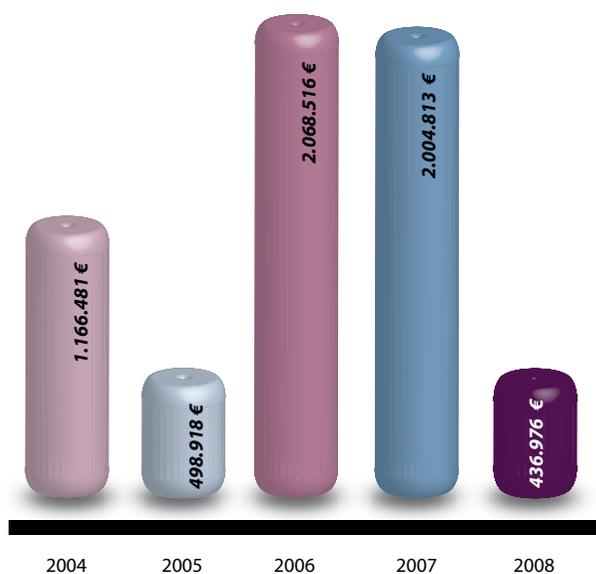
Ventas de suelo industrial superficie*

*Valores orientativos establecidos en el planeamiento



Las ventas de suelo industrial han sido también relevantes si se atiende a que Sogepsa comercializó la totalidad de parcelas en cartera durante el ejercicio. La Sociedad comercializó 24.000 metros cuadrados para que las empresas adquirentes puedan desarrollar su actividad en diferentes polígonos. En este apartado, las previsiones para 2009 son excelentes por la puesta en el mercado del Área Industrial Lloreda.

Ingresos por servicios de asesoramiento urbanístico



En 2008 Sogepsa continuó realizando trabajos de asesoramiento urbanístico para la Administración autonómica y las locales. La actividad de la Sociedad en este apartado generó unos ingresos de casi 437.000 euros.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

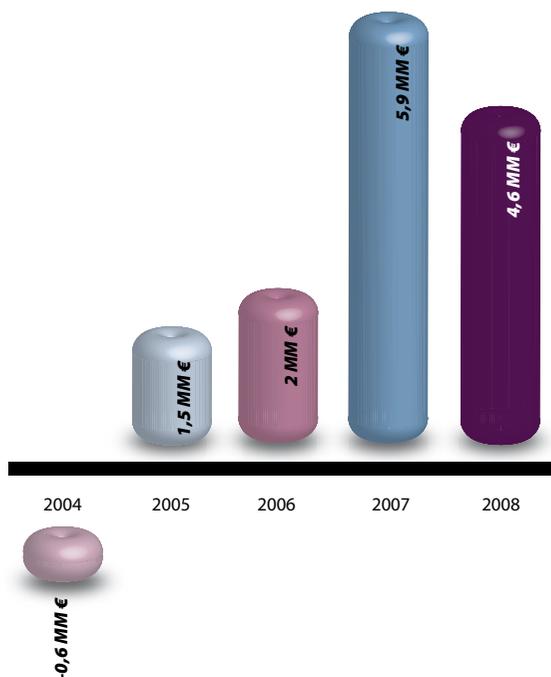
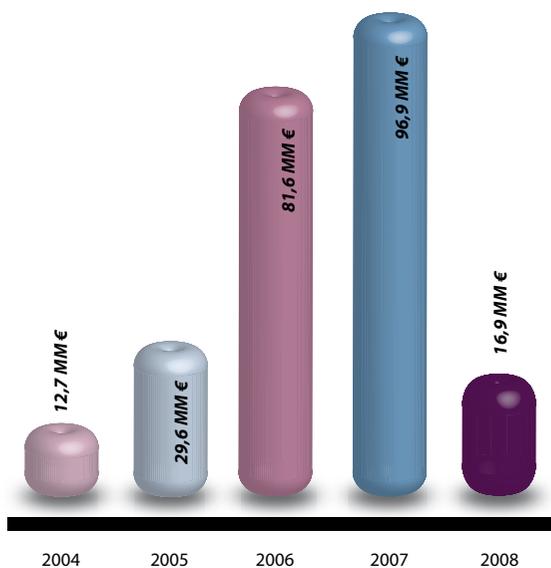
INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

Cifra de negocio

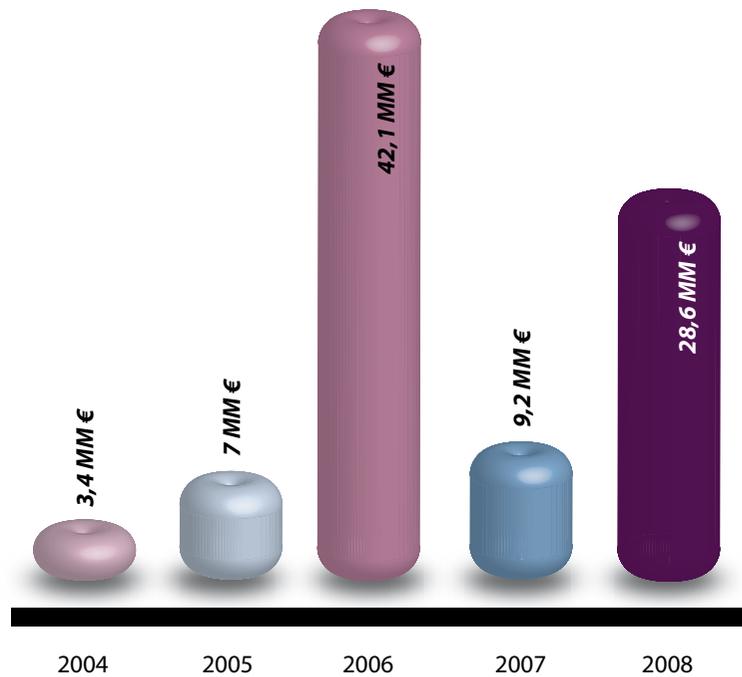
Resultado neto

La cifra de negocio de 2008 se situó en 16,9 millones de euros, mientras que los beneficios del ejercicio se situaron en 4,6 millones de euros. Los fondos propios se incrementaron en un 25%, alcanzando los 23,2 millones de euros.



El ejercicio 2008 también arrojó magnitudes muy notables en la licitación de obras. El volumen de contratación, en obras de urbanización y de construcción, creció hasta los 28,6 millones, con unas perspectivas muy importantes para 2009 por el inicio previsto de la urbanización del Área Industrial de Bobes.

Volumen
de contratación de obras



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

2008 mes a mes

Enero

Sogepsa inicia las obras de urbanización del Área Residencial Arriondas Norte.

Sogepsa abre la licitación de las obras de construcción de la Casa-Cuartel de la Guardia Civil en Langreo.



Inicio de las obras de Arriondas Norte.

El Consejo de Administración de Sogepsa aprueba desarrollar la tercera fase del Área Industrial de Barres.

Sogepsa inicia las obras del Proyecto de Espacios Libres y Zonas Verdes del Área Residencial de Roces.

Febrero

El Ayuntamiento de Gijón aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del Área Industrial Lloreda.

Sogepsa adjudica las obras de urbanización del Área Residencial La Magdalena.

El Ayuntamiento de Nava recibe las obras de urbanización del Parque Empresarial de la Sidra.

El Ayuntamiento de Cangas del Narcea recibe las obras de urbanización del Área Residencial La Cortina.

Marzo

Sogepsa abre la licitación de las obras de urbanización del Área Industrial Lloreda.

El Ayuntamiento de Grado aprueba definitivamente la modificación del planeamiento del Área Industrial La Cardosa.

El Ayuntamiento de Sariego recibe las obras de urbanización del Área Industrial Santianes.

El Gobierno del Principado presenta el plan director "La Isla de la Innovación" sobre la ría de Avilés, cuya dirección fue encargada a Sogepsa.

Abril

El Gobierno del Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Castropol y Sogepsa firman el convenio para desarrollar la tercera fase del Área Industrial de Barres.



Firma del convenio para el desarrollo del Área Industrial Barres III.

Sogepsa inicia las obras de urbanización del Área Residencial La Magdalena.

El Gobierno del Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Avilés y Sogepsa firman el convenio para desarrollar el Área Industrial Valliniello-Returnés.

Sogepsa patrocina la entrega de los Premios Ladrillos de Plata del sector de la construcción en Asturias.

Mayo

El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias aprueba la declaración de Actuación Urbanística Concertada de la tercera fase del Área Industrial de Barres y del Área Industrial Valliniello-Returnés.



Reunión de Consejo de Gobierno del Principado.

Sogepsa adjudica las obras de construcción de la Casa-Cuartel de la Guardia Civil en Langreo.

El Consejo de Administración de Sogepsa acuerda suscribir el Acuerdo para la Competitividad, el Empleo y el Bienestar de Asturias (ACEBA) en lo que éste se refiere a la Sociedad.

Sogepsa adjudica las obras de urbanización del Área Industrial Lloreda.

El Ayuntamiento de Ribadesella aprueba inicialmente el Plan Parcial de la segunda fase del Área Industrial Guadamía.

Junta General Ordinaria de Accionistas que aprueba la ampliación del capital social.

Junio

Sogepsa participa en la Feria Monográfica de la Construcción del Noroeste Ibérico (FICNI).

Julio

El Ayuntamiento de Ribadesella aprueba inicialmente el Proyecto de Urbanización de la segunda fase del Área Industrial Guadamía.

Agosto

Sogepsa inicia las obras de urbanización del Área Industrial Lloreda.

Septiembre

Sogepsa concluye las obras de urbanización del Área Residencial de Rocés.

El Ayuntamiento de Grado y Sogepsa firman el convenio para desarrollar el Área Industrial La Cardosa.

Noviembre

El Ayuntamiento de Ribadesella aprueba definitivamente el Plan Parcial de la segunda fase del Área Industrial Guadamía.

Varias promotoras inician la construcción de las primeras viviendas protegidas en el Área Residencial de Rocés.

El Director Gerente de Sogepsa participa en la jornada “Suelo para las empresas en Asturias” organizada por la Federación Asturiana de Empresarios (FADE)

Diciembre

El Ayuntamiento de Grado aprueba inicialmente el Proyecto de Urbanización del Área Industrial La Cardosa.



Jornada de FADE sobre suelo industrial.

El Ayuntamiento de Siero aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del Área Industrial de Bobes.

La CUOTA aprueba inicialmente el Plan Especial de la tercera fase del Área Industrial de Barres.

El Director de Servicios Jurídicos de Sogepsa imparte un curso sobre urbanismo en la Fundación Laboral de la Construcción de Asturias.

Sogepsa abre la licitación de las obras de urbanización del Área Industrial de Bobes.

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

promoción de suelo industrial

62

servicios de asesoramiento urbanístico

82

otras actividades

86

informe de cuentas

94

informe de auditoría

104



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

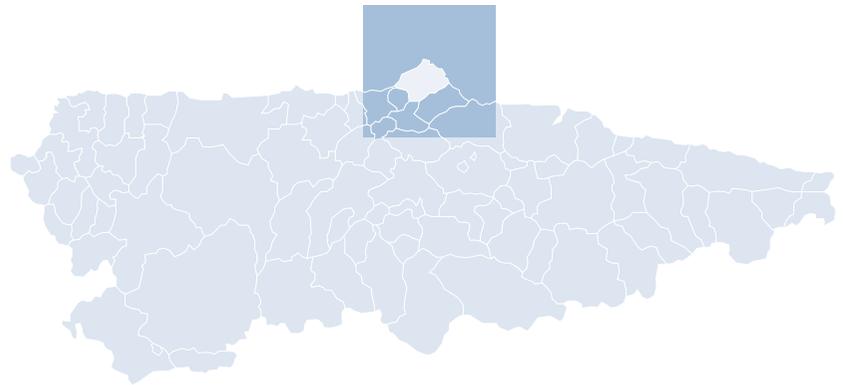
PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	31.308 m ²
Zonas verdes y espacios públicos	6.762 m ²
Viaro y aparcamientos	6.900 m ²
Equipamientos	2.486 m ²
Total viviendas (previsión)	188
Viviendas protegidas (previsión)	143 (76%)



El área está situada al Noroeste del núcleo urbano de Luanco, en una zona periférica bordeada por la carretera AS-238 (Avilés-Luanco). La ordenación persigue la integración en el entorno al establecerse unas tipologías arquitectónicas de media densidad y de edifi-

cación abierta, en consonancia con las existentes en la zona.

Las obras de urbanización, terminadas en 2007, consistieron en la ejecución de un vial principal y estructurante conectado con la AS-238, del cual parten otros de co-

municación con los futuros bloques de viviendas. La disposición del viario ha permitido dotar de todos los servicios a cada una de las parcelas de resultado. En los espacios libres destacan las sendas peatonales que dan acceso a zonas de juegos infantiles. Sogepsa inició la comercialización en 2008.

Arriondas Norte | PARRES

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPISA

SOGEPISA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

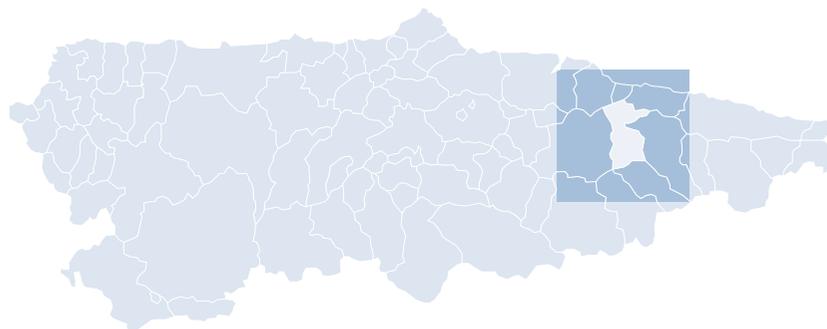
OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Inauguración del área residencial.



Superficie total	34.201 m ²
Zonas verdes y espacios públicos	14.171 m ²
Viario y aparcamientos	4.464 m ²
Equipamientos	1.024 m ²
Total viviendas (previsión)	445
Viviendas protegidas (previsión)	356 (80%)



El ámbito se encuentra situado en el Norte del núcleo urbano de Arriondas. Limita al Sur con edificios en itinerario que dan fachada a la calle de Domingo Fresnedo; al Este, con viviendas en bloque abierto de tipología obrera que se apoyan en la calle del Barco; al Oeste, con la calle de Inocencio Valle, y al Norte, con el cauce del río Chico.

La ordenación ha pretendido concertar este crecimiento residencial de la capital de Parres con el resto de la trama urbana por medio de la ampliación de la calle de Inocencio Valle y aumentar los espacios libres y zonas verdes ligadas al río. Las tipologías edificatorias serán variadas con el fin de buscar una transición escalonada desde la zona

más densa hasta el parque fluvial.

Las obras de urbanización comenzaron en enero de 2008 y concluyeron ya en febrero de 2009. Los trabajos han incluido un proyecto de mejora del encauzamiento del río, lo que ha incrementado sustancialmente el componente medioambiental de la actuación.

La Magdalena | AVILÉS

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

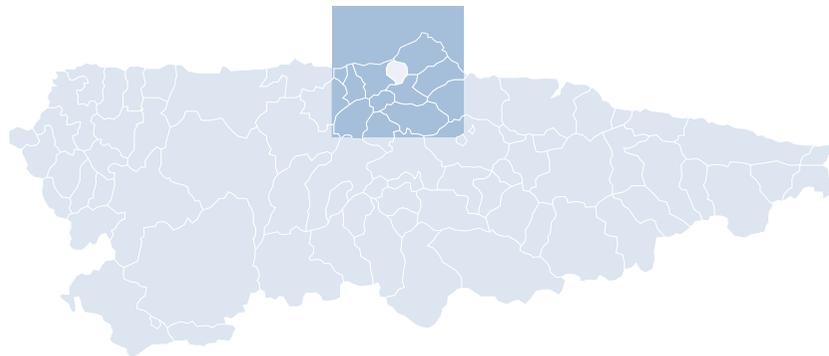
PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	199.270 m ²
Zonas verdes y espacios públicos	77.392 m ²
Viaro y aparcamientos	38.375 m ²
Equipamientos	29.597 m ²
Total viviendas (previsión)	949
Viviendas protegidas (previsión)	885 (93%)



Esta área residencial será un remate de la ciudad de Avilés, entre el suelo urbano y la variante de la N-632 (Llovio-Canero), y una continuación del actual polígono de La Magdalena, en el que la tipología característica de las viviendas existentes es la de protección oficial. El área se ubica

en el sureste de Avilés y está delimitada, en casi todo su perímetro, por sistema viario, básicamente por la avenida de Leopoldo Alas, la variante de la N-632 y el denominado camino de El Barrial.

La promoción aporta una función mixta en el

esquema de crecimiento de la ciudad como pieza urbana de transición al medio rural.

Sogepsa adjudicó las obras de urbanización en febrero de 2008 y los trabajos comenzaron en abril del mismo año, con la previsión de concluir a lo largo de 2009.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

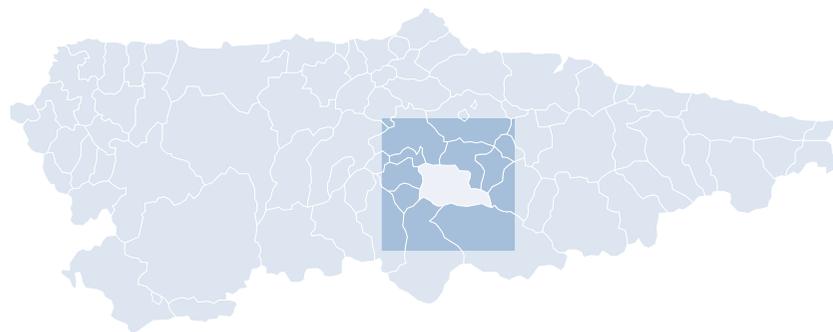
PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	23.363 m ²
Zonas verdes y espacios públicos	7.133 m ²
Viario y aparcamientos	7.151 m ²
Equipamientos	900 m ²
Total viviendas (previsión)	214



El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Oñón se ubica entre las calles de Numa Guilhou y Oñón y la traza del río San Juan. El actual barrio de Oñón era una zona periférica respecto de los núcleos que con el tiempo han consolidado la villa de Mieres. El área constituye en la actualidad un espacio urbano degradado.

El diseño propuesto plantea un modelo que busca resolver las problemáticas urbanísticas de cada margen del río, tratando el cauce y sus orillas como un espacio de uso lúdico vertebrador de toda la ordenación. En ese sentido, las nuevas edificaciones se situarán en los bordes del ámbito para que las zonas verdes, dis-

puestas longitudinalmente a lo largo del río, gocen de la mayor entidad y continuidad posible.

A lo largo de 2008 continuó la tramitación del Proyecto de Urbanización, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Mieres ya en enero de 2009.

Prado de la Vega | OVIEDO

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

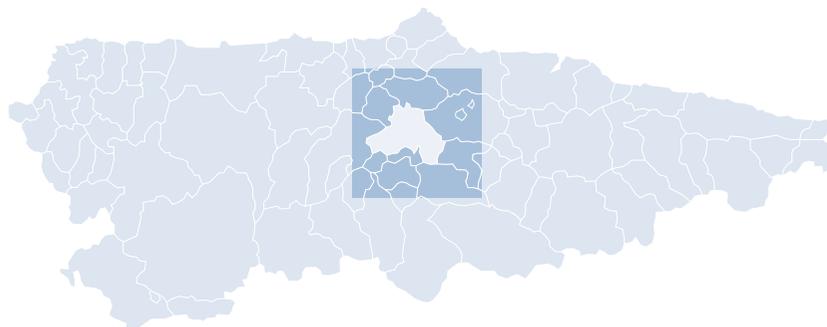
OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



El Presidente de Sogepsa junto con otras autoridades, en la visita a las obras de urbanización.



Superficie total	584.324 m ²
Zonas verdes y espacios públicos	229.182 m ²
Viario y aparcamientos	155.074 m ²
Equipamientos	74.722 m ²
Total viviendas (previsión)	3.442
Viviendas protegidas (previsión)	2.046 (60%)



Vista aérea del área residencial.

El ámbito del área se encuentra situado al Noreste del núcleo de Oviedo. La ordenación ha pretendido resolver definitivamente la consolidación del espacio urbano, de carácter prácticamente rural hasta el inicio de la urbanización, aunque rodeado ya físicamente por la ciudad. El área linda con los terrenos donde se construye el Hospital Universitario Central de Asturias (HUCA) y con el Área Residencial Corredoria Este,

también desarrollada anteriormente por Sogepsa.

La utilización del círculo como recurso formal pretende introducir el mayor orden posible en un ámbito con alto desorden urbano. Se generan dos grandes bolsas de edificabilidad en sendas ordenaciones circular y semicircular de distinto diámetro aprovechando las zonas topográficas más favorables. El resto de

la edificabilidad se ordena en "escalera". Este desarrollo aportará a Oviedo una nueva centralidad, sin duda potenciada por el HUCA, y quedará dotada de una conectividad de primer orden gracias al proyecto de accesos al hospital.

A lo largo de 2008 continuó la ejecución de las obras de urbanización, terminadas a finales del año, a falta del remate de un plan de mejoras, concluido ya a principios de 2009.

Prado de la Vega | OVIEDO

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

La envergadura de las obras de urbanización queda patente en algunas cifras. La longitud de todos los viales alcanza los 6,2 kilómetros; las canalizaciones de saneamiento, 12 kilómetros, y las de abastecimiento, 10,7. La canalización de la red de alumbrado es de 19,3 kilómetros. Todas las aceras suman 336.165 baldosas (en 53.785 metros cuadrados). A lo largo de toda el área se han instalado 636 farolas y puntos de luz y plantado 1.170 árboles y arbustos.

Dentro de las obras se ha incluido el soterramiento de las líneas de alta tensión existentes de 132 Kv Corredoria-Langreo y Corredoria-San Esteban, así como varias de 50 y 20 Kv. El soterramiento, con una

longitud de 1,4 kilómetros, ha liberado al barrio de La Monxina de los cables que discurrían entre las viviendas, lo que supone un cambio sustancial en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de este barrio.

El Plan Especial dota a la zona de unos equipamientos de primer nivel, algunos de los cuales ya son una realidad. Se destinan espacios para instalaciones de soporte al HUCA, como el Laboratorio de Salud Pública, diferentes empresas del sector sanitario y, además, un centro de salud de alta capacidad para atender a vecinos tanto de Prado de la Vega como de La Corredoria. Junto a estos equipamientos se encuentra el polideportivo y edificio de usos múltiples Corredoria-Arena.





Terrenos antes de iniciarse las obras.



Imagen de las obras de urbanización en desarrollo.



Aspecto de la urbanización ya concluida.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

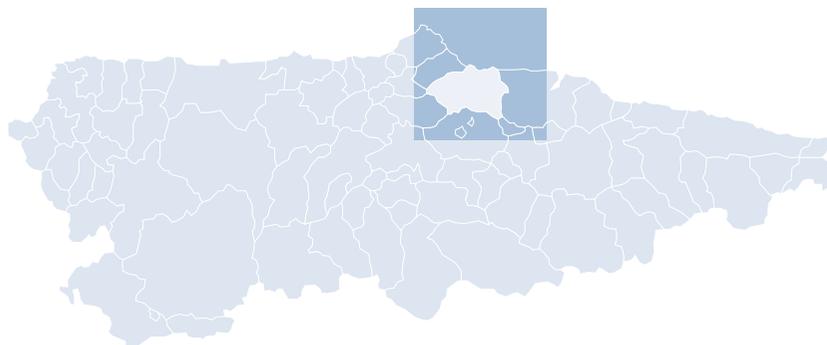
OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Inauguración del Área de Rocés.



Superficie total 968.261 m²

Zonas verdes y espacios públicos 214.242 m²

Viaro y aparcamientos 98.388 m²

Equipamientos 143.239 m²

Total viviendas (previsión) 3.700

Viviendas protegidas (previsión) 3.033 (82%)



El ámbito del Plan Especial de Roces se sitúa en terrenos de las parroquias rurales de Roces y Granda y está delimitado por la ronda Sur de Gijón (A-8, autovía del Cantábrico), la carreteras AS-246 (Gijón-Langreo) y AS-248 (Gijón-Pola de Siero) y por la AS-I (autovía Minera, Mieres-Gijón).

El área tiene una función mixta en el cre-

cimiento de Gijón. Por un lado, por su contigüidad con la ciudad, se constituye como pieza de ensanche. Pero, por otro, por la segregación que producen la Ronda Sur y la Autovía Minera y, sobre todo, por la intención de adecuarse a las características del territorio y a sus preexistencias paisajísticas, debe ser, también, una transición al espacio rural.

Por esa doble condición, el diseño tiene en cuenta una clara vinculación estructural a la ciudad consolidada, y también una ordenación interior atenta al relieve del terreno –con tipologías edificatorias diversas, adecuadas a cada parte del territorio–, con voluntad de constituirse en una pieza con autonomías formal y funcional propias.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

Las obras de urbanización, iniciadas en diciembre de 2006, se terminaron en septiembre de 2008 e incluyeron operaciones de gran complejidad técnica, como el soterramiento de dos líneas eléctricas de alta tensión con una longitud de 1,7 kilómetros. Se ejecutaron las canalizaciones de redes de servicios de grandes dimensiones: la tubería de la red de agua tiene una longitud de 25,8 kilómetros, y la de saneamiento, de 13,5 kilómetros. La canalización para la distribución de energía eléctrica es de 15 kilómetros, y la longitud total de los viales, de casi 9 kilómetros.

El proyecto de los espacios libres y zonas verdes se ejecutó a lo largo de 2008

y supuso un diseño específico para los 210.000 metros cuadrados de jardines repartidos por el área residencial. El proyecto trata de forma diferente cada espacio, dividiendo las zonas verdes en cuatro espacios: el jardín del verano, que ha convertido una antigua cantera en un gran parque con lago; el jardín de primavera, constituido por los espacios situados entre las viviendas, y los jardines de otoño e invierno, en los bordes del área. En total, se han plantado cerca de 4.000 árboles y arbustos.

En noviembre de 2008 comenzaron a construirse las primeras viviendas del Área de Rocés.

Vista aérea del parque de verano del área residencial.





Ámbito antes de iniciarse la urbanización.



Obras de urbanización en desarrollo.



Aspecto del área con la urbanización ya concluida.

Operación Urbanística Integral-Traslado Casa-Cuartel de la Guardia Civil | LANGREO

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	7.371 m ²
Superficie ocupada por el nuevo cuartel	1.680 m ²
Zonas verdes y espacios públicos	727 m ²
Total viviendas (previsión)	335



Esta operación urbanística integral afecta a dos parcelas en La Felguera, en los alrededores del campo de fútbol Nuevo Ganzábal: una, en la que actualmente se ubica el cuartel de la Guardia Civil, y otra, en la que se emplazará el nuevo, cuyo desarrollo corresponde íntegramente a Sogepsa. En la parcela de origen se llevará a cabo una nueva actuación residencial de carácter singular.

En la parcela de destino y junto al nuevo cuartel existirá un espacio residencial que permitirá completar el cierre de la manzana existente en la calle de La Unión.

Las obras de construcción de la casa-cuartel fueron adjudicadas en 2008 y comenzarán a lo largo de 2009.

El edificio tendrá una superficie total cons-

truida de 4.510 metros cuadrados, distribuidos en cinco plantas más sótano con un uso mixto. El número de viviendas es de veinte, habilitadas entre las plantas primera y cuarta.

El proyecto incluye una edificación anexa destinada a dependencias oficiales, desarrollada en planta baja y primera. En el sótano se ubicarán los garajes de viviendas y de dependencias oficiales.

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

62

promoción de suelo industrial

82

servicios de asesoramiento urbanístico

86

otras actividades

94

informe de cuentas

104

informe de auditoría



Barres 3ª fase | CASTROPOL

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	174.485 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	105.245 m ²
Número de parcelas (tentativo)	106
Zonas verdes y espacios públicos	18.139 m ²
Viario y aparcamientos	42.356 m ²
Equipamientos	8.745 m ²



El ámbito de actuación está situado en la parroquia de Barres, en el concejo de Castropol, a pocos metros de la carretera N-640 (Vegadeo-Villagarcía de Arosa), a la que se accede desde la AS-31 (Figueras-La Roda) y tiene en las proximidades conexión con la autovía del Cantábrico (A-8).

Esta tercera fase es una continuación de las dos anteriores, también desarrolladas por Sogepsa. Por esa razón, se ha tenido

en cuenta la conexión con la red viaria de las fases 1 y 2. Se da continuidad a los viarios ya existentes en aquellos puntos donde las condiciones topográficas lo permiten, manteniendo la estructura en anillos que genera la superposición de una trama viaria ortogonal sobre el territorio.

En abril de 2008 el Gobierno del Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Castropol y Sogepsa firmaron el convenio para

desarrollar esta área empresarial y en abril y en junio el Consejo de Gobierno del Principado aprobó, respectivamente, la declaración de Actuación Urbanística Concertada y Reserva Regional de Suelo. También fue aprobado inicialmente el Plan Especial.

Esta actuación figura como Parque Empresarial de Interés Comarcal en el Programa de Promoción de Suelo Industrial 2005-2008 que gestiona el IDEPA.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	1.100.534 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	671.189 m ²
Número de parcelas (previsión)	114
Zonas verdes y espacios públicos	121.291 m ²
Viarío y aparcamientos	237.420 m ²
Equipamientos	58.254 m ²



El ámbito está situado en terrenos pertenecientes a las parroquias rurales de Bobes, Granda y San Miguel de la Barreda, en el concejo de Siero, en el corazón del Área Central de Asturias.

La ordenación compatibiliza la eficiencia en la generación de suelo industrial con el desdoblamiento de la carretera AS-17,

eje viario central que atraviesa longitudinalmente el polígono proyectado. El parcelario de resultado se adapta a las necesidades tanto de pequeñas y medianas como de grandes empresas. El proyecto no sólo dota a las futuras parcelas industriales de los mejores servicios y conectividad; también subsana deficiencias en las redes de los núcleos rurales, y esta-

blece un colchón de zona verde que los separa del polígono.

El Ayuntamiento de Siero aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización en diciembre de 2008 y Sogepsa abrió el periodo de licitación de las obras en ese mismo mes, así como continuó con el proceso de adquisición de suelo.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	85.360 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	46.895 m ²
Número de parcelas (tentativo)	36
Zonas verdes y espacios públicos	13.460 m ²
Viaro y aparcamientos	19.866 m ²
Equipamientos	5.139 m ²



El ámbito se localiza en unos terrenos en el entorno de la recta de Peñaflo, junto a la capital del concejo, que reciben el nombre de La Cardosa. El área está dividida en dos subámbitos, separados por la vía del tren (línea de FEVE Oviedo-San Esteban de Pravia), de tal forma que el situado al Norte de la vía férrea tiene una extensión de unos 75.000 metros cuadrados y el ubicado

al Sur, de unos 10.300 metros cuadrados.

Según la propuesta de ordenación de Sogepsa, la zona situada al Sur de la vía del tren –contigua al suelo urbano consolidado de Grado– solucionará el acceso a la nueva implantación industrial, conectándose directamente con la rotonda de la N-634, salida natural de la villa y enlace con la autovía A-63 (Oviedo-La Espina).

La comunicación entre ambos lados del polígono se resuelve mediante un paso inferior en la vía férrea.

En 2008 Sogepsa y el Ayuntamiento de Grado firmaron el convenio para desarrollar el área industrial y el Ayuntamiento aprobó definitivamente el planeamiento e inicialmente el Proyecto de Urbanización.

La Granda 2ª fase | CARREÑO

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

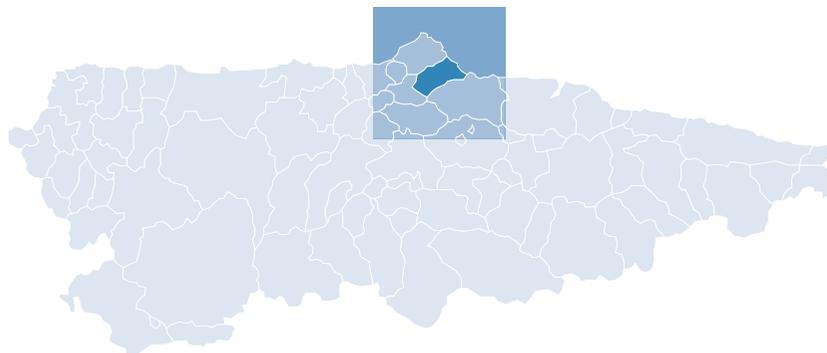
PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	315.901 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	191.246 m ²
Número de parcelas (tentativo)	20
Zonas verdes y espacios públicos	44.531 m ²
Viaro y aparcamientos	30.494 m ²
Equipamientos	15.851 m ²



El ámbito se localiza en la parroquia de Logreza, en el municipio de Carreño, en las proximidades del Área Industrial Tabaza (cuyas dos fases desarrolló Sogepa), junto a la carretera AS-110 (Candás-Tabaza).

En el área objeto de la actuación, el me-

dio físico condiciona sustancialmente la ordenación debido a la existencia de diversas industrias asentadas de manera desordenada. Así, uno de los criterios de ordenación del Plan Especial es la adaptación del polígono a la ubicación y orientación de las industrias que coexis-

ten de forma deshilvanada, puesto que debe prestar servicio a las mismas.

El Ayuntamiento de Carreño aprobó definitivamente el planeamiento en 2008 y continúa la tramitación del Proyecto de Urbanización.

Guadamía 2ª fase | RIBADESELLA

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPISA

SOGEPISA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	133.100 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	56.954 m ²
Número de parcelas (tentativo)	36
Zonas verdes y espacios públicos	53.550 m ²
Viarío y aparcamientos	18.311 m ²
Equipamientos	4.285 m ²



Los terrenos que conforman el ámbito de actuación se localizan en el Este del concejo de Ribadesella, próximos al límite con el de Llanes, en paralelo a la A-8 (autovía del Cantábrico), y son continuación de la primera fase del área industrial desarrollada también por Sogepsa.

Esta segunda fase se acomete tras comprobarse la alta demanda de suelo industrial en la zona, ya que la primera fase se comercializó en muy breve plazo. La actuación está recogida como Parque Empresarial de Interés Comarcal en el Programa de Promoción de

Suelo Industrial del Principado de Asturias.

En 2008 el Ayuntamiento de Ribadesella aprobó definitivamente el Plan Parcial y acordó la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPISA

SOGEPISA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

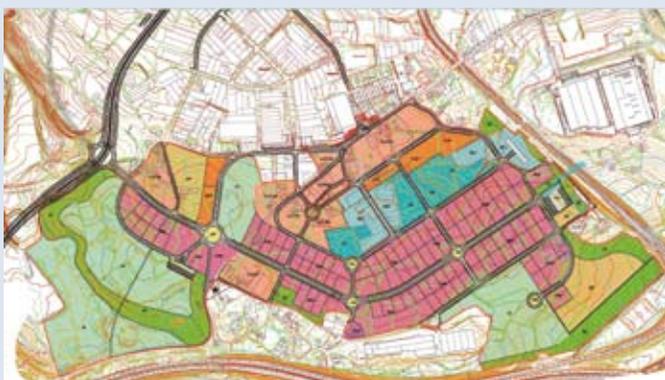
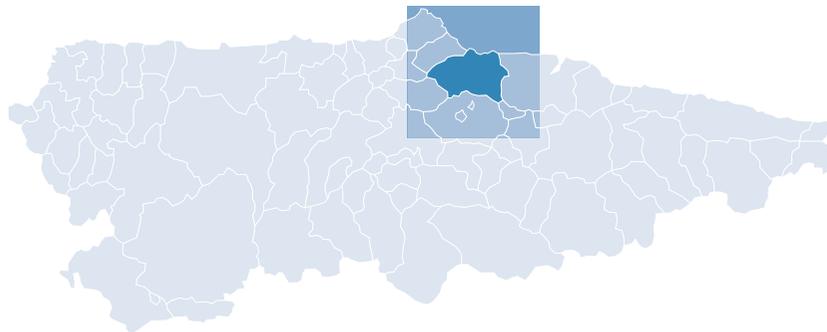
PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	984.519 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	497.781 m ²
Número de parcelas (tentativo)	120
Zonas verdes y espacios públicos	107.807 m ²
Viario y aparcamientos	132.472 m ²
Equipamientos	54.186 m ²



El ámbito se sitúa en el paraje de Lloreda, en la parroquia rural de Tremeañes, en terrenos rodeados por los polígonos industriales de La Peñona y Bankuni6n, el complejo industrial de Aceralia y la carretera AS-19 y la Autovía A-8. El 6rea tiene una situaci6n privilegiada tanto por su proximidad a la ciudad de Gij6n y al puerto de El Musel como por sus conexiones.

Los objetivos espec6ficos de esta actuaci6n son, entre otros, dotar a la ciudad de una zona industrial de cierta entidad que pallee las carencias de suelo, proporcionar un buen engarce en el entramado urbano preexistente; conect6ndose adecuadamente con 6l y mejorando las infraestructuras viarias, y dise1nar una morfolog6a urbana que prime la funcionalidad para la implantaci6n industrial y

que resulte acorde con el tejido urbano perif6rico y respetuoso con las condiciones orogr6ficas del territorio.

El Ayuntamiento de Gij6n aprob6 definitivamente el Proyecto de Urbanizaci6n en febrero de 2008 y Sogepsa abri6 el periodo de licitaci6n de las obras de urbanizaci6n en marzo. Fueron adjudicadas en el mes de mayo y comenzaron en agosto.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Inicio de las obras de urbanización del área industrial.

Con motivo de las obras de urbanización del Área Industrial Lloreda, Sogepssa ha realizado un proyecto para trasladar y restaurar un lavadero tradicional afectado por uno de los viales del futuro parque empresarial.

Aunque el lavadero no presenta un valor histórico y etnográfico lo suficientemente consistente como para figurar en el Catálogo Urbanístico del Ayuntamiento de Gijón, Sogepssa, dentro de su política de compromiso con el entorno social donde desarrolla sus actuaciones y atendiendo

una inquietud vecinal, recuperará esta construcción tradicional.

El proyecto incluye la adecuación de una zona verde de 2.000 metros cuadrados, con lo que el lavadero estará insertado en un espacio que tendrá un tratamiento tradicional tanto de vegetación como de mobiliario. Los habitantes de la parroquia rural de Tremañes dispondrán, pues, de un área de descanso y ocio con un lavadero recuperado que el tiempo y las sucesivas reparaciones no le beneficiaron, como puede apreciarse en las imágenes.



Recreación del proyecto de recuperación del lavadero y adecuación de la zona verde.



Estado del lavadero antes de la intervención.



Vista aérea del ámbito delimitado del Área Industrial Lloreda.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	88.965 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	48.338 m ²
Número de parcelas (tentativo)	25
Zonas verdes y espacios públicos	18.207 m ²
Viarío y aparcamientos	12.355 m ²
Equipamientos	5.837 m ²



El área industrial se localiza en Piñeres de Pría, en el concejo de Llanes, cerca del límite con el de Ribadesella. Los terrenos se ubican junto a la incorporación a la A-8 (autovía del Cantábrico) desde la carretera AS-263 (Ribadesella-Llanes).

El acceso al polígono se ha proyectado

como una intersección en forma de “T” –con carriles de salida e incorporación a la AS-263– que da acceso a las nuevas parcelas industriales. El vial principal discurre de forma paralela a dicha carretera y va a morir a una rotonda situada en el borde Oeste. Las parcelas se organizan a ambos lados de este nuevo trazado. En

general, por la geometría del área, resultan parcelas de traza rectangular.

Las obras de urbanización concluyeron en 2008, si bien se ejecutó un plan de mejoras rematado a principios de 2009. Se ha comercializado el 100% de las parcelas.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

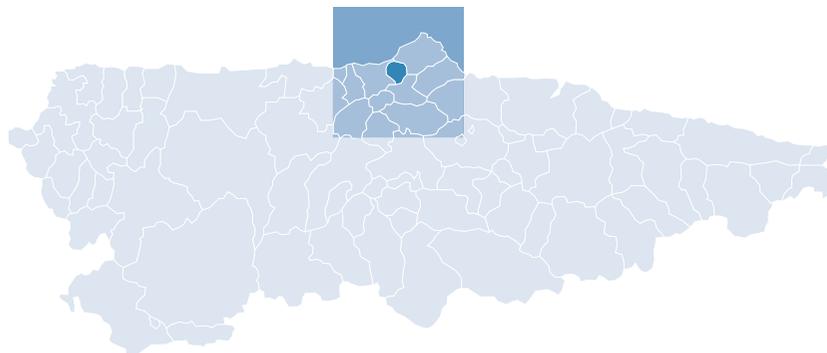
PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA



Superficie total	549.500 m ²
Superficie neta industrial (previsión)	260.818 m ²
Zonas verdes y espacios públicos	187.749 m ²
Viario y aparcamientos	71.710 m ²
Equipamientos	27.400 m ²



El Área se extiende sobre una superficie total de unos 550.000 metros cuadrados y se localiza en las inmediaciones del Parque Empresarial del Principado de Asturias (PEPA) y del complejo industrial de Arcelor, al Este de la ría y del caso urbano de Avilés, en una zona con conexiones con la Autovía del Cantábrico (A-8) y próxima al puerto comercial. Por todo

ello, esta operación adquiere una gran importancia desde el punto de vista de la generación de suelo industrial estratégico para Avilés y su comarca.

La ordenación que se define tendrá necesariamente como objetivo compatibilizar la orografía del terreno con las exigencias de accesibilidad y uso que plantean

las parcelas industriales. También deberá resolver la situación de las áreas de suelo residencial degradado existentes en el ámbito y sin vinculación con la ciudad.

El Gobierno del Principado, el Ayuntamiento de Avilés y Sogepsa firmaron, en abril de 2008, el convenio para desarrollar esta área industrial.

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

promoción de suelo industrial

62

servicios de asesoramiento urbanístico

82

otras actividades

86

informe de cuentas

94

informe de auditoría

104



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

En 2008 Sogepsa llevó a cabo trabajos de gestión y asesoramiento urbanísticos por encargo del Gobierno del Principado de Asturias y diversos Ayuntamientos.

Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias (IDEPA)

Asistencia técnica en el desarrollo y ejecución del Área Industrial Langreo-Barros.



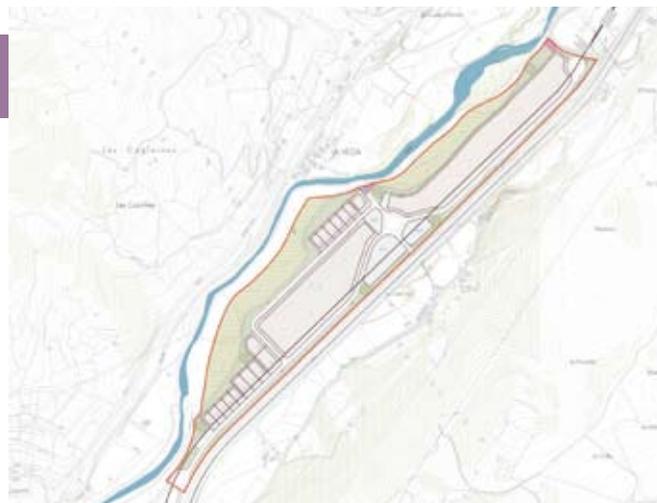
Ayuntamiento de Avilés

Asistencia técnica en el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación 19.1 y 19.2 de Las Esplanadas.



Ayuntamiento de Lena

Asistencia técnica en el desarrollo y ejecución del Área Industrial de Villallana.



Ayuntamiento de Sobrescobio

Asistencia técnica en el desarrollo y ejecución del Área Industrial de La Comillera.



Autoridad Portuaria de Gijón

Asistencia técnica para la elaboración de la relación de fincas afectadas por la modificación del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Gijón y la estimación de valores del suelo referido a efectos expropiatorios o de adquisición.



04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

promoción de suelo industrial

62

servicios de asesoramiento urbanístico

82

otras actividades

86

informe de cuentas

94

informe de auditoría

104



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

Sogepsa se compromete con el ACEBA

En enero de 2008, el Gobierno del Principado de Asturias y los agentes sociales suscribieron el Acuerdo para la Competitividad, el Empleo y el Bienestar de Asturias (ACEBA), un compromiso de los firmantes para materializar políticas y actuaciones concretas que se consideran estratégicas para el desarrollo de la región.

Entre esos objetivos figuran algunos que directamente incumben a Sogepsa, como los relacionados con el desarrollo de suelo para vivienda protegida y la promoción inmobiliaria social de las organizaciones sindicales firmantes del acuerdo.

El Consejo de Administración de Sogepsa aceptó el texto del ACEBA que hace referencia a la Sociedad, mostrando así, nuevamente, el compromiso de ésta con el desarrollo económico y social de Asturias. Sogepsa ya suscribió el mismo compromiso con el acuerdo anterior (ADECE), vigente entre los años 2004 y 2007.

Además de las mencionadas referencias directas del ACEBA hacia Sogepsa, indirectamente la Sociedad también se implica al ser la encargada de ejecutar áreas empresariales incluidas en el Programa de Promoción de Suelo Industrial del Principado de Asturias y que también se reflejan en el Acuerdo.



El Presidente del Principado y los representantes de los agentes sociales en la firma del acuerdo.

Apoyo a la calidad de las áreas industriales de Asturias

El Presidente de Sogepsa, Francisco González Buendía, y el Presidente de la Federación de Polígonos Industriales de Asturias (APIA), Gonzalo Alonso Celorio, renovaron el convenio por el que se comprometen a trabajar por la calidad de las áreas empresariales asturianas.



Los presidentes de Sogepsa y APIA renovaron el convenio.

El convenio de colaboración fue suscrito en 2007 entre ambas entidades para profundizar en la relación entre estos dos organismos. En virtud de este acuerdo, APIA canaliza las demandas, sugerencias y aportaciones de los empresarios para trasladarlas a Sogepsa con el fin de que las áreas industriales futuras cuenten con el más alto nivel de calidad, ya que la Sociedad es una de las principales herramientas del Gobierno del Principado de Asturias y los ayuntamientos para desarrollar suelo industrial.

Prueba de ese compromiso es la participación de Sogepsa y APIA en la Gobernanza de las Áreas Empresariales del Principado de Asturias (GAEPA), creada con el IDEPA y la Federación Asturiana de Concejos como grupo de trabajo vinculado al proyecto nacional de creación de una norma de calidad para los parques empresariales.

En el acto de la renovación del convenio, el Presidente de APIA entregó al de Sogepsa un ejemplar del libro Legislación Urbanística para las Áreas Empresariales, editado por la Federación y prologado por Francisco González Buendía, que acerca a los empresarios asentados en polígonos la legislación autonómica vigente relacionada con el suelo industrial.



CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

Presencia en FICNI'08

Sogepsa participó en la IX Feria Monográfica de la Construcción y Obras Públicas del Noroeste Ibérico (FICNI), que se desarrolló entre el 25 y el 28 de junio en el recinto ferial "Luis Adaro", de Gijón.

La Sociedad ocupó una parte importante del pabellón del Principado de Asturias y centró su presencia en el Área Residencial de Rocés, el desarrollo urbanístico que generará en Gijón 3.700 viviendas, de las cuales más de 3.000 serán de protección.

En el stand de Sogepsa también se mostraron otras operaciones de suelo residencial, como las áreas de Prado de la Vega, en Oviedo, y La Magdalena, en Avilés.

FICNI, feria de carácter bienal, está organizada por la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Gijón, la Confederación Asturiana de la Construcción (CAC) y la Asociación de Promotores de Edificios Urbanos de Gijón (Asprocon).

ficni 08



Aspecto del stand de Sogepsa en la edición de 2008 de FICNI.

Premio a la pasarela peatonal sobre el río Piloña

El Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias (COAA) concedió un accésit de los XIX Premios Asturias de Arquitectura a la pasarela peatonal sobre el río Piloña en Arriondas (Parres), obra cuya construcción contó con la asistencia técnica de Sogepsa.



El proyecto fue realizado por el arquitecto Rogelio Ruiz Fernández y tuvo como principal objetivo conectar el parque de la Llera, en el núcleo urbano de Arriondas, con el de la Concordia, situado en la lengua de tierra de la confluencia de los ríos Piloña y Sella. Ambos parques se encuentran separados por el cauce del último tramo del río Piloña, justo antes de su incorporación al Sella. La obra fue inaugurada en 2007.

El jurado de dichos premios valoró la “voluntad de integración entre la estructura y la complementación arquitectónica” que confieren “carácter de lugar y espacio común entre dos zonas de la ciudad”. También tuvo en cuenta “los acabados de madera y su variación formal, que se alejan de los materiales industriales típicos de estas construcciones para acercarse a concepciones propias de espacios públicos y tratamientos amables de los paseos y lugares de encuentro ciudadano”.



El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Guillermo Morales Matos, entrega el accésit al arquitecto Rogelio Ruiz.

CARTA DEL PRESIDENTE

ASÍ ES SOGEPSA

SOGEPSA EN 2008

PROMOCIÓN DE SUELO RESIDENCIAL

PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

OTRAS ACTIVIDADES

INFORME DE CUENTAS

INFORME DE AUDITORÍA

Ladrillos de Plata 2008

Sogepsa fue el patrocinador de la XIV edición de los premios Ladrillos de Plata, galardones que entrega anualmente el periódico "La Voz de Asturias" en colaboración con la Confederación Asturiana de la Construcción (CAC). Estos premios fueron instituidos en 1995 y cuentan con un amplio respaldo del sector de la construcción en Asturias.

Por ese motivo, y en consonancia con el compromiso de la Sociedad con el sector de la promoción y la construcción, Sogepsa ha querido implicarse con el patrocinio de los Ladrillos de Plata.

La entrega de los galardones se celebró en el Hotel de La Reconquista, de Oviedo, y el Director Gerente de Sogepsa, José María Quirós Zarauza, fue el encargado de entregar el premio al Grupo Arbolea.



José María Quirós Zarauza entrega el premio a Luis Arboleya Heres.
LA VOZ DE ASTURIAS/JOSÉ VALLINA

Compromiso con la formación

Sogepsa continuó en 2008 su compromiso con la formación a través del patrocinio o participación de sus técnicos en cursos, masters y otras actividades similares relacionadas con el urbanismo.

La Sociedad patrocinó el Máster en Gestión Urbanística y Ordenación Territorial organizado por el CeCodet (Centro de Cooperación y Desarrollo Territorial) de la Universidad de Oviedo. El máster tuvo una duración de 630 horas, el equivalente a 63 créditos, e incluyó una fase teórica dividida en cinco asignaturas y otra práctica que los alumnos tuvieron que desarrollar en organismos nacionales e internacionales relacionados con las materias del curso. Además, los estudiantes tuvieron que presentar un proyecto de gestión u ordenación para obtener el título. Se trata de la primera edición del máster, ya que en años anteriores tenía nivel de curso y contó también con el patrocinio de Sogepsa. Algunas sesiones fueron impartidas por técnicos de Sogepsa.



Otras colaboraciones de la Sociedad en materia formativa se centraron en la participación de sus técnicos en cursos de la Fundación Laboral de la Construcción de Asturias.

En cuanto a la formación interna, destacó en 2008 el Programa Formativo con sesiones sobre planeamiento, evaluaciones ambientales, legislación sectorial, la Ley del Suelo asturiana o el procedimiento de expropiación forzosa.



CeCodet
Centro de Cooperación y Desarrollo Territorial
Universidad de Oviedo



FUNDACION LABORAL DE LA CONSTRUCCION
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

flc

04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

62

promoción de suelo industrial

82

servicios de asesoramiento urbanístico

86

otras actividades

94

informe de cuentas

104

informe de auditoría



INFORME DE CUENTAS

1) Balance de situación

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2008

Nº DE CUENTAS	ACTIVO	2008
	A) ACTIVO NO CORRIENTE	1.392.381,88
	I. Inmovilizado intangible	229.421,11
203, (2803), (2903)	3. Patentes, licencias, marcas y similares	4.480,84
206, (2806), (2906)	5. Aplicaciones informáticas	224.940,27
	II. Inmovilizado material	142.498,68
212, 213, 214, 215, 216, 218, 219, (2812) A (2819), (2912) A (2919)	2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	142.498,68
	III. Inversiones inmobiliarias	245.138,98
221, (282), (2921)	2. Construcciones	245.138,98
	V. Inversiones financieras a L/P	34.556,77
258, 26	5. Otros activos financieros	34.556,77
474	VI. Activos por impuesto diferido	740.766,34
	B) ACTIVO CORRIENTE	171.446.203,26
	II. Existencias	115.189.837,60
31, 32, (391) y (392)	2. Materias primas y otros aprovisionamientos	162.313,47
33, 34, (393), (394)	3. Productos en curso	80.526.443,40
35, (395)	4. Productos terminados	34.411.288,36
407	6. Anticipos a proveedores	89.792,37
	III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	47.952.614,05
430, 431, 432, 435, 436, 450, (437), (490), (4935)	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	17.044.334,42
44, 5531, 5533	3. Deudores varios	20.043,45
4709	5. Activos por impuesto corriente	298.371,17
4700, 4701, 4708, 471, 472, 473	6. Otros créditos con las Administraciones públicas	30.589.865,01
	V. Inversiones financieras a C/P	5.062.311,90
5315, 5335, 541, 546, (5945), (597)	3. Valores representativos de deuda	5.020.524,35
5355, 545, 548, 551, 5525, 565, 566	5. Otros activos financieros	41.787,55
480, 567	VI. Periodificaciones a C/P	20.319,71
	VII. Efectivo y otros activos equivalentes	3.221.120,00
570, 571, 572, 573, 574, 575	1. Tesorería	3.221.120,00
	TOTAL ACTIVO (A+B)	172.838.585,14

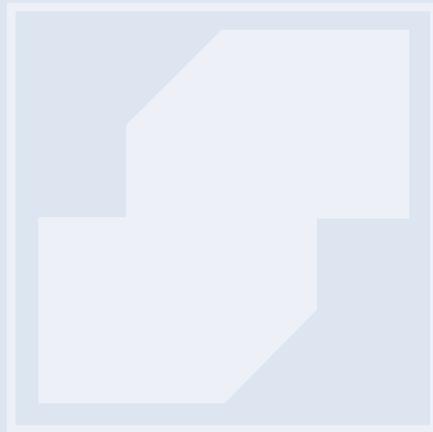
Nº DE CUENTAS	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2008
	A) PATRIMONIO NETO	25.181.594,71
	A-I) Fondos propios	23.161.652,83
	I. Capital	15.600.000,00
100, 101, 102	1. Capital escriturado	15.600.000,00
	III. Reservas	2.901.475,36
112, 1141	1. Legal, estatutaria	1.710.000,00
140, 113, 1140, 1142, 1143, 1144, 115, 119	2. Otras reservas	1.191.475,36
129	VII. Resultados del ejercicio	4.660.177,47
130, 131, 132	A-III) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.019.941,88
	B) PASIVO NO CORRIENTE	119.222.183,90
	I. Provisiones a L/P	31.532.607,67
141, 142, 143, 147	4. Otras provisiones	31.532.607,67
	II. Deudas a L/P	86.811.454,76
1605, 170	2. Deudas con entidades de crédito	49.200.685,06
1615, 1635, 171, 172, 173, 175, 180, 185, 189	5. Otros pasivos financieros	37.610.769,70
479	IV. Pasivos por impuesto diferido	878.121,47
	C) PASIVO CORRIENTE	28.434.806,53
497, 499, 529	II. Provisiones a C/P	389.187,95
	III. Deudas a C/P	1.480.289,21
5105, 520, 527	2. Deudas con entidades de crédito	1.450.608,57
(1034), (1044), (190), (192), 194, 509, 5115, 5135, 5145, 521, 522, 523, 525, 526, 528, 551, 5525, 5530, 5532, 555, 5565, 5566, 560, 561, 569	5. Otros pasivos financieros	29.680,64
	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.565.329,37
400, 401, 405, 4006, 409, 412, (406)	1. Proveedores	2.554.068,60
41, (417)	3. Acreedores varios	3.311.693,68
465, 466, 467	4. Personal (remuneraciones pte. de pago)	1.919,59
4750, 4751, 4757, 4758, 476, 477	6. Otras deudas con las Administraciones públicas	3.840.279,97
438	7. Anticipos de clientes	16.857.367,53
	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	172.838.585,14

INFORME DE CUENTAS

2) Pérdidas y ganancias

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2008

Nº DE CUENTAS	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2008	(Debe)/Haber 31/12/08
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
	1. Importe neto de la cifra de negocios	16.950.472,74
700, 701, 702, 703, 704, (706), (708), (709)	a) Ventas	16.513.496,94
705	b) Prestaciones de servicios	436.975,80
(6930), 71*, 7930	2. Variación de existencias de pptos. terminados y en curso de fabricación	33.434.646,15
	4. Aprovisionamientos	(48.846.866,99)
(600), 6060, 6080, 6090, 610*	a) Consumo de mercaderías	(8.266.476,96)
(601), (602), 6061, 6062, 6081, 6082, 6091, 6092, 611*, 612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(26.741,12)
(603), (607)	c) Trabajos realizados por otras empresas	(40.553.648,91)
	5. Otros ingresos de la explotación	2.627.639,88
75	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	400.841,48
740, 747	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	2.226.798,40
	6. Gastos de personal	(2.155.396,32)
(640), (641), (6450), (647)	a) Sueldos, salarios y asimilados	(1.672.734,25)
(642), (643), (649)	b) Cargas sociales	(482.662,07)
	7. Otros gastos de explotación	927.504,84
"(62)	a) Servicios exteriores	(1.697.046,74)
(631), (634), 636 y 639	b) Tributos	(504.721,33)
(650), (694), (695), 794 y 7954	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	3.129.272,91
"(68)	8. Amortización del inmovilizado	(130.752,77)
7951, 7952, 7955 y 7956	10. Exceso de provisiones	5.260.030,34
	11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	681,01
(670), (671), (672), (678), 770, 771 y 772, 778	b) Resultados por enajenaciones y otras	681,01
(678), 778	12. Otros Resultados	(600,00)
	A.1) Resultado de explotación [1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+(*)]	8.067.358,88
	13. Ingresos financieros	552.131,75
7612, 7613, 76202, 76203, 76212, 76213, 767 y 769	b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	552.131,75
	b2) De terceros	552.131,75
	14. Gastos financieros	(4.700.521,24)
(6612), (6613), (6617), (6618), (6622), (6623), (6624), (6642), (6643), (6652), (6653), (6656), (6657), (669)	b) Por deudas con terceros	(3.580.582,60)
"(660)	c) Por actualización de provisiones	(1.119.938,64)
	A.2) Resultado financiero (12+13+14+15+16)	(4.148.389,49)
	A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2)	3.918.969,39
(6300)*, (6301)*, (633), 638	18. Impuesto sobre beneficios	741.208,08
	A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3 +18)	4.660.177,47
	A.5) Resultado del ejercicio (A.4 +19)	4.660.177,47



3) Estado de cambios en el patrimonio neto

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/09		
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/08		
Nº DE CUENTAS		(Debe)/Haber 31/12/08
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		4.660.177,47
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		3.277.120,00
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.681.600,00
(8300), 8301(833), 834, 835, 838	V. Efecto impositivo	(1.404.480,00)
Total de ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		3.277.120,00
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(1.495.480,00)
"(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(2.136.400,00)
8301, (836), (837)	IX. Efecto impositivo	640.920,00
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		3.277.120,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		6.441.817,47

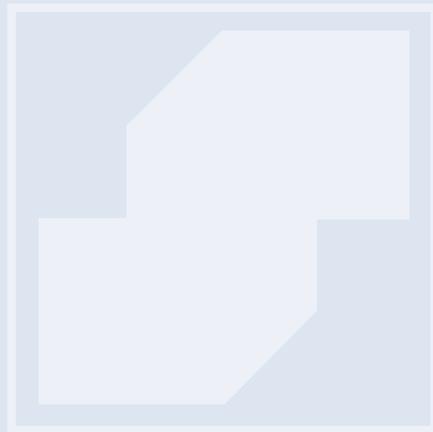
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/08

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	CAPITAL		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPANTES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	Escriturado	No exigido										
A. SALDO FINAL DEL AÑO 2007	8.550.000,00		4.005.931,86	0,00	5.945.543,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.464.725,52	44.966.200,88
I. Ajustes por cambios de criterio 2007 y anteriores											-26.226.423,64	-26.226.423,64
II. Ajustes por errores 2007 y anteriores												0,00
B. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL AÑO 2008	8.550.000,00	0,00	4.005.931,86	0,00	5.945.543,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238.301,88	18.739.777,24
I. Total ingresos y gastos reconocidos							4.660.177,47				1.781.640,00	6.441.817,47
II. Operaciones con socios o propietarios												
1. Aumentos de capital	7.050.000,00											7.050.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			-1.104.456,50		-5.945.543,50							-7.050.000,00
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	15.600.000,00	0,00	2.901.475,36	0,00	4.660.177,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.019.941,88	25.181.594,71

INFORME DE CUENTAS

4) Estado de flujos de efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2008	2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3.918.969,39
2. Ajustes del resultado	(4.479.644,13)
a) Amortización del inmovilizado (+)	130.752,77
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	278.898,86
c) Variación de provisiones (+/-)	(7.118.362,42)
d) Imputación de subvenciones (-)	(2.226.798,40)
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	(681,01)
g) Ingresos financieros (-)	(552.131,75)
h) Gastos financieros (+)	4.700.521,24
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	308.156,58
3. Cambios en el capital corriente	32.795.076,44
a) Existencias (incremento -, reducción +)	(33.434.646,15)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (incremento -, reducción +)	10.633.798,89
c) Otros activos corrientes (incremento -, disminución +)	57.247.574,84
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (incrementos +, disminuciones -)	2.974.306,33
e) Otros pasivos corrientes (incremento +, disminuciones -)	(875.178,13)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) provisiones	(3.750.779,34)
4. Otros flujos de efectivos de las actividades de explotación	(5.394.481,65)
a) Pagos de intereses (-)	(4.726.572,35)
c) Cobro de intereses (+)	532.765,21
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre sociedades (+/-)	(1.164.145,33)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	(36.529,18)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	26.839.920,05
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
6. Pagos por inversiones (-)	5.107.495,30
b) Inmovilizado intangible	(58.583,00)
c) Inmovilizado material	(39.712,30)
e) Otros activos financieros	(5.009.200,00)
7. Cobros por desinversiones (+)	681,01
c) Inmovilizado material	681,01
8. Flujos de efectivos de las actividades de inversión (7-6)	(5.106.814,29)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(22.898.943,66)
a) Emisión:	10.166.101,17
2. Deudas con entidades de crédito (+)	10.166.101,17
b) Devolución y amortización de:	(33.065.044,83)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(33.065.044,83)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	(22.898.943,66)
D) EFECTIVOS DE VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)	
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	4.386.957,90
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	3.221.120,00



04

carta del presidente

10

así es sogepsa

26

sogepsa en 2008

42

promoción de suelo residencial

62

promoción de suelo industrial

82

servicios de asesoramiento urbanístico

86

otras actividades

94

informe de cuentas

104

informe de auditoría



PROTOCOLO: 18/09

FECHA: 7 de Mayo de 2009.

ENTIDAD: SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A..

ASUNTO: INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES REFERIDAS AL EJERCICIO 2008.

EMITIDO POR: BLANCO, GONZALEZ Y MIER, S.L.
Censores Jurados de Cuentas Asociados.

Sociedad inscrita en el registro de Sociedades del Instituto de Auditores-Censores Jurados de Cuentas de España, con el número 144 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas, con el número S 0172.

Domicilio Social: C/ González del Valle, 6-1* E - 33003 OVIEDO

APETICIÓN DE: LA DIRECCION DE LA COMPAÑIA.



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los accionistas de **“SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A.”**

1. Hemos auditado las Cuentas Anuales de la sociedad **“SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO S.A.”** que comprenden el Balance de Situación a 31 de Diciembre de 2008, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la Memoria, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas Cuentas Anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas técnicas 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.
2. Los Administradores presentan las Cuentas Anuales de acuerdo con lo previsto en la legislación mercantil, no incluyendo en este ejercicio las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior al no ser exigido por la citada legislación. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las Cuentas Anuales del ejercicio 2008. Con fecha 25 de Abril de 2008 hemos emitido nuestro Informe de Auditoría acerca de las Cuentas Anuales del ejercicio 2007, formuladas de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresábamos una opinión favorable.
3. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2008, adjuntas, son las primeras que **“SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO.”**, prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 (en adelante PGC 2007). En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Real Decreto, se han considerado dichas cuentas como Cuentas Anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio anterior. En la Nota 26 de la memoria adjunta, “sobre aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables”, se incorporan el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias incluidos en las Cuentas Anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.



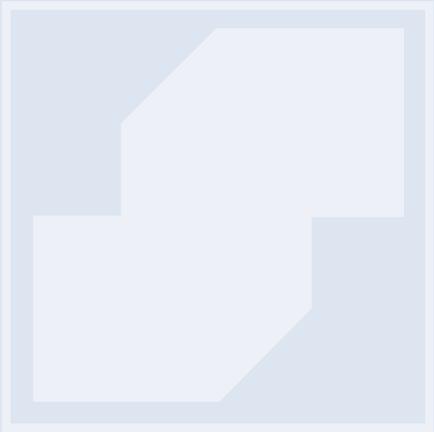
7

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

4. Tal y como se menciona en la Nota 26 de la memoria, en el balance de apertura de 1 de enero de 2008 la Compañía ha optado por mantener el criterio de reconocimiento vigente a 31 de diciembre de 2007 para los ingresos por ventas de inmuebles pendientes de entrega y/o transferencia de riesgos y beneficios al comprador a dicha fecha. Los efectos sobre la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, de aplicar los criterios de reconocimiento establecidos en la norma de valoración 14 del PGC de 2007, se recogen en la mencionada nota, manteniéndose el patrimonio de la sociedad inalterado.
5. En nuestra opinión, las Cuentas Anuales del ejercicio 2008, adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de "SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A." al 31 de Diciembre de 2008 y excepto por el efecto de lo mencionado en el párrafo número 4 en cuanto al criterio de reconocimiento de ingresos que tendría un efecto positivo sobre los beneficios del ejercicio manteniendo el patrimonio en su conjunto inalterado, expresan los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado a dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, en la normativa española que resulta de aplicación.
6. El Informe de Gestión, adjunto, del ejercicio 2008, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado Informe de Gestión concuerda con la de las Cuentas Anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo, como auditores, se limita a la verificación del Informe de Gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Oviedo, 7 de Mayo de 2009.

**BLANCO, GONZALEZ Y MIER, S.L.****Censores Jurados de Cuentas Asociados,**
Fdo: MARIA BLANCO Y LARRAINZAR
Socia-Auditora de Cuentas**INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA**Miembro adherente:
**BLANCO, GONZALEZ Y
MIER, S.L. C/JC ASOCIA**Año 2009 N° 09/09/00696
COPIA GRATUITAEste informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.



Edita: SOGEPSA. C/ Fruela, 5 - 33007 Oviedo • info@sogepsa.com • www.sogepsa.com

Coordinación y redacción: SOGEPSA.  Diseño y maquetación: BITTIA

Imprime: GRÁFICAS RIGEL • D.L. AS - 6062 - 09

