INFORME 05 ANUAL

Sogepsa

creando espacio para todos

Sogepsa

creando espacio para todos

INFORME ANUAL 2005

creando espacio para todos

EDITA: Sogepsa
C/ Fruela, 5 - planta 3ª
33007 Oviedo
info@sogepsa.com
www.sogepsa.com

COORDINACIÓN
Y REDACCIÓN: Sogepsa

DISEÑO
Y MAQUETACIÓN: Bitácora Grupo

IMPRESIÓN: Artes Gráficas La Morgal

DEPÓSITO LEGAL: AS-1589-02

Sogepsa
creando espacio para todos

Sumario

		página
1	Carta del Presidente	4
2	Así es Sogepsa	8
3	Sogepsa en 2005	14
4	Promoción de suelo residencial	18
5	Promoción de suelo industrial	44
6	Gestión y asesoramiento urbanístico	64
7	Otras actividades	68
8	Informe de cuentas	74
9	Informe de auditoría	80

Sogepsa
creando espacio para todos

1 Carta del Presidente

A la hora de hacer balance del ejercicio 2005 es para mí una satisfacción destacar los diferentes aspectos positivos que ha supuesto este año desde el punto de vista de la actividad de la Sociedad. Serán 2006 y 2007 los años en que veremos plasmados de forma inequívoca los resultados de una carga de trabajo realmente extraordinaria. Las perspectivas para el futuro más inmediato son, pues, inmejorables.

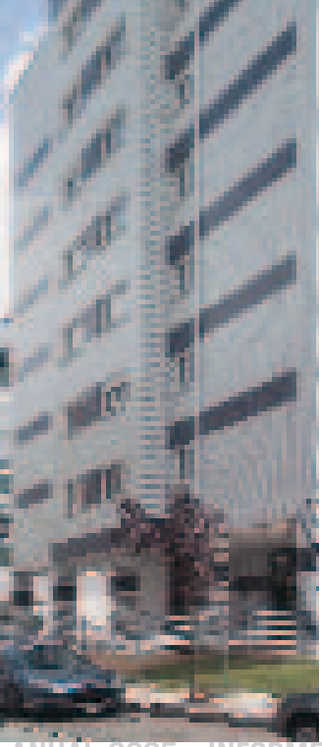
En materia de suelo residencial quiero reconocer, en primer lugar, el esfuerzo dedicado por Sogepsa para incrementar dentro de lo posible, y sin arriesgar la viabilidad económica de las operaciones, el número de viviendas protegidas en varias promociones. En algunas se ha alcanzado el 100%, como es el caso del Área Residencial Fradera, en El Entrego, donde las 176 viviendas estarán sujetas a algún tipo de protección. La Sociedad responde así a su carácter instrumental al servicio de las políticas de vivienda de las Administraciones autonómica y local.

A lo largo de 2005 hemos comercializado las parcelas del Área Residencial Siero Este, operación que permitirá la construcción de 852 viviendas en Pola de Siero (126 protegidas) y cuyas obras de urbanización comenzaron en el mes de diciembre. Vinculada a esta actuación se ejecuta también la obra de construcción del campo de fútbol de El Bayu, iniciada en el mes de agosto.

Asimismo, se han ejecutado dentro de los plazos previstos las obras de urbanización del Área Residencial Valgranda, que permitirá poner en el mercado 477 nuevas viviendas, la mitad de las cuales tendrán algún tipo de protección. Durante la segunda mitad del año se llevó a cabo con éxito la comercialización de los solares resultantes de la operación.

En el capítulo de suelo industrial hemos inaugurado recientemente la urbanización de la segunda fase del Área Industrial Almuña-Barcia, en Valdés, y concluido las obras del Área Industrial Los Campones, en Gijón. Ambas operaciones han constituido un éxito desde el punto de vista de la comercialización de las parcelas. Esto, sin duda, respalda la capacidad de Sogepsa como agente ejecutor del Programa de Promoción de Suelo Industrial del Principado de Asturias y, en último término, como dinamizador de la economía asturiana poniendo a disposición de proyectos empresariales suelo industrial urbanizado a precios asequibles.

Pero, como he apuntado anteriormente, los frutos de nuestra carga de trabajo van a hacerse paten-



tes con mayor claridad a partir del presente 2006. Para llegar a ese punto ha sido clave el trabajo que no se aprecia de puertas afuera. Las tramitaciones administrativas en el urbanismo requieren sus plazos y sus tiempos, y no son ajenas a complicaciones desde el punto de vista técnico. Tampoco la labor de adquisición del suelo. Pues bien, si próximamente vamos a asistir al inicio de obras de buena parte de las operaciones en curso, este avance no sería posible sin lo sembrado en 2005 y años anteriores.

Son destacables los avances en las promociones de Roces (Gijón) -a pesar de las dificultades que han rodeado a esta operación desde su mismo origen- y también los de Prado de la Vega (Oviedo). Sólo estas dos actuaciones van a generar más de 7.000 hogares con un porcentaje muy alto de vivienda protegida: 82% en el caso de Roces y 60% en Prado de la Vega. Por citar alguna más, en poco tiempo veremos trabajar las máquinas en las urbanizaciones del Parque Fluvial La Barquerina (Villaviciosa) y Fradera (San Martín del Rey Aurelio).

Las expectativas en materia de suelo industrial son igualmente excelentes. Los avances en la tramitación de las operaciones a lo largo de 2005 tendrán como consecuencia lógica y satisfactoria el inminente inicio de un buen número de obras. De forma paralela se asumen nuevas actuaciones demandadas por los correspondientes municipios: La Granda II (Carreño) o Piñeres (Llanes).

Por último, me congratula poder destacar los resultados positivos del ejercicio 2005 desde el punto de vista económico. Todos estos datos ilustran la solidez de la empresa y son la garantía del cumplimiento de sus fines, un verdadero motivo de satisfacción tanto para el Consejo de Administración como para los socios y la plantilla de Sogepsa.

Francisco González Buendía
Presidente

Sogepsa
creando espacio para todos

2 Así es Sogepsa

Constitución y marco jurídico

Capital Social

Órganos de Dirección

Plantilla

La actividad de Sogepsa 1985-2004

Constitución y marco jurídico

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

La Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S. A. fue constituida el 11 de diciembre de 1984. Su marco legal tiene el origen en la Ley 8/84 de 13 de julio del Principado de Asturias por la que se autorizó la creación de una sociedad de gestión y promoción del suelo, que se desarrolló con el Decreto 133/84 de 15 de noviembre sobre la Constitución de la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S. A. La base legal estatal reside en el Real Decreto 1.169/1978 de 2 de mayo sobre creación de sociedades urbanísticas.

Capital Social

La composición de su Capital Social hace de Sogepsa un caso único en España entre las sociedades urbanísticas, al ser participada por la Administración Autonómica, Administraciones locales y empresas privadas. La mayor parte del capital social pertenece al Gobierno del Principado de Asturias (45,12%). El capital público (57,77%) se completa con la participación de 30 Ayuntamientos asturianos, que poseen el 12,65%. El resto se distribuye entre empresas asturianas del sector de la promoción y la construcción.

En función de los sectores se desglosa en:

Sector público	**Capital -** *4.939.050 €* **Participación -** *57,77 %*
Sector privado	**Capital -** *3.610.950 €* **Participación -** *42,23 %*

Las participaciones dentro del sector público son:

Principado de Asturias	**Capital -** *3.857.760 €* **Participación -** *45,12 %*
Ayuntamientos	**Capital -** *1.081.290 €* **Participación -** *12,65 %*

Órganos de Dirección

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

Consejo de Administración

Presidente	**Ilmo. Sr. D. Francisco González Buendía** *(Principado de Asturias)*
Vicepresidente	**D. Luis Arboleya Heres** *(Arboleya, S.A.)*
Secretaria	**Dª. M.ª Belén Fernández González** *(Principado de Asturias)*
Vocales	**D. José Javier Izquierdo Roncero** *(Principado de Asturias)* **D. Manuel González Orviz** *(Principado de Asturias)* **D. Javier Uría de la Fuente** *(Principado de Asturias)* **D. Francisco José Sánchez Fernández** *(Principado de Asturias)* **Dª. M.ª Paz Fernández Felgueroso** *(Ayuntamiento de Gijón)* **D. José Agustín Cuervas-Mons García-Braga** *(Ayuntamiento de Oviedo)* **D. Santiago Rodríguez Vega** *(Ayuntamiento de Avilés)* **Dª. M.ª Esther Díaz García** *(Ayuntamiento de Langreo)* **D. Ignacio Núñez Rodríguez-Arango** *(Constructora Los Álamos, S.A.)* **D. Fernando Rodríguez Valledor** *(Construcciones y Promociones Coprosa, S.A.)* **D. Apolinar Cuesta Fernández** *(Constructora Principado, S.A.)* **D. Manuel Pastor Rodríguez-Ponga**
Letrado Asesor	**D. Jaime Rojo García-Conde**

Comisión Ejecutiva

Presidente	**Ilmo. Sr. D. Francisco González Buendía** *(Principado de Asturias)*
Vicepresidente	**D. Luis Arboleya Heres** *(Arboleya, S. A.)*
Secretaria	**Dª. M.ª Belén Fernández González** *(Principado de Asturias)*
Vocales	**D. José Javier Izquierdo Roncero** *(Principado de Asturias)* **Dª. 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**

Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2005.

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**

Plantilla

Titulación	Nº	%
Universitaria superior	**19**	**43,18%**
Arquitectos	*2*	
Ingenieros	*2*	
Licenciados Económicas	*3*	
Licenciados Derecho	*10*	
Otras Licenciaturas	*2*	
Universitaria media	**3**	**6,82%**
Ingenieros Técnicos	*2*	
Otras Diplomaturas	*1*	
Otras titulaciones	**22**	**50%**
Delineantes - Operadores CAD	*5*	
Administrativos	*10*	
Otros	*7*	
TOTAL	**44**	**100%**

La actividad de Sogepsa 1985-2004

A lo largo de su historia -cumplió 20 años en 2005- la Sociedad Mixta se ha revelado como un instrumento eficaz y eficiente en el desarrollo de las políticas de vivienda y suelo industrial. Hasta la fecha Sogepsa ha ejecutado 16 operaciones de suelo residencial que permitieron la construcción de 11.158 viviendas, de las cuales 7.721 (el 69%) han sido protegidas. Estas promociones, desarrolladas en 10 concejos asturianos, suponen un total de 1,7 millones de metros cuadrados gestionados, y una inversión total de 140 millones de euros.

PROMOCIONES SUELO RESIDENCIAL 1985-2004

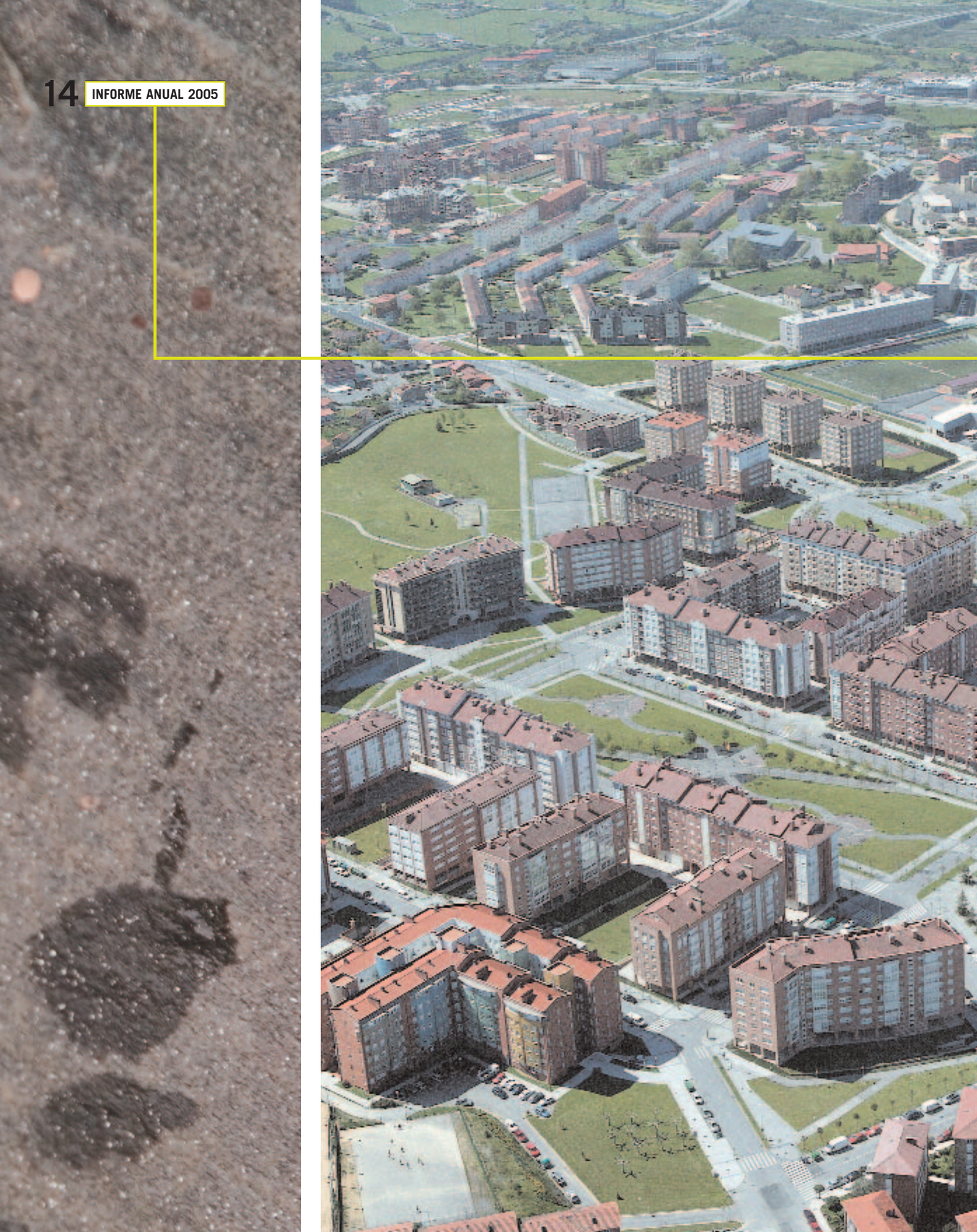
Concejo	Actuación	Superficie (m²)	Nº viviendas	Protegidas	Libres	Inversión (MM€)
Avilés	El Nodo	83.759	409	217	192	5,4
Carreño	La Matiella	75.400	452	266	186	2,1
Coaña	Rasa de Ortiguera	46.475	91	0	91	0,5
Corvera	Entrevías-Los Campos	103.000	449	449	0	3,6
Gijón	PERI-8 El Llano	65.000	800	0	800	29,4
Gijón	Montevil I	254.000	1.778	1.580	198	14,0
Gijón	Montevil Oeste	183.820	1.378	691	687	14,7
Gijón	Playa de Poniente	72.959	514	0	514	18,0
Gijón	PERI-9 Contrueces	15.365	138	0	138	4,2
Grado	PERI La Panerina	8.598	70	0	70	1,6
Oviedo	La Corredoria PP-8	179.356	1.292	1.292	0	14,4
Oviedo	Corredoria Este Fase I	212.572	1.754	1.754	0	15,8
Oviedo	Corredoria Este Fase II	238.094	1.546	1.126	420	12,3
Parres	La Castañera	37.317	112	0	112	0,8
SMRA	Vías de Renfe	20.775	130	130	0	1,1
Valdés	Almuña Residencial	64.450	245	216	29	1,9
10	**16**	**1.660.940**	**11.158**	**7.721 (69%)**	**3.437**	**139,8**

En suelo industrial los 21 años de Sogepsa han permitido a Asturias contar con 11 áreas industriales repartidas entre 8 concejos, que han supuesto casi 700.000 metros cuadrados de parcela neta industrial y una inversión total cercana a los 60 millones de euros.

PROMOCIONES SUELO INDUSTRIAL 1985-2004

Concejo	Actuación	Superficie bruta (m²)	Superficie neta (m²)	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
Langreo	Riaño II	252.738	179.949	55	6,0
Llanes	Posada	43.361	25.003	50	0,5
Piloña	Recta de Lléu I	32.000	21.853	21	0,8
Piloña	Recta de Lléu II	33.704	23.448	13	1,0
Ribadesella	Guadamía I	67.378	41.954	39	3,5
Tineo	La Curiscada I	141.030	85.816	121	3,3
Valdés	Almuña-Barcia I	60.737	33.818	29	1,5
8	**11**	**1.002.381**	**660.469**	**547**	**35,2**

Desde 1985 Sogepsa ha realizado numerosos trabajos de asesoramiento urbanístico para el Principado de Asturias, diferentes Ayuntamientos y otras entidades, actividad que hasta el año 2004 ha supuesto unos ingresos que superan los 15,6 millones de euros.



Sogepsa
creando espacio para todos

3 Sogepsa en 2005

3. sogepsa en 2005 - 3. sogepsa en 2005 - 3. sogepsa

El 2005 ha sido un año de importante actividad en cuanto al número de promociones: 23 operaciones residenciales y de suelo industrial. En **suelo residencial** se ejecutaron las obras de Valgranda (Avilés), con suelo urbanizado para 477 viviendas (298 protegidas), y se iniciaron las de Siero Este, operación que generará 852 viviendas (126 de protección). Unida a esta última actuación está la construcción del campo de fútbol El Bayu, cuyas obras también se iniciaron en 2005. En el mismo año Sogepsa concluyó la redacción y entregó a los respectivos Ayuntamientos el planeamiento de La Magdalena (Avilés) y Roces (Gijón) y los proyectos de urbanización de La Cortina (Cangas del Narcea), Prado de la Vega (Oviedo) y Arriondas Norte (Parres). Fue aprobado el planeamiento de Prado de la Vega, Roces, Arriondas Norte, Fradera (San Martín del Rey Aurelio) y Altamira (Gozón). De esta última operación el proyecto de urbanización recibió la aprobación definitiva.

En el siguiente cuadro se desglosan los datos de las 14 actuaciones de suelo residencial en las que trabajó Sogepsa en 2005, que suman casi 12.000 viviendas.

PROMOCIONES RESIDENCIALES EN DESARROLLO Y EJECUCIÓN EN 2005

Concejo	Área Residencial	Superficie bruta (m²)	Nº viviendas	Protegidas	Invesión total (MM€)
Avilés	Valgranda	149.680	477	298	9,4
Avilés	La Magdalena	199.270	949	756	15,6
Cangas del Narcea	Obanca	100.677	400	0	7,0
Cangas del Narcea	PERI de la Cortina	23.713	100	0	4,1
Gijón	Roces	968.261	3.700	3.033	82,5
Gozón	Altamira	31.308	188	97	2,4
Mieres	PERI de Oñón	23.363	214	136	4,9
Nava	Villabona	61.439	304	242	3,3
Oviedo	Prado de la Vega	584.324	3.442	2.044	56,6
Parres	Arriondas Norte	34.201	445	251	2,0
SMRA	Fradera	9.503	176	176	1,7
SMRA	El Trabanquín	42.800	128	0	2,3
Siero	Siero Este	81.132	852	126	14,3
Villaviciosa	Parque Fluvial La Barquerina	104.681	500	312	9,4
11	**14**	**2.414.352**	**11.875**	**7.471 (63%)**	**215,5**

En materia de **suelo industrial**, en 2005 finalizaron las obras de Almuña-Barcia II (Valdés) y Los Campones (Gijón). Asimismo Sogepsa concluyó la redacción y entregó a los correspondientes Ayuntamientos el planeamiento de Recta de Lléu III (Piloña), Piñeres (Llanes) y Lloreda Zona A (Gijón). De igual forma finalizó la redacción del proyecto de urbanización de Recta de Lléu III. Por otra parte se firmaron los convenios de La Granda II (Carreño) y Recta de Lléu III.

PROMOCIONES INDUSTRIALES EN DESARROLLO Y EJECUCIÓN EN 2005

Concejo	Área Empresarial	Superficie bruta (m²)	Superficie neta (m²)	Nº parcelas	Invesión total (MM€)
Carreño	La Granda II	315.901	191.246	20	18,0
Gijón	Los Campones	295.312	189.625	23	21,5
Gijón	Lloreda Zona A	984.519	578.771	100	63,3
Llanes	Piñeres	88.965	48.338	25	4,6
Nava	Parque Emp. de la Sidra	82.475	40.438	19	5,2
Piloña	Recta de Lléu III	27.311	17.333	10	1,8
Sariego	Santianes	132.100	90.706	26	7,8
Siero	Bobes	1.100.534	668.719	114	61,2
Valdés	Almuña-Barcia II	30.027	21.975	19	1,1
8	**9**	**3.057.144**	**1.847.151**	**356**	**184**

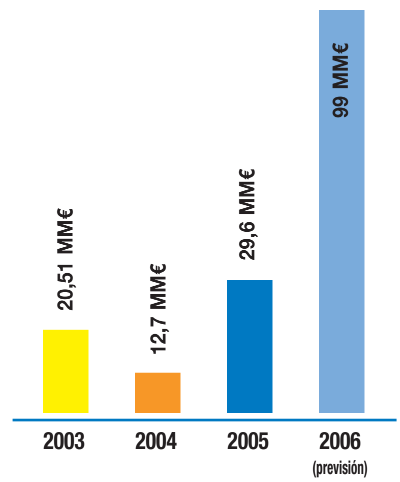
En lo que respecta a la **comercialización de suelo**, el ejercicio 2005 se cerró, en el caso de suelo residencial, con un incremento muy importante respecto a los años inmediatamente anteriores, 2004 y 2003. Así, Sogepsa comercializó en 2005 un total de 53.715 metros cuadrados de parcela (frente a los 720 de 2004) que suponen 107.576 metros cuadrados de edificabilidad para 1.024 viviendas. Se trata, fundamentalmente, de lotes de las áreas residenciales de Valgranda (Avilés) y Siero Este (Siero). En materia de suelo industrial la superficie vendida experimentó un descenso, en el marco de los ciclos normales de comercialización. Sogepsa vendió 40.078 metros cuadrados de parcela industrial, por debajo de los 125.032 del ejercicio anterior (2004). Concluyó la venta de parcelas en las áreas empresariales de Riaño II (Langreo) y Barres I (Castropol).

En ambos casos -suelo residencial e industrial- las previsiones para el ejercicio 2006 apuntan a un incremento muy notable, especialmente en la comercialización de suelo para la construcción de viviendas al estar previsto el inicio de obras de urbanización de actuaciones de gran envergadura.

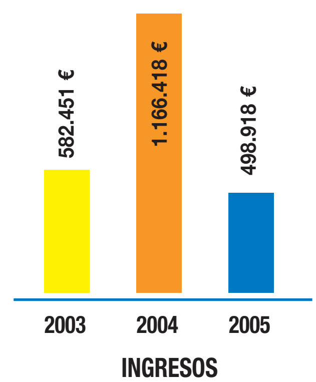
Sogepsa en 2005 continuó también trabajando en el **asesoramiento urbanístico** para el Principado de Asturias y Ayuntamientos. Esta actividad, paralela a la promoción de suelo, mantiene una contribución importante desde el punto de vista de los ingresos. Éstos en 2005 se situaron cerca de los 500.000 euros.

Desde el punto de vista económico, 2005 para Sogepsa ha arrojado datos muy positivos. La **cifra de negocio** ha sido de 29,6 millones de euros, mientras que el ejercicio 2004 se cerró con una cifra de 12,7 millones de euros. Los beneficios de 2005 superaron los 1,5 millones de euros, frente a las pérdidas de 2004, que fueron de 666.630 euros. Para el año 2006 se prevé una cifra de negocio de 99 millones de euros.

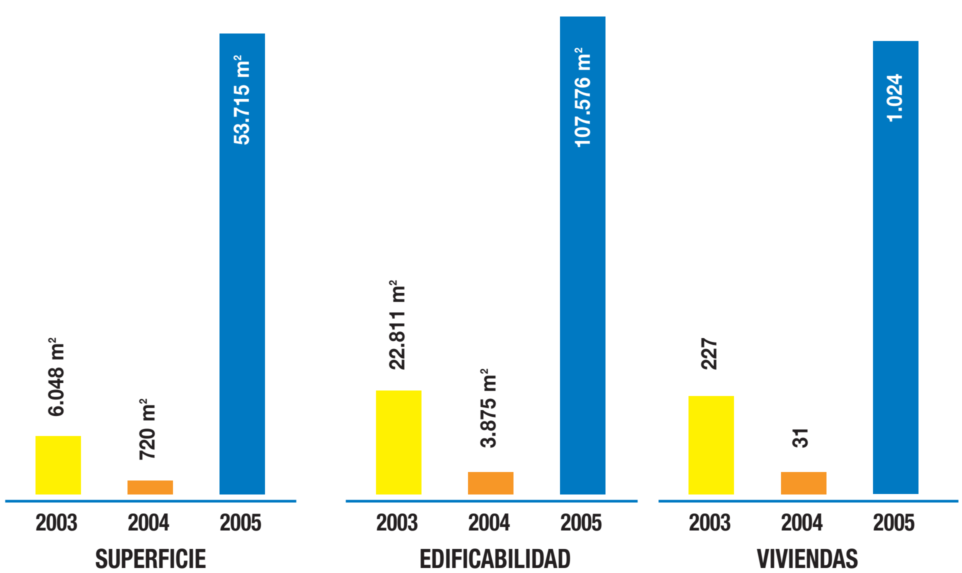
Cifra de negocio



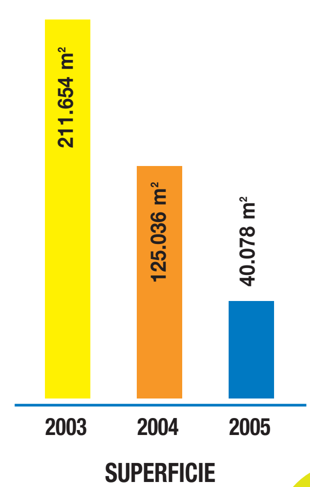
Asesoramiento urbanístico



Ventas de suelo residencial



Ventas de suelo industrial



Sogepsa
creando espacio para todos

4 Promoción de suelo residencial

Altamira

Arriondas Norte

Fradera

La Cortina

La Magdalena

Oñón

Parque Fluvial La Barquerina

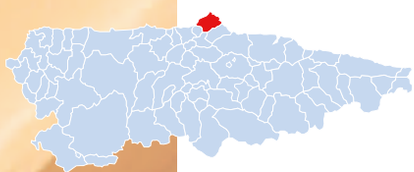
Prado de la Vega

Roces

Siero Este

Valgranda

Villabona



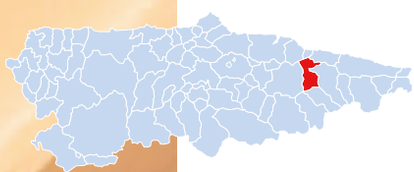
Altamira
GOZÓN

Superficie total	31.308 m²
Zonas verdes	6.762 m²
Viario y aparcamientos	6.900 m²
Equipamientos	2.486 m²
Total viviendas (previsión)	188
Viviendas protegidas (previsión)	97 (52%)
Inversión total estimada	2,4 MM€

Esta promoción residencial tiene su origen en el convenio suscrito entre el Gobierno del Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Gozón y Sogepsa en 2004. Esta operación tiene aprobado definitivamente tanto el Plan Especial como el proyecto de urbanización.

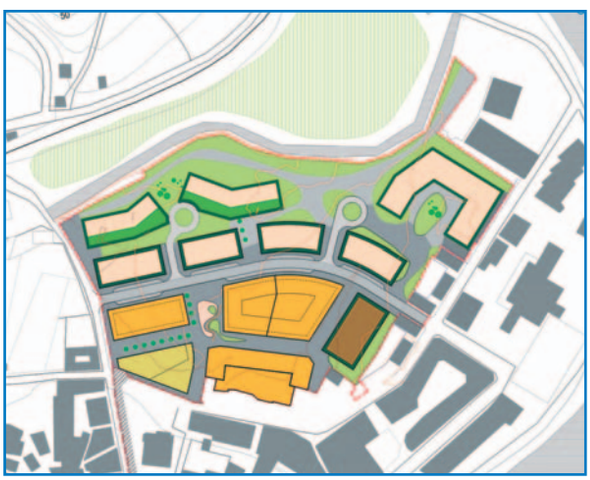
El ámbito de actuación está situado al noroeste del casco urbano de Luanco, en la zona periférica bordeada por la carretera AS-238 (Avilés-Luanco). La propuesta diseñada por Sogepsa persigue la integración en el entorno urbanístico, al establecerse unas tipologías arquitectónicas de media densidad y de edificación abierta, semejantes a las preexistentes en la zona.

Arriondas Norte



Arriondas Norte
PARRES

Superficie total	34.201 m²
Zonas verdes	14.171 m²
Viario	4.464 m²
Equipamientos	1.024 m²
Total viviendas	445
Viviendas protegidas (previsión)	251 (56%)
Inversión total estimada	2 MM€



El Gobierno del Principado, el Ayuntamiento de Parres y Sogepsa firmaron en abril de 2003 el convenio para desarrollar el Área Residencial Arriondas Norte. El planeamiento recibió la aprobación definitiva en febrero de 2005.

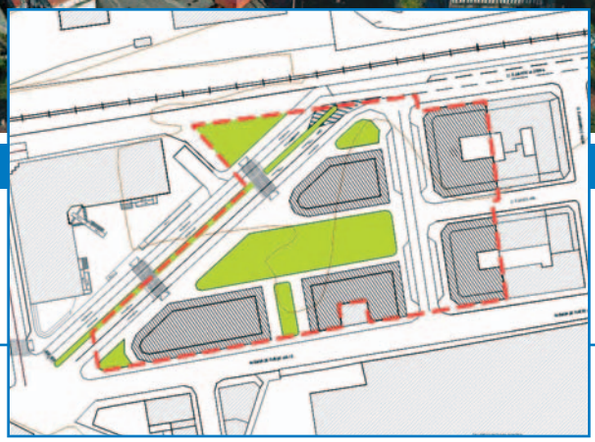
La actuación se sitúa en el norte de Arriondas, en un ámbito delimitado por el río Chico y las calles de El Barco, Domingo Fresnedo e Inocencio del Valle. La ordenación apuesta por la liberación de espacios libres, con la particularidad de la creación de una reserva destinada a parque fluvial de uso público en toda la margen sur del río Chico.

Fradera

SAN MARTÍN DEL REY AURELIO

Superficie total	9.503 m²
Zonas verdes	2.972 m²
Viario	3.785 m²
Equipamientos	2.350 m²
Total viviendas	176
Viviendas protegidas (previsión)	176 (100%)
Inversión total estimada	1,7 MM€

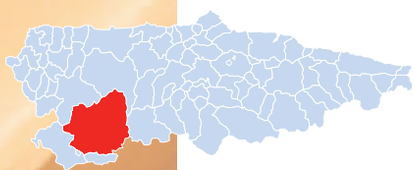
Fradera



La actuación se enmarca en el convenio de febrero de 2004 entre el Gobierno del Principado, el Ayuntamiento de San Martín del Rey Aurelio y Sogepsa. Tanto el planeamiento como el proyecto de urbanización tienen la aprobación definitiva. Previsiblemente las obras se iniciarán a lo largo de 2006.

Esta promoción fue proyectada inicialmente como una operación residencial con un 74% de viviendas protegidas, pero Sogepsa rediseñó la actuación para alcanzar el 100% de viviendas con algún tipo de protección.

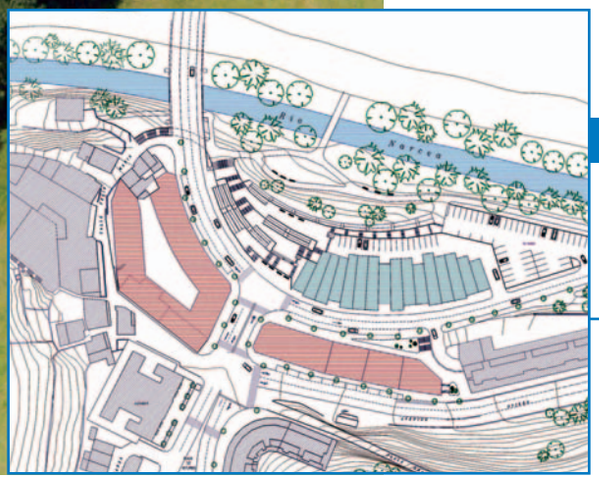
El área residencial se desarrollará en el extremo occidental de El Entrego, en las proximidades de la carretera AS-17 (Avilés-Puerto de Tarna).



La Cortina
CANGAS DEL NARCEA

Superficie total	23.713 m²
Zonas verdes	8.970 m²
Viario	4.377 m²
Equipamientos	3.756 m²
Total viviendas	100
Inversión total estimada	4,1 MM€

La Cortina



El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de La Cortina tiene el proyecto de urbanización en las fases finales de su tramitación en el Ayuntamiento de Cangas del Narcea.

Entre las finalidades de esta operación residencial está la cesión de una parcela para la construcción de un centro de salud, además de abrir en la zona inferior del ámbito un espacio para nuevos aparcamientos.

La Magdalena
AVILÉS

Superficie total	199.270 m²
Zonas verdes	77.392 m²
Viario	38.375 m²
Equipamientos	29.597 m²
Total viviendas	949
Viviendas protegidas (previsión)	756 (80%)
Inversión total estimada	15,6 MM€

La Magdalena

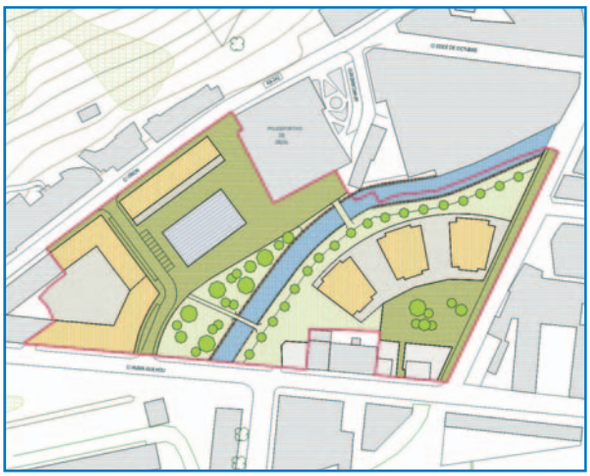
El Gobierno del Principado, el Ayuntamiento de Avilés y Sogepsa firmaron en febrero de 2004 el convenio para desarrollar el Área Residencial de La Magdalena. El Plan Especial fue entregado al Ayuntamiento de Avilés y recibió la aprobación definitiva en 2006. Sogepsa ha aumentado el porcentaje de vivienda protegida inicialmente previsto hasta situarlo en el 80%.

El ámbito de la actuación supone un remate de la ciudad, entre el suelo urbano y la variante de la N-632 (Llovio-Canero) y como continuación del actual polígono de La Magdalena, en el que el uso característico de las viviendas existentes es el de régimen de protección oficial. La operación aporta una función mixta en el esquema de crecimiento de la ciudad como pieza urbana de transición al espacio rural.

Oñón
MIERES

Superficie total	23.363 m²
Zonas verdes	7.133 m²
Viario	7.151 m²
Equipamientos (usos sociales)	900 m²
Total viviendas	214
Viviendas protegidas	136 (64%)
Inversión total estimada	4,9 MM€

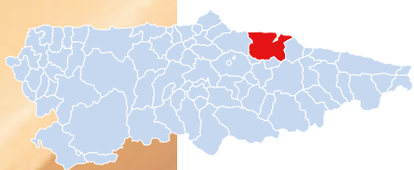
Oñón



El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Oñón, en Mieres, (impulsado por convenio suscrito en 2002) recibió la aprobación definitiva en enero de 2005. Esta actuación se desarrolla en un ámbito degradado y su realización permitirá su definitiva integración en la trama urbana.

El área de actuación se sitúa entre las calles de Numa Guilhou y Oñón, y la traza del río San Juan. El actual barrio de Oñón constituía un enclave periférico respecto de los núcleos que con el tiempo han consolidado la villa de Mieres.

Parque Fluvial La Barquerina



Parque Fluvial La Barquerina

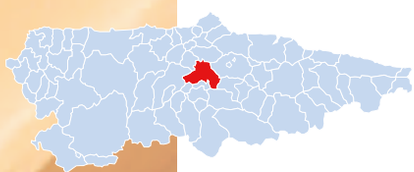
VILLAVICIOSA

Superficie total	104.681 m²
Zonas verdes	54.108 m²
Viario	16.592 m²
Equipamientos	10.097 m²
Total viviendas	500
Viviendas protegidas (previsión)	312 (62%)
Inversión total estimada	9,4 MM€

La tramitación del Plan Especial de la actuación residencial Parque Fluvial La Barquerina registró a lo largo de 2005 los avances necesarios para hacer posible que a lo largo de 2006 puedan comenzar las obras de urbanización.

La operación urbanística se desarrollará sobre un área situada al suroeste de la Villa, entre las carreteras N-632 (Llovio-Canero) y AS-113 (Villaviciosa-La Secada) y el comienzo de la ría de Villaviciosa. El diseño de la actuación responde a las formas de crecimiento urbano que ha tenido históricamente Villaviciosa, con operaciones concéntricas en torno a su casco medieval, por un lado, y lineales a lo largo de los caminos que salían de dicho núcleo.

Prado de la Vega



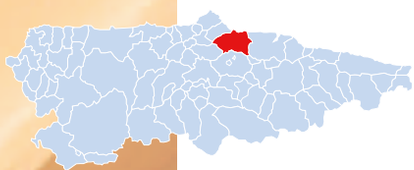
Prado de la Vega

OVIEDO

Superficie total	584.324 m²
Zonas verdes	229.182 m²
Viario	155.074 m²
Equipamientos	74.722 m²
Total viviendas	3.442
Viviendas protegidas (previsión)	2.044 (60%)
Inversión total estimada	56,6 MM€

El Plan Especial del Área Residencial Prado de la Vega recibió la aprobación definitiva de la CUOTA en abril de 2005. La actuación residencial Prado de la Vega tiene en la actualidad en tramitación el proyecto de urbanización.

En la zona norte de la capital del Principado, esta operación urbanística completa las tres ya desarrolladas por Sogepsa en La Corredoria y se sitúa junto a los terrenos donde se construye el Hospital Universitario Central de Asturias. Las tres actuaciones ya desarrolladas de La Corredoria habrán generado a su término 4.592 viviendas, de las cuales 4.172 (el 91%) fueron protegidas.

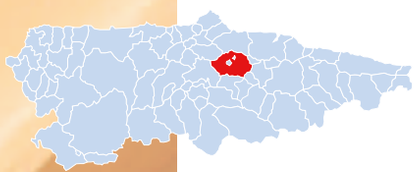


Roces
GIJÓN

Superficie total	968.261 m²
Zonas verdes y espacios libres	214.242 m²
Viario	98.388 m²
Equipamientos y dotaciones	143.239 m²
Total viviendas (estimación)	3.700
Viviendas protegidas (previsión)	3.033 (82%)
Inversión total estimada	82,5 MM€

El Plan Especial del Área Residencial de Roces (operación que tiene su origen en el convenio suscrito el 31 de mayo de 2004 entre el Gobierno del Principado, el Ayuntamiento de Gijón y Sogepsa) fue entregado al Ayuntamiento en 2005 y ya ha sido aprobado definitivamente. El proyecto de urbanización se encuentra en fase de tramitación.

El ámbito del Plan Especial es de 968.261 metros cuadrados (890.700 más la superficie de la Autovía AS-I que lo atraviesa). Los terrenos sujetos al sistema de expropiación superan los 600.000 metros cuadrados. A lo largo del año 2005 y en lo que va de 2006 se ha producido un avance decisivo en la adquisición de suelo por mutuo acuerdo. El área está delimitada por la Ronda Sur (GJ-81) y las carreteras AS-248 (Gijón-Pola de Siero) y AS-246 (Gijón-Langreo).



Siero Este
SIERO

Superficie total	81.132 m²
Zonas verdes	21.858 m²
Viario	22.876 m²
Equipamientos	10.107 m²
Total viviendas	852
Viviendas protegidas	126 (15%)
Inversión total estimada	14,3 MM€

Siero Este

De izquierda a derecha, el Director Gerente de Sogepsa, D. José María Quirós Zarauza; el Alcalde de Siero, D. Juan José Corrales; el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras y Presidente de Sogepsa, D. Francisco González Buendía, y el Presidente de Alvargonzález Contratas, S. A., D. Luis Alvargonzález Romañá.

Las obras del Área Residencial Siero Este se iniciaron el 14 de diciembre de 2005. La ordenación se fundamenta en la creación de dos plazas iguales y en torno a ellas se dispone la mayor parte de los edificios resultantes del Plan Especial. Estos nuevos espacios urbanos serán de carácter peatonal y contarán con un alto nivel de equipamientos urbanos, juegos infantiles, mobiliario, etc.

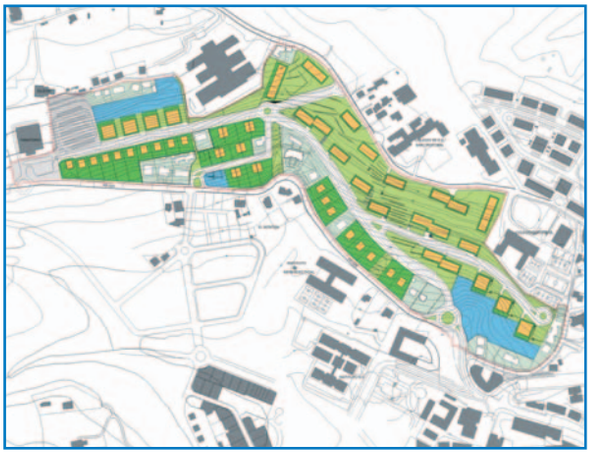
Paralelamente a estas obras se lleva a cabo la construcción del campo de fútbol de El Bayu (los trabajos comenzaron en agosto de 2005). La creación de esta instalación deportiva se justifica al ser necesario el derribo del campo Luis Miranda, ubicado en el ámbito donde se ejecuta el Área Residencial Siero Este. El lugar donde se construye el campo de fútbol se localiza en las proximidades de la Autovía A-8 y colindante con la carretera local que conduce a Valdesoto. Los nuevos equipamientos deportivos se establecerán en un ámbito de 42.700 metros cuadrados.

Valgranda

AVILÉS

Superficie total	149.680 m²
Zonas verdes	43.955 m²
Viario	28.671 m²
Equipamientos	13.285 m²
Total viviendas	477
Viviendas protegidas	298 (62%)
Inversión total estimada	9,4 MM€

Valgranda



Las obras de urbanización del Área Residencial de Valgranda concluyeron a finales de 2005. Esta actuación desarrolla el crecimiento urbano de Avilés en su parte norte y la conecta con el ámbito de El Nodo (desarrollado recientemente por Sogepsa) y con el de El Quirinal.

La operación urbanística proporciona a la ciudad una mayor cohesión en esa zona y refuerza la red de comunicaciones, lo que dota de una mayor accesibilidad y permeabilidad a toda el área. Según el diseño de Sogepsa, el modelo constructivo será de edificación abierta, acorde con una adecuada transición hacia la zona más periférica de la ciudad.

Villabona
NAVA

Superficie total	61.439 m²
Zonas verdes	24.602 m²
Viario	7.565 m²
Equipamientos	4.972 m²
Total viviendas	304
Viviendas protegidas (previsión)	242 (80%)
Inversión total estimada	3.348.938 €

Villabona

El Área Residencial de Villabona, en Nava, surge en virtud del convenio suscrito en febrero de 2004 entre el Gobierno del Principado, el Ayuntamiento de Nava y Sogepsa. El Plan Parcial está en tramitación y la Sociedad Mixta trabaja en el proyecto de urbanización. Sogepsa ha incrementado el porcentaje incialmente previsto de viviendas protegidas hasta alcanzar el 80%.

El ámbito de actuación está situado entre las carreteras N-634 (San Sebastián-Santiago) y la AS-251 (Laviana-Nava), al noroeste de la villa de Nava, en un espacio de crecimiento estratégico del casco urbano. La ordenación del área establece una zona verde a lo largo del cauce del río Viao, que incluye recorridos peatonales de conexión mediante la creación de un parque fluvial que trasciende al propio ámbito.

Sogepsa
creando espacio para todos

5 Promoción de suelo industrial

Almuña-Barcia II

Bobes

La Granda II

Los Campones

Lloreda Zona A

Parque Empresarial de la Sidra

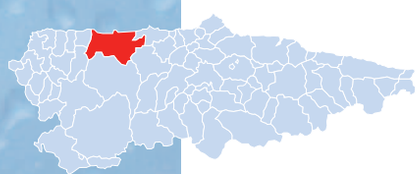
Piñeres

Recta de Lléu III

Santianes

Almuña - Barcia II

De izquierda a derecha, D. Francisco González Buendía, D. Juan Fernández Pereiro, D. Vicente Álvarez Areces y D. Graciano Torre González.



Almuña-Barcia II
VALDÉS

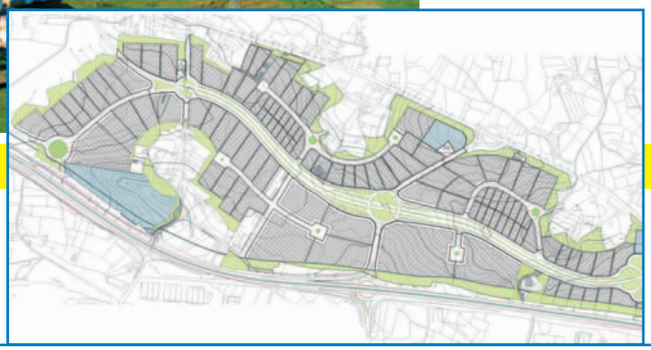
Superficie total	30.027 m²
Superficie neta industrial	21.975 m²
Zonas verdes	3.241 m²
Viario	3.154 m²
Equipamientos	2.415 m²
Parcelas	19
Parcelas comercializadas	18
Nº de empresas adquirientes	16
Empleos generados (estimación)	40
Inversión prevista por las empresas	4 MM€
Inversión total Sogepsa	1,1 MM€

Las obras de urbanización del Área Industrial Almuña-Barcia II, ubicada a 2 kilómetros de Luarca, concluyeron a finales de 2005, como continuación de la primera fase. Ha sido recogida como Parque Empresarial Comarcal en el Programa de Promoción de Suelo Industrial 2005-2008 (promovido por el Gobierno del Principado de Asturias y gestionado por el IDEPA).

El área industrial fue inaugurada el 20 de marzo de 2006 por el Presidente del Gobierno del Principado, D. Vicente Álvarez Areces; el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras y Presidente de Sogepsa, D. Francisco González Buendía; el Consejero de Industria y Empleo y presidente del IDEPA, D. Graciano Torre González, y el Alcalde de Valdés, D. Juan Fernández Pereiro.

Bobes
SIERO

Superficie total	1.100.534 m²
Superficie neta industrial	668.719 m²
Zonas verdes	121.291 m²
Viario	239.889 m²
Equipamientos	58.254 m²
Parcelas	114
Inversión total estimada	61,2 MM€



D. Francisco González Buendía y D. Graciano Torre González en la firma del convenio Sogepsa-IDEPA.

El IDEPA y Sogepsa suscribieron el 10 de octubre de 2005 el convenio para la realización de trabajos vinculados al desarrollo urbanístico del Área Empresarial de Bobes, en el concejo de Siero. Mediante el convenio, el IDEPA financia el proyecto de urbanización y el proyecto de construcción correspondiente al trazado duplicado de la carretera AS-17, que delimita parcialmente el ámbito donde se desarrollará el área industrial. Se trata de una actuación considerada prioritaria en el Programa de Promoción de Suelo Industrial del Principado de Asturias 2005-2008, al estar situado en el corazón del área central de la región. El Plan Parcial ya ha recibido la aprobación definitiva.

El ámbito se localiza en terrenos de las parroquias rurales de Bobes, Granda y San Miguel de la Barreda y deja fuera de su delimitación buena parte de los núcleos rurales de Los Campos, Balbona y San Miguel. El proyecto incluye zonas verdes que separan dichos núcleos de las parcelas industriales.

Por su superficie es la mayor operación de suelo industrial que Sogepsa tiene en desarrollo.

La Granda II

La Granda II
CARREÑO

D. Francisco González Buendía y D. Ángel Riego González en la firma del convenio.

Superficie total	315.901 m²
Superficie neta industrial	191.246 m²
Espacios libres	44.531 m²
Viario	30.494 m²
Equipamientos	15.851 m²
Parcelas	20
Inversión total estimada	17,9 MM€

El Ayuntamiento de Carreño y Sogepsa suscribieron el 29 de noviembre de 2005 el convenio para el desarrollo, gestión, ejecución y promoción urbanística del Área Industrial La Granda II, en terrenos situados en las proximidades del área Tabaza II, también promovida por la Sociedad Mixta.

El convenio impulsa definitivamente el desarrollo de esta área industrial, que inicialmente fue proyectada a principios de la presente década.

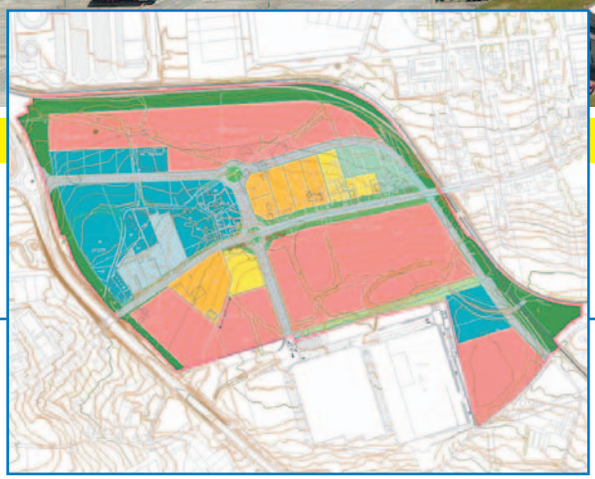
La actuación viene recogida en el Programa de Promoción de Suelo Industrial del Principado de Asturias, dirigido por el IDEPA, que lo considera “parque empresarial de interés regional”.

Los Campones

Los Campones

GIJÓN

Superficie total	295.312 m²
Superficie neta industrial	189.625 m²
Zonas verdes	48.424 m²
Viario	27.195 m²
Equipamientos	14.768 m²
Parcelas	23
Parcelas comercializadas	23
Nº de empresas adquirientes	10
Empleos generados (estimación)	80
Inversión prevista por las empresas	27 MM€
Inversión total Sogepsa	21,5 MM€



En 2005 concluyeron las obras de urbanización del Área Empresarial Los Campones, en Tremañes, Gijón. Los trabajos incluyeron la construcción de una rotonda de unos 70 metros de diámetro que comunica el viario del polígono con la carretera AS-19 y que constituye una vía fundamental en el entramado industrial de Gijón.

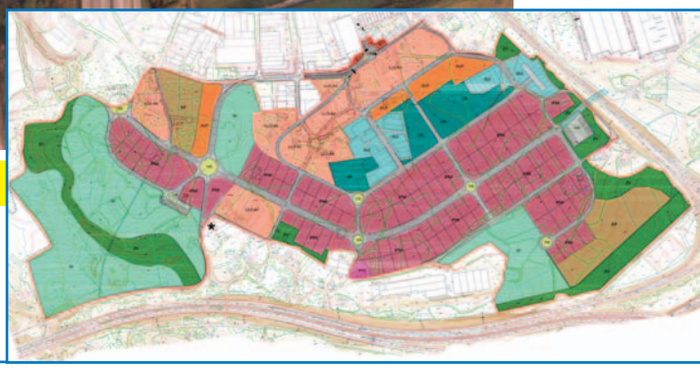
La demanda de suelo industrial existente se tradujo en la comercialización de todas las parcelas antes de la finalización de la urbanización. Las 10 empresas adquirientes pertenecen a sectores diversos, tales como la obra pública, metalurgia, suministros industriales o papelería industrial.

Lloreda Zona A

Lloreda Zona A

GIJÓN

Superficie total	984.519 m²
Superficie neta industrial	578.771 m²
Zonas verdes	107.807 m²
Viario	132.472 m²
Equipamientos	54.186 m²
Parcelas	100
Inversión total estimada	63,3 MM€



Sogepsa ha continuado durante 2005 con la tramitación del Área Empresarial Lloreda Zona A, en Tremañes, Gijón. La actuación tiene su origen en el convenio suscrito entre el Gobierno del Principado, el Ayuntamiento de Gijón y Sogepsa en septiembre de 2003. Está prevista una segunda actuación, Lloreda Zona B, sobre unos terrenos colindantes de una superficie total de 117.127 metros cuadrados.

El Proyecto de Urbanización inició su tramitación en diciembre de 2005. El Plan Especial fue entregado al Ayuntamiento en el mismo año.

El ámbito es una amplia zona en el borde exterior del suelo urbano de Gijón, en Tremañes, lindante con los polígonos de Los Campones -ejecutado en 2005 también por Sogepsa- y Bankunión. Está comunicada con la autopista "Y", la carretera AS-19 (Gijón-Avilés) y la avenida de la Juvería, que la une con la ciudad.

Parque Empresarial de la Sidra

Parque Empresarial de la Sidra

NAVA

Superficie total	82.475 m²
Superficie neta industrial	40.438 m²
Zonas verdes	23.943 m²
Viario	13.969 m²
Equipamientos	4.125 m²
Parcelas	19
Inversión total estimada	5,2 MM€

El Parque Empresarial de la Sidra se sitúa al Norte de Nava, en un área con acceso a la N-634 (San Sebastián-Santiago) desde el enlace del núcleo urbano con esta carretera. El planeamiento ya ha sido aprobado definitivamente.

El área empresarial fue proyectada para reunir en él, principalmente, a empresas con actividad industrial relacionada con la sidra, la manzana y derivados, si bien su versatilidad permitirá la convivencia con otras actividades y usos compatibles.

Piñeres
LLANES

Superficie total	88.965 m²
Superficie neta industrial	48.338 m²
Zonas verdes y espacios públicos	18.207 m²
Viario	12.355 m²
Equipamientos	5.837 m²
Parcelas	25
Inversión total estimada	4,6 MM€

El Plan Parcial del Área Industrial de Piñeres fue aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2005. Durante ese año Sogepsa redactó, asimismo, el proyecto de urbanización, entregado al Ayuntamiento de Llanes en diciembre del mismo año.

Este equipamiento está previsto en el Programa de Promoción de Suelo Industrial del Principado de Asturias 2005-2008, que lo define como Parque Empresarial de Interés Comarcal. Está situado en la parroquia rural de Piñeres de Pría y linda con la carretera AS-263.

La parcela neta industrial es de 88.965 metros cuadrados, pero de ellos casi 1.900 m^2 forman una bolsa de suelo vinculada a una segunda fase del área empresarial que, mientras no se desarrolle, cumplirá las funciones de colchón verde para pasar a formar parte de las parcelas industriales de la segunda fase.

Recta de Lléu III

Recta de Lléu III

PILOÑA

Superficie total	27.311 m²
Superficie neta industrial	17.333 m²
Zonas verdes	4.884 m²
Viario y aparcamientos	3.278 m²
Equipamientos	1.366 m²
Parcelas	10
Inversión total estimada	1,8 MM€

El Ayuntamiento de Piloña y Sogepsa suscribieron el 22 de junio de 2005 el convenio para desarrollar la tercera fase del Área Empresarial Recta de Lléu, situada junto a la N-634 (San Sebastián-Santiago), entre Infiesto y Villamayor. Esta tercera fase completará las dos anteriores, también desarrolladas por Sogepsa y que sumaron entre ambas 65.704 metros cuadrados de superficie total, 45.430 de superficie neta industrial y 34 parcelas. El planeamiento y el proyecto de urbanización tienen la aprobación inicial y se prevé su próxima aprobación definitiva.

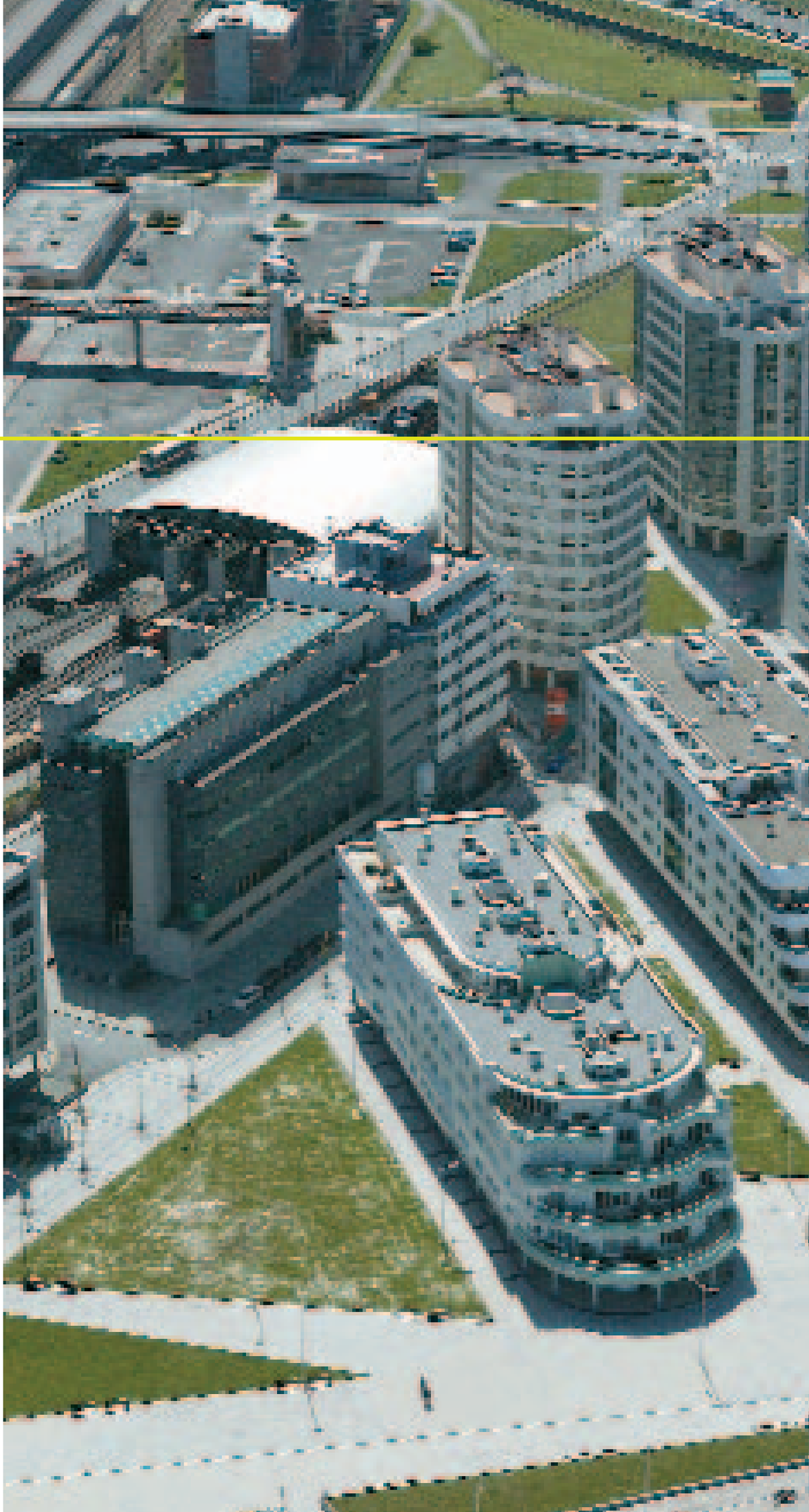
La ordenación desarrolla el viario estructurante y paralelo a la N-634, establecido ya en las dos fases anteriores, distribuyendo 10 parcelas industriales con una superficie media de 1.200 m^2.

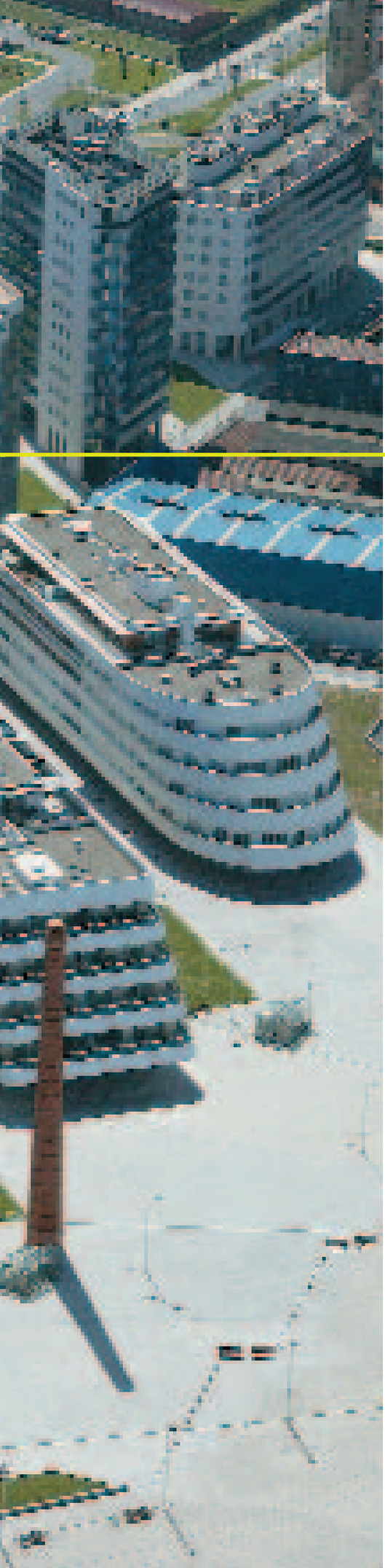
Santianes
SARIEGO

Superficie total	132.100 m²
Superficie neta industrial	90.706 m²
Zonas verdes	14.900 m²
Viario	16.000 m²
Equipamientos	5.500 m²
Parcelas	26
Inversión total estimada	7,8 MM€

El Área Empresarial de Santianes, situada en el concejo de Sariego, tiene prevista para próximas fechas la aprobación del planeamiento y el proyecto de urbanización.

El ámbito de actuación se localiza junto a la AS-113 (Villaviciosa-La Secada) y cerca de un enlace con la autovía A-64. La realización de esta área empresarial se fundamenta en la demanda de suelo industrial existente, en un concejo muy bien situado en el área central de Asturias.





Sogepsa
creando espacio para todos

6 Gestión y asesoramiento urbanístico

6. gestión y asesoramiento urbanístico - 6. gestión y aseso

En 2005 Sogepsa llevó a cabo trabajos de gestión y asesoramiento urbanístico por encargo del Principado de Asturias y varios Ayuntamientos.

- Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras:
- Desarrollo de estrategias Área Central de Asturias
- Redacción del Plan Territorial Especial Siero-Llanera-Norte de Oviedo
- Redacción Plan Territorial Especial Bajo Nalón, tramo Riaño-Soto de Ribera
- Apoyo gráfico para el Planeamiento del Área Central de Asturias
- Recopilación de datos sobre medio ambiente en relación con el nuevo Planeamiento territorial de Asturias y de su Área Central
- Revisión del proyecto de obras en la playa de Flejulfe

- Consejería de Vivienda y Bienestar Social:
- Asistencia técnica y gestión en la obtención y delimitación de suelo edificable y documentación para declaración de obra nueva de edificios de viviendas protegidas
- Análisis de mercado de la vivienda en Asturias
- Inventario de suelo del Principado de Asturias
- Redacción de certificaciones registrales y proyectos de reparcelación

- Consejería de Educación y Ciencia:
- Planeamiento y gestión para la ampliación del Campus Universitario de Barredo, en Mieres

- Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo:
- Planeamiento y gestión del Parque de la Prehistoria, en Teverga

- Consejería de Salud y Servicios Sanitarios:

- Desarrollo urbanístico de parcela en Santullano para la ubicación del Hospital Álvarez-Buylla, en Mieres

- IDEPA:

- Planeamiento para las áreas industriales de:
  - La Moral, en Langreo
  - Comillera, en Sobrescobio
  - Degaña
  - Solavega, en Caso
  - Cabañaquinta, en Aller
  - La Cardosa, en Grado

- Ayuntamiento de Langreo:

- Asistencia técnica para la revisión del PGOU en determinados ámbitos localizados en el suelo urbano

- Ayuntamiento de Mieres:

- Asistencia técnica urbanística en relación con la ejecución del Área Industrial de Loredo

- Ayuntamiento de Tineo:

- Gestión y promoción comercial del Polígono Industrial de La Curiscada II Fase

- Ayuntamiento de Teverga:

- Planeamiento y gestión urbanística del Polígono Industrial de El Entrago

Sogepsa
creando espacio para todos

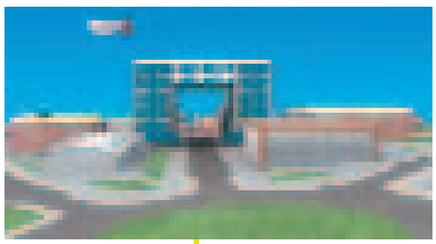
7 Otras actividades

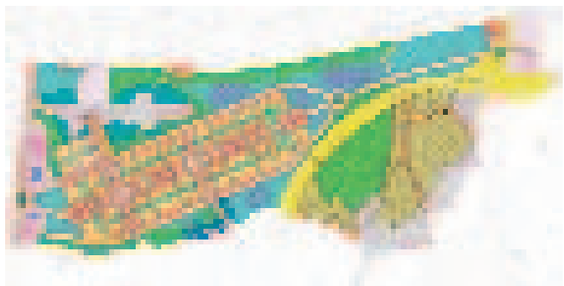
Concurso de paisajismo

Sogepsa edita un libro sobre los caminos históricos de Asturias

Una Delegación de la Junta de Extremadura visita Sogepsa

Constitución de GAEPA





Concurso de paisajismo: Roces, una vivienda, un árbol

Dentro del compromiso con el cuidado del medio ambiente y el diseño urbanístico que da prioridad a las zonas verdes y espacios libres, Sogepsa ha convocado un concurso de diseño paisajístico de la actuación en Roces. El objeto del concurso es la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección de Obras, y Estudio y Coordinación de Seguridad y Salud en proyecto y obra para el "Proyecto de tratamiento de los espacios libres públicos del Área Residencial de Roces (Gijón)".

La iniciativa incluye el diseño del ajardinamiento general respetando el terreno desde el punto de vista agronómico y la cifra de un árbol por cada vivienda de las previstas en el Plan Especial, es decir, 3.700 unidades. Este requisito es, quizá, el elemento que define la propuesta: una vivienda, un árbol.

Otros aspectos del diseño son una red de caminos interiores, incluida la conexión entre las zonas situadas a uno y otro lado de la autovía AS-I (autovía minera); redes de alumbrado y riego, zonas de estancia, de juego y deportivo-recreativas, y mobiliario y equipamiento.

El concurso tiene como premio la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud y se han fijado tres accésit.

Los espacios libres objeto de concurso tienen una superficie total aproximada de 215.000 metros cuadrados.

Sogepsa edita el libro "La construcción histórica del territorio asturiano"

Sogepsa ha editado el libro "La construcción histórica del territorio asturiano", una obra que recoge las rutas, calzadas y caminos históricos que desde tiempos inmemoriales han jalonado nuestra región. El libro, que incluye una importante documentación cartográfica, se encuentra ya en librerías de Asturias, Madrid, Barcelona y otras ciudades españolas. La edición de este trabajo tiene como intención poner en valor el rico patrimonio de caminos históricos y los vestigios que han llegado a nuestros días.

"La construcción histórica del territorio asturiano" es obra de José Ramón Menéndez de Luarca Navia-Osorio, Carmen Piñán, Bernardo Canga y Pedro Pisa. La coordinación del libro ha corrido a cargo de José Ramón Menéndez de Luarca. Este trabajo de indagación histórica tiene interés tanto por la aportación de datos sobre la ancestral red de vías y caminos reales como por la tan compartida afición que los asturianos tienen hoy en día al senderismo.

La obra, que es fruto del convenio suscrito en 2002 entre la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Sogepsa, consta de dos tomos: el libro propiamente dicho y una serie de cartografías que aporta un altísimo valor documental a la obra.

Una Delegación de la Junta de Extremadura visita Sogepsa

Una Delegación de la Junta de Extremadura visitó Sogepsa el 17 de noviembre de 2005 con el fin de conocer el funcionamiento y la actividad de la Sociedad Mixta. La Delegación, encabezada por el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, D. José Javier Corominas, visitó previamente la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras.

Los representantes del Gobierno extremeño pudieron conocer de primera mano la finalidad de Sogepsa y la actividad que ha desarrollado durante sus 20 años de historia y la que actualmente tiene en marcha. Además de D. José Javier Corominas, integraron la Delegación de la Junta de Extremadura, entre otros, el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, D. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato, y la Gerente de Gisvesa (Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda), D.ª Susana Orts Valero. La Sociedad Mixta estuvo representada por la Viceconsejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, D.ª Belén Fernández González, y el Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, D. José Javier Izquierdo Roncero. En la reunión de trabajo también participaron técnicos del Gobierno extremeño y de Sogepsa.

El Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda destacó tras la reunión el interés que le merece el modelo de la Sociedad Mixta como instrumento para desarrollar políticas de suelo residencial y, a la vez, resaltó que Sogepsa es “una solución brillante” al darse cita en ella las Administraciones regional y locales y el sector privado.

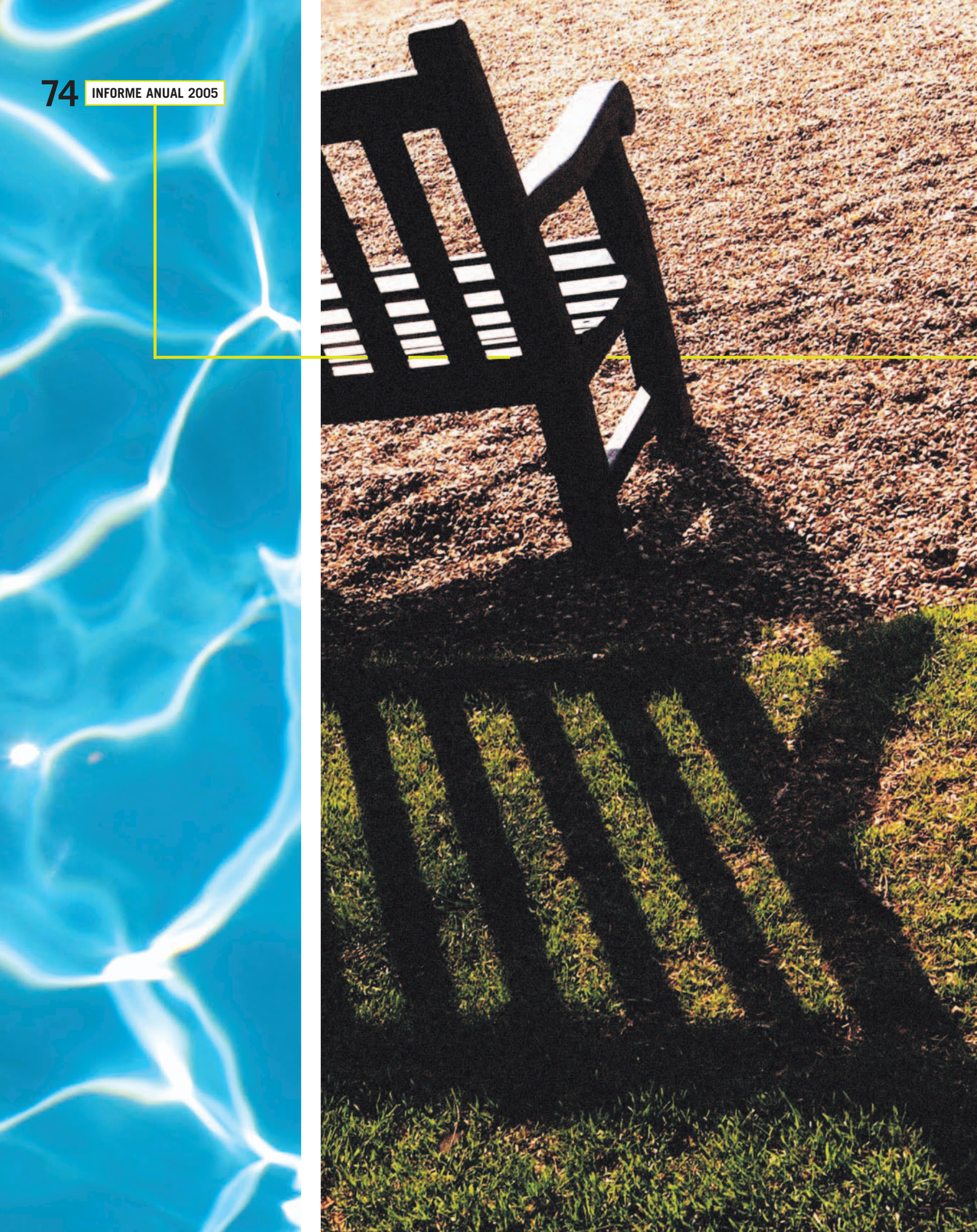
Los representantes de la Junta de Extremadura mostraron su interés por el marco jurídico existente en el Principado de Asturias y los instrumentos que permiten al Gobierno autónomo desarrollar políticas de suelo a través de la Sociedad Mixta.

Sogepsa participa en GAEPA

La Gobernanza de las Áreas Empresariales del Principado de Asturias (GAEPA) se constituyó en marzo de 2005 y está integrada por el Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias (IDEPA), la Federación Asturiana de Concejos (FACC), la Federación de Polígonos Industriales de Asturias (APIA) y Sogepsa.

La constitución de este grupo de trabajo está vinculada a un proyecto de ámbito nacional para la creación de una norma de calidad de las áreas industriales, el Grupo Específico Temporal (GET) 10 de AENOR. Su objetivo principal lo constituye el desarrollo de un modelo de gestión integrada de las áreas empresariales modulado con criterios de gobernanza y supondrá el establecimiento de unos estándares mínimos y criterios de excelencia y la realización de una norma propiamente dicha.

El grupo regional de GAEPA organizó unas jornadas, desarrolladas el 26 de octubre de 2005 en Oviedo, que sirvieron de presentación de esta iniciativa.



Sogepsa
creando espacio para todos

8 Informe de cuentas

1. Balance de situación
2. Pérdidas y ganancias

1. Balance de situación

ACTIVO	2005	2004
B) INMOVILIZADO	**569.482,27**	**575.534,99**
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	**20.967,25**	**35.159,13**
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES	**87.950,14**	**23.306,57**
APLICACIONES INFORMÁTICAS	130.284,73	57.591,11
CONCESIONES, PATENTES, LICENCIAS, MARCAS...	6.695,00	4.405,43
AMORTIZACIONES	49.029,59	38.689,97
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	**425.826,66**	**482.331,07**
INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO	224.031,57	224.031,57
OTRAS INSTALACIONES, UTILL. Y MOB.	334.935,24	330.603,95
OTRO INMOVILIZADO	283.850,49	274.223,22
AMORTIZACIONES	416.990,64	346.527,67
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	**34.738,22**	**34.738,22**
DEPÓSITOS Y FIANZAS A LARGO PLAZO	34.738,22	34.738,22
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	**17.470,97**	**10.622,24**
D) ACTIVO CIRCULANTE	**85.640.267,22**	**43.273.945,91**
II. EXISTENCIAS	**41.410.652,20**	**25.863.887,58**
TERRENOS Y SOLARES	176.882,95	90.502,31
OBRAS Y PRODUCTOS EN CURSO CICLO CORTO	30.449.486,00	18.557.887,86
OBRAS Y PRODUCTOS EN CURSO CICLO LARGO	10.665.928,53	7.214.295,39
ANTICIPOS	122.714,02	1.202,02
PROVISIONES	4.359,30	0,00
III. DEUDORES	**40.450.059,04**	**15.777.353,28**
CLIENTES VENTAS Y PRESTACIÓN SERVICIOS	25.120.530,85	7.801.990,29
DEUDORES VARIOS	40.654,25	45.276,66
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	15.288.873,94	7.930.086,33
PROVISIONES	0,00	0,00
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	**711.939,69**	**10.118,92**
CARTERA DE VALORES A C/P	705.000,00	0,00
DEPÓSITOS Y FINANZAS A CORTO PLAZO	1.778,96	9.621,22
OTROS CRÉDITOS	5.160,73	497,70
VI. TESORERÍA	**3.060.912,12**	**1.615.898,53**
VII. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	**6.704,17**	**6.687,60**
TOTAL ACTIVO	**86.227.220,46**	**43.860.103,14**

PASIVO	2005	2004
A) Fondos propios	**10.543.894,36**	**8.979.351,91**
I. Capital suscrito	**8.550.000,00**	**8.550.000,00**
IV. Reservas	**1.095.982,81**	**1.095.982,81**
Reserva legal	858.122,96	858.122,96
Otras reservas	237.859,85	237.859,85
V. Resultados de ejercicios anteriores	**666.630,90**	**0,00**
Resultados negativos de ejerc. anteriores	666.630,90	0,00
VI. Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)	**1.564.542,45**	**-666.630,90**
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios	**20.422.421,74**	**10.205.999,85**
Otros ingresos	20.422.421,74	10.205.999,85
C) Provisiones para riesgos y gastos	**14.937.351,52**	**11.266.492,97**
Provisiones para impuestos	302.859,56	0,00
Otras provisiones	14.634.491,96	11.266.492,97
D) Acreedores a largo plazo	**27.578.737,87**	**8.981.783,60**
II. Deudas con entidades de crédito	**27.578.737,87**	**8.981.783,60**
E) Acreedores a corto plazo	**12.744.814,97**	**4.426.474,81**
II. Deudas con entidades de crédito	**2.865.084,98**	**57.090,29**
Préstamos y otras deudas	2.752.890,15	231,50
Deudas por intereses	112.194,83	56.858,79
IV. Acreedores comerciales	**7.403.695,80**	**2.618.337,58**
Anticipos recibidos por pedidos	4.166.590,25	525.200,00
Deudas por compras o prestación servicios	3.237.105,55	2.093.137,58
V. Otras deudas no comerciales	**2.268.897,71**	**1.655.656,25**
Administraciones públicas	2.196.037,55	1.600.416,50
Otras deudas	50.850,01	31.908,21
Remuneraciones pendientes de pago	1.473,65	2.647,27
Fianzas y depósitos comerciales	20.536,50	20.684,27
VI. Provisión para operaciones de tráfico	**207.136,48**	**95.390,69**
TOTAL PASIVO	**86.227.220,46**	**43.860.103,14**

2. Pérdidas y ganancias

DEBE	2005	2004
A) Gastos		
1. Reducción de productos en curso y solares terminados	0,00	593.525,00
2. Aprovisionamientos	39.474.632,35	23.167.161,89
b) Consumo de terrenos y solares	32.437.681,48	16.655.710,25
c) Obras y servicios realizados por terceros	7.006.690,25	6.479.689,56
d) Consumo de otros aprovisionamientos	30.260,62	31.762,08
3. Gastos de personal	2.163.516,83	2.013.965,36
a) Sueldos, salarios y asimilados	1.715.896,40	1.583.823,23
b) Cargas sociales	447.620,43	430.142,13
4. Dotaciones para amortización del inmovilizado	98.201,68	104.179,88
5. Variación de provisiones de tráfico	167.689,49	-886.615,61
a) Variación de provisiones de existencias	4.359,30	-110.971,70
c) Variación de provisiones de tráfico	163.330,19	-775.643,91
6. Otros gastos de explotación	1.687.618,80	1.798.379,02
a) Servicios exteriores	1.117.559,83	1.440.588,96
b) Tributos	570.058,97	357.790,06
I. Beneficios de explotación	**3.573.987,84**	**0,00**
7. Gastos financieros y gastos asimilados	668.761,60	531.180,20
c) Deudas con terceros y gastos asimilados	668.761,60	531.180,20
III. Beneficio de actividades ordinarias	**3.026.665,20**	**0,00**
11. Pérdidas procedentes del inmovilizado	1.987,46	1.822,70
14. Gastos extraordinarios	3.407,72	10.254,98
15. Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	0,00	8.841,25
IV. Resultados extraordinarios positivos	**11.476,65**	**853.831,33**
V. Beneficios antes de impuestos	**3.038.141,85**	**0,00**
Impuesto de sociedades	1.437.599,40	-407.510,17
VI. Resultado del ejercicio (Beneficios)	**1.564.542,45**	**0,00**

HABER	2005	2004
B) Ingresos		
1. Importe neto de la cifra de negocios	30.092.626,31	12.737.854,98
A) Ventas	29.565.178,10	12.292.397,88
B) Ingresos por arrendamientos	28.530,18	24.329,18
C) Prestaciones de servicios	498.918,03	1.166.418,37
D) Devoluciones sobre ventas	0,00	745.290,45
2. Aumento de productos en curso y solares terminados	15.429.611,92	10.247.022,82
4. Otros ingresos de explotación	1.643.408,76	2.252.466,12
A) Ingresos accesorios y de gestión corriente	10.247,24	20.312,55
B) Subvenciones	1.503.154,39	1.981.968,11
C) Exceso de provisiones	130.007,13	250.185,46
I. Pérdidas de explotación	**0,00**	**1.553.251,62**
6. Ingresos de valores neg. y de créditos	48.986,52	100.548,38
C) Otros intereses	48.986,52	100.548,38
7. Otros intereses e ingresos asimilados	72.452,44	55.911,04
C) Otros intereses	72.452,44	55.911,04
II. Resultados financieros negativos	**547.322,64**	**374.720,78**
III. Pérdidas de las actividades ordinarias	**0,00**	**1.927.972,40**
13. Ingresos extraordinarios	16.871,83	862.449,77
14. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0,00	12.300,49
V. Pérdidas antes de impuestos	**0,00**	**1.074.141,07**
VI. Resultado del ejercicio (pérdidas)	**0,00**	**666.630,90**

Sogepsa
creando espacio para todos

9 Informe de auditoría

PROTOCOLO: 30/06 ***FECHA:*** 5 de Mayo de 2006.

ENTIDAD: SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A.

ASUNTO: INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES REFERIDAS AL EJERCICIO 2005.

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 –1º E - 33003 OVIEDO

A PETICIÓN DE: LA DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD.

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA • Blanco-González y Mier, S. L. • Censores Jurados de Cuentas Asociados • OVIEDO

A LOS ACCIONISTAS DE "SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A."

1. Hemos auditado las Cuentas Anuales de "SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A." que comprenden el Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2005, 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 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 de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Cuadro de Financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las Cuentas Anuales del ejercicio 2005. Con fecha 27 de Abril de 2005 hemos emitido nuestro Informe de Auditoría acerca de las Cuentas Anuales del ejercicio 2004 en el cual expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las Cuentas Anuales del ejercicio 2005, 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 2005 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 adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

4. El Informe de Gestión, adjunto, del ejercicio 2005, 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 2005. 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, 5 de Mayo de 2006.

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

Firmado: MARIA BLANCO Y LARRAINZAR
Socia-Auditora de Cuentas

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA • Blanco-González y Mier, S.L. • Censores Jurados de Cuentas Asociados • OVIEDO

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
BLANCO, GONZALEZ Y MIER, S.L. CJC ASOCIA

Año 2006 Nº A9-000695
IMPORTE COLEGIAL: 67 €

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

creando espacio para todos