
INFORME DEFINITIVO DE FISCALIZACIÓN

**SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y
PROMOCIÓN DEL SUELO S.A**

EJERCICIO 2007



Sindicatura de Cuentas
del Principado de Asturias

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
I.1. Iniciativa de la fiscalización.....	4
I.2. Objetivos y alcance de la fiscalización	4
I.2.1. Objetivos	4
I.2.2. Alcance y procedimientos de la fiscalización	4
I.2.3. Limitaciones.....	5
I.3. Marco normativo	5
I.4. Aspectos relevantes de la entidad fiscalizada	6
I.4.1. Naturaleza y régimen jurídico.....	6
I.4.2. Objeto social	6
I.4.3. Estructura organizativa.....	7
I.4.4. Sistema contable.....	7
I.4.5. Auditoría externa.....	7
II. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	8
II.1. Conclusiones.....	8
II.1.1. De la naturaleza jurídica	8
II.1.2. De la actividad urbanística	9
II.1.3. De la actividad contractual.....	9
II.1.4. Del análisis de la financiación	9
II.2. Recomendaciones.....	10
III. ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA	11
IV. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD.....	13
IV.1. Consideraciones generales	13
IV.2. Actividad desarrollada por SOGEPSA	13
IV.3. Análisis operativo de la actividad urbanística	14
IV.3.1. Iniciativa de nuevas operaciones.....	14
IV.3.2. Procedimientos operativos urbanísticos	16
IV.3.3. Adquisición suelo	18
IV.3.4. Ejecución de obras de urbanización	18
IV.3.5. Comercialización y venta de promociones.....	18
IV.4. Promociones analizadas.....	19
IV.4.1. Adquisición de suelo	19
IV.4.2. Obras de urbanización y resto de actividad contractual	22
IV.4.3. Comercialización y venta	27
V. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN	29
V.1. Consideraciones generales	29
V.2. Ingresos por ventas y comercialización de promociones.....	30
V.3. Ingresos por asesoramiento urbanístico.....	30
V.4. Subvenciones recibidas.....	31

ANEXOS 37

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Iniciativa de la fiscalización

En virtud de la iniciativa fiscalizadora atribuida a la Sindicatura de Cuentas del Principado de Asturias en el artículo 12 de la Ley 3/2003, de 24 de marzo, el Consejo de la Sindicatura acordó el 29 de diciembre de 2008 incluir la fiscalización sobre la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo S. A. (en adelante, SOGEPSA) en el Programa Anual de Fiscalización para el ejercicio 2009. Las Directrices Técnicas para la fiscalización fueron aprobadas por el Consejo de la SCPA el 27 de agosto de 2009.

I.2. Objetivos y alcance de la fiscalización

I.2.1. Objetivos

El objetivo general del presente trabajo es realizar una fiscalización de la actividad desarrollada por la sociedad durante el ejercicio 2007, para comprobar si se adecúa a los principios de buena gestión. Los objetivos específicos han sido los siguientes:

a) Análisis de la naturaleza jurídica de la sociedad

Revisar la legalidad y normativa aplicable en su consideración de sociedad urbanística de capital mixto y ente instrumental de las Administraciones Públicas.

b) Análisis de la actividad urbanística

Descripción del procedimiento general de la actividad urbanística desarrollada por SOGEPSA durante el ejercicio objeto de fiscalización.

c) Análisis de la actividad contractual

Comprobar si la contratación celebrada por SOGEPSA ha sido acorde con las prescripciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

d) Análisis de las fuentes de financiación:

Analizar el origen de los fondos y de la financiación obtenida por SOGEPSA durante el ejercicio 2007 para el desarrollo de su actividad.

Los estados financieros de la sociedad, tal y como se indica en el epígrafe I.4.5, han sido objeto de una auditoría externa, razón por la que no se incluye como objetivo de la fiscalización una auditoría financiera.

I.2.2. Alcance y procedimientos de la fiscalización

El periodo objeto de fiscalización ha sido el ejercicio 2007. No obstante, las comprobaciones se han ampliado a ejercicios anteriores y posteriores en aquellos casos en que ha sido conveniente para el adecuado cumplimiento de los objetivos previstos.

La fiscalización se ha realizado según las normas de auditoría generalmente aceptadas, y ha incluido todas aquellas pruebas selectivas y procedimientos técnicos considerados necesarios para obtener evidencia suficiente en relación con los objetivos del trabajo.

Todos los cuadros recogidos en el presente informe se expresan en miles de euros.

I.2.2.1. Consideraciones y limitaciones al alcance de la fiscalización

Las conclusiones manifestadas a lo largo del informe de fiscalización se sustentan en la información analizada que ha sido facilitada por la Sociedad. A este respecto, es necesario hacer dos consideraciones:

- En cuanto a la información solicitada relativa a contratos y/o subvenciones, Sogepssa se ha limitado exclusivamente a facilitar información correspondiente al ejercicio 2007, con lo cual, no se puede emitir opinión de todos aquellos términos cuyo cumplimiento y verificación superen dicha fecha.
- En otras peticiones realizadas, Sogepssa no facilitó la información que a juicio de la Sindicatura de Cuentas se considera necesaria para obtener evidencia suficiente, pertinente y válida para emitir una opinión de auditoría. Esta circunstancia, según manifiesta Sogepssa de manera reiterada en las alegaciones recibidas, no es debida a una intención de limitar la función fiscalizadora de la Sindicatura, sino a que la propia gestión de la sociedad, que opera estrictamente como una sociedad de naturaleza jurídico-privada, no dispone de ella.

I.3. Marco normativo

La principal normativa aplicable a SOGEPSA durante el ejercicio 2007, objeto de fiscalización, es la siguiente:

a) En relación a la creación de la sociedad, su naturaleza jurídica y actividad urbanística:

- Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias.
- Ley del Principado de Asturias 8/1984, de 13 de julio, por la que se autoriza la creación de SOGEPSA.
- Decreto 133/1984, de 15 de noviembre, sobre constitución de SOGEPSA.
- RD 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.
- Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Vivienda.
- Decreto Legislativo 1/2004, de 22 abril, que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TROTU).
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación forzosa.

b) En materia económica-financiera, presupuestaria y contable:

- Ley del Principado de Asturias 10/2006, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2007.
- Real Decreto 1643/1990, de 20 diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

d) En materia de contratación y subvenciones:

- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

I.4. Aspectos relevantes de la entidad fiscalizada

I.4.1. Naturaleza y régimen jurídico

SOGEPSA tiene su origen en la Ley del Principado de Asturias 8/1984, de 13 de julio, por la que se autoriza la creación de una sociedad de gestión y promoción del suelo. Esta ley fue desarrollada por el Decreto 133/1984, de 15 de noviembre, sobre constitución de SOGEPSA. Su constitución se formalizó en escritura pública ante notario el 11 de diciembre de 1984, y en la misma se establece un período de actividad de 50 años. SOGEPSA comenzó su actividad el 1 de enero de 1985.

Desde el inicio de la actividad, destaca el carácter mixto de la sociedad. A 31 de diciembre de 2007, la participación del sector público es del 57,77% del capital social, del cual el 45,12% corresponde al Principado de Asturias, y el 12,65% a 32 concejos asturianos. El resto del capital social, el 42,23%, se distribuye entre empresas asturianas y personas físicas.

I.4.2. Objeto social

El objeto social de la entidad, según el artículo 2 de sus Estatutos, consiste en:

- La gestión y ejecución del planeamiento urbanístico para promocionar y obtener suelo edificable, comprendiendo la redacción de todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística (planes de ordenación urbana en desarrollo de los generales) así como proyectos de urbanización previstos en la legislación vigente, para su tramitación por el organismo competente.
- La actividad urbanizadora, promoviendo y gestionando urbanizaciones y realizando obras de infraestructura y dotación de servicios en polígonos determinados
- La posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización
- La gestión de promociones públicas de edificaciones y equipamientos colectivos de todas clases
- El asesoramiento, la realización de estudios y la asistencia técnica a Administraciones Públicas, en materias propias de su objeto social.

I.4.3. Estructura organizativa

El gobierno y administración de SOGEPSA quedan encomendados, en virtud del artículo 11 de sus estatutos, a la junta de accionistas y al consejo de administración.

Los estatutos contemplan la posibilidad de que el consejo de administración delegue sus facultades en una comisión ejecutiva, en los términos establecidos en el artículo 141 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; el consejo de administración fijará el número de miembros que formarán la comisión ejecutiva, entre los que estarán necesariamente el presidente y el secretario del citado consejo.

El consejo de administración, a 31 de diciembre de 2007, estaba formado por 15 miembros designados por la junta general de accionistas. De los 15 miembros, nueve representaban el capital público: cinco de ellos representaban al Principado de Asturias y cuatro a los concejos.

La comisión ejecutiva, a esa fecha, estaba compuesta por seis miembros, de los cuales tres eran representantes del Principado de Asturias y uno de los concejos.

En cuanto a la plantilla de la sociedad, estaba compuesta al cierre del ejercicio objeto de fiscalización, por 43 empleados, distribuidos según el siguiente detalle:

Departamento	Nº trabajadores
Dirección	2
Servicios Jurídicos	10
Finanzas y Administración	6
Área Técnica	7
Gestión Suelo	8
Proyectos y obras	7
Comunicación	3
TOTAL	43

I.4.4. Sistema contable

SOGEPSA presenta sus cuentas anuales de acuerdo al Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990 y su adaptación a las empresas inmobiliarias por Orden de 28 de diciembre de 1994.

En los Anexos I y II se recogen el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2007. Destacar, que SOGEPSA arroja un beneficio en el ejercicio 2007 de 5.946 miles de Euros que han sido destinados en su totalidad a aumentar las reservas de la Sociedad.

I.4.5. Auditoría externa

Las cuentas anuales de SOGEPSA han sido sometidas, de acuerdo con la legislación aplicable, a auditoría por una firma independiente que, con fecha 25 de abril de 2008, emitió su informe con una opinión favorable.

II. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

II.1. Conclusiones

II.1.1. De la naturaleza jurídica

1. Si bien el artículo 13.4 del TROTU posibilita la participación de capital privado en las sociedades urbanísticas y su actuación en calidad de ente instrumental de las Administraciones titulares del capital público, la legislación básica estatal de contratos públicos y concretamente el artículo 3, apartado l) del TRLCAP, vigente en el ejercicio 2007, exige que para que un poder adjudicador pueda establecer relaciones onerosas con una sociedad pública (ente instrumental) y, consecuentemente, prescindir de los procedimientos de adjudicación establecidos por la contratación pública, el capital de la sociedad ha de ser en su totalidad de titularidad pública. De este modo, dado que en SOGEPSA el capital privado tiene una participación del 42,23%, resulta incuestionable que la sociedad no reúne dicho requisito legal y, por tanto, no puede ser considerada ente instrumental de la Administración del Principado ni de los Ayuntamientos de Asturias que participan en su capital social.

En consecuencia, es opinión de la Sindicatura de Cuentas y así lo ha considerado numerosa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que la participación del capital privado en un ente instrumental de una Administración adjudicadora impide que dicha Administración pueda ejercer sobre tal sociedad un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios.

De otro lado, la relación entre la Administración adjudicadora y sus entes instrumentales se ha de regir por consideraciones y exigencias características de la persecución de objetivos de interés público. Por el contrario, cualquier inversión de capital privado en una sociedad pública (sea en el porcentaje que sea) obedece a las consideraciones y exigencias características de los intereses privados y, consecuentemente, persigue objetivos de naturaleza distinta.

2. La actividad empresarial de SOGEPSA se desarrolla, en su mayor parte, en aplicación de la normativa urbanística y la contractual. En la primera vertiente, en sus relaciones con las Administraciones Públicas titulares de competencias urbanísticas asume la financiación, urbanización y comercialización de parcelas, operando como un particular. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en reciente Sentencia de 26 de mayo de 2011 (asunto C-306/08) ha legitimado esta situación jurídica aceptando que, sin necesidad de ser "medio propio" o de concurrir a licitaciones públicas, ese vínculo directo no está obligado a situarse bajo las directrices europeas de contratación pública.

Sin embargo, para llevar a cabo su objeto social mediante la contratación de obras, suministros y servicios con proveedores, SOGEPSA no puede ni debe comportarse como una sociedad privada, pues su naturaleza pública le obliga a respetar los principios de publicidad y concurrencia.

II.1.2. De la actividad urbanística

1. El procedimiento de adquisición de suelo en las promociones analizadas ha sido realizado de acuerdo a la normativa vigente en el momento. Aún así, a 31 de diciembre de 2007, se ha constatado la existencia de diversos litigios y recursos derivados de diferencias de valoración en el justiprecio. SOGEPSA ha dotado provisión para cubrir los riesgos y gastos que de los mismos se pudieran derivar, por valor de 36.236 miles de euros. No se ha valorado, por no incluirse en el alcance del presente informe, la suficiencia de la misma.
2. No consta, en el ejercicio 2007 la formalización en protocolos o la existencia de directrices aprobadas relativa a los procedimientos de enajenación de suelo (adicionales a las condiciones de venta de suelo industrial recogidas en el propio convenio marco formalizado entre IDEPA-SOGEPSA) cuyo cumplimiento garantice la transparencia en la adjudicación de parcelas a todos los operadores económicos interesados. SOGEPSA ha venido operando como un particular, también en la comercialización y enajenación de las parcelas resultantes de las promociones urbanísticas, entendiéndose que no estaba sujeta a las Directivas Europeas de Contratación. En opinión de esta Sindicatura, la citada STJUE de 26 de mayo de 2011, si bien admite la actuación de entidades como SOGEPSA para formalizar convenios con una Autoridad Urbanística, no legitima la comercialización y enajenación de las parcelas sin concurrencia, dada la naturaleza pública de esta sociedad.
3. El 35,3% del total de ventas de parcelas del ejercicio 2007 ha sido adjudicado a los accionistas de la sociedad.

II.1.3. De la actividad contractual

1. SOGEPSA no ha cumplido con la disposición legal del artículo 57 del TRLCAP, en virtud de la cual debe remitir a la Sindicatura de Cuentas la relación certificada de contratos celebrados, y los extractos de los expedientes exigibles por razón de su cuantía. Este incumplimiento se hace extensivo no sólo al año 2007, sino también a los posteriores, 2008 y 2009.
2. Del análisis de la actividad contractual de Sogepssa, se considera que ésta no ha garantizado el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, e indirectamente los de transparencia, igualdad de trato y no discriminación.
3. Los contratos de obras adjudicados durante 2007 a accionistas de la sociedad representan el 76 % del total de los contratos adjudicados en dicho ejercicio.

II.1.4. Del análisis de la financiación

1. Los ingresos por asesoramiento recibidos por la sociedad se derivan de encargos realizados por la Administración del Principado, o por los ayuntamientos a SOGEPSA, y que son formalizados mediante convenios. Dicha formalización se fundamenta en la consideración de la sociedad como ente instrumental, si bien esta definición es acorde al artículo 13.4 del TROTU, vulnera el ordenamiento comunitario (tal y como ha sido puesto de manifiesto en la conclusión de naturaleza jurídica).

2. En dos de las tres subvenciones analizadas no se ha podido concluir sobre la justificación ni sobre la posibilidad de reintegros por no disponer de la información al respecto.
3. SOGEPSA recibió en el ejercicio 2007 una subvención directa otorgada por el Principado de Asturias para la realización de "Planes y Estudios en materia de ordenación del territorio y urbanismo" por importe de 1.182 miles de euros. Entre la relación de facturas presentadas como justificación de la misma, existen algunas cuyo concepto no responde directamente con la naturaleza de la actividad subvencionada. Asimismo, la totalidad del gasto subvencionado ha sido realizado con anterioridad a la concesión.

II.2. Recomendaciones

1. SOGEPSA, tal y como ha sido puesto de manifiesto en la conclusión de naturaleza jurídica, con su actual composición accionarial no puede ser considerada ente instrumental de la Administración. En consecuencia, debería ajustar su actividad a los principios de publicidad y concurrencia y en lo que respecta a su actividad contractual a las percepciones del TRLCAP (hasta la entrada en vigor de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos de Sector Público) relativas a la capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.
2. SOGEPSA debe disponer un plan o estrategia general de actuaciones, que le permita proyectar adecuadamente las acciones a desarrollar, así como establecer objetivos
3. Sería conveniente que SOGEPSA elaborase un manual de procedimientos en el que se describan sus funciones y se sistematicen los procesos a seguir para su desarrollo de forma coordinada, además de establecer los correspondientes controles que garanticen la eficacia del mismo.

III. ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA

La Ley del Principado de Asturias, 8/1984, de 13 de julio, autoriza la creación de SOGEPSA. Por otra parte, el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo regula las sociedades urbanísticas y posibilita la participación de capital privado en las mismas así como su actuación en calidad de ente instrumental de las Administraciones titulares del capital público

De manera literal, el artículo 13 del TROTU donde se regulan las Sociedades Urbanísticas establece en su punto primero: *“El Principado de Asturias, las entidades locales, y las entidades jurídico-públicas dependientes de uno y otras, podrán constituir por sí solas, entre sí o con otras personas, sociedades urbanísticas mercantiles para el estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualesquiera de los contenidos de la actividad urbanística de las Administraciones que la constituyan y que no impliquen el ejercicio de autoridad.*

Asimismo, el punto cuarto del citado artículo contempla la posibilidad de participación de capital privado, al señalar: *“Tratándose de sociedades urbanísticas de capital íntegro o mayoritariamente público, no se requerirá licitación para que por parte del Principado de Asturias, entidades locales y entidades jurídico-públicas que formen parte de ellas, se les asignen las encomiendas relacionadas, así como tampoco para el encargo de tareas o cometidos propios de la actividad urbanística que, aun desarrollándose en régimen de derecho privado, fuera propia de la competencia en esa materia de la Administración encomendada. El contenido y alcance de la encomienda o encargo habrá de formalizarse en convenio al efecto, en el que la sociedad tendrá la consideración de ente instrumental de la Administración en cuestión.”*

A pesar de la posibilidad de participación de capital privado en la sociedad urbanística y la calificación como ente instrumental, tanto las directivas como la jurisprudencia comunitaria han ido estableciendo progresivamente los límites y requisitos para que estas empresas públicas de economía mixta (con participación de capital público-privado) puedan ser consideradas entes instrumentales de los poderes públicos y, en consecuencia, ejecuten obras, realicen servicios o presten suministros, asumiendo encargos de los órganos de contratación y estableciendo relaciones onerosas con las administraciones públicas u otros poderes adjudicadores al margen de los procedimientos de contratación pública regidos por los principios de libre competencia, igualdad de trato y transparencia.

De este modo, el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP) en la redacción vigente en el ejercicio 2007, artículo 3, apartado I), establecía tres requisitos para que un poder adjudicador pudiera establecer relaciones onerosas con una sociedad pública (ente instrumental) y, consecuentemente, prescindir de los principios de publicidad y concurrencia exigidos por el citado texto legal:

1º. Que el capital de la sociedad sea en su totalidad de titularidad pública. Es preciso recordar que las encomiendas de gestión realizadas por los órganos de contratación a las entidades o empresas públicas que tengan la consideración de entes instrumentales o “medios propios” de la Administración fueron excluidas del ámbito de aplicación del TRLCAP por el artículo 34.3 del Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, que introdujo, con vigencia desde el 15

de marzo de 2005, este nuevo párrafo, con la siguiente redacción: “las encomiendas de gestión que se realicen a las entidades y a las sociedades cuyo capital pertenezca totalmente a la propia Administración pública”.

2ª. Que el poder adjudicador, individual o conjuntamente con otros poderes públicos, ostente un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios.

3º. Que estas sociedades y entidades realicen la parte esencial de su actividad con la entidad o entidades que las controlan.

Así, SOGEPSA es una sociedad mixta en la que el capital privado tiene una participación del 42,23%, y, por tanto, la sociedad no reúne el primero de los requisitos para ser considerada ente instrumental de la Administración del Principado ni de los Ayuntamientos que participan en su capital social. Constatado el incumplimiento de este primer requisito, resulta innecesario en este momento analizar si realiza la parte esencial de su actividad con la entidad o entidades que la controlan.

La Sindicatura de Cuentas considera que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 apartado l) del TRLCAP citado, y según numerosa jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), la participación de capital privado en una sociedad instrumental de una entidad adjudicadora:

- Impide que dicha entidad adjudicadora pueda ejercer sobre esa sociedad un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios;
- La relación entre la Administración adjudicadora y sus propios servicios se ha de regir por consideraciones y exigencias características de la persecución de objetivos de interés público. Por el contrario, cualquier inversión de capital privado en una sociedad, sea en el porcentaje que sea, obedece a las consideraciones y exigencias características de los intereses privados y, consecuentemente, persigue objetivos de naturaleza distinta.

Entre otras sentencias del TJUE al respecto, se citan las siguientes: Sentencia de 18 de noviembre de 1999, Asunto Tekal C-107/98; Sentencia de 11 de enero de 2005, Asunto Lochau; Sentencia de 18 de enero de 2007, Asunto C-220/05; Sentencia de 19 de abril de 2007, Asunto TRAGSA. C-295/05 y Sentencia de 13 de noviembre de 2008 Asunto Coditel. C-324/07.

IV. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD

IV.1. Consideraciones generales

En este epígrafe se realiza un análisis de la actividad urbanística de la sociedad. Previamente al mismo, y para contextualizar los términos en los que se ha desarrollado la fiscalización, cabe poner de manifiesto que para verificar la integridad del proceso operativo, se ha solicitado toda la documentación relativa a cuatro promociones en desarrollo durante el ejercicio objeto de fiscalización (dos de suelo industrial: Área Industrial de Barres y Área Industrial de Guadamía y dos de suelo residencial: Área Residencial de Altamira, y Área Residencial La Magdalena). La información ha sido obtenida con las limitaciones 2 y 4 puestas de manifiesto en el apartado I del Informe.

IV.2. Actividad desarrollada por SOGEPSA

SOGEPSA inició su actividad en el ejercicio 1985 y desde entonces ha centrado su actividad en dos áreas de actuación:

- Promociones de suelo residencial: desde 1985 hasta 2007, la sociedad ha urbanizado y comercializado 21 operaciones residenciales en 13 municipios. El desarrollo de estas actuaciones ha supuesto la construcción de unas 13.270 viviendas, de las cuales el 65% es de protección autonómica. La inversión total ha ascendido a 194,7 millones de euros.
- Promociones de suelo industrial: durante el periodo citado, SOGEPSA ha urbanizado y comercializado 16 áreas de promoción industrial ubicados en 11 concejos de Asturias. La inversión total ha ascendido a aproximadamente 70 millones de euros.

En el ejercicio 2007, de acuerdo con la Memoria Anual, las actuaciones realizadas por SOGEPSA han consistido en el desarrollo de 25 promociones de suelo residencial e industrial, con distintos grados de ejecución.

En suelo residencial, la sociedad está desarrollando 14 promociones en 12 concejos, que suman un total de 11.676 viviendas, de las cuáles el 62% serán protegidas. Siendo enumeradas en el siguiente cuadro:

PROMOCIONES RESIDENCIALES EN DESARROLLO Y EJECUCIÓN 2007					
CONCEJO	ÁREA RESIDENCIAL	Superficie Bruta m ²	Número de Viviendas*	Núm. Viviendas Protegidas**	% Viv. Protegida
Avilés	La Magdalena	199.270	949	756	80%
C. del Narcea	La Cortina	23.713	107	-	-
C. del Narcea	Obanca	100.677	400	200	50%
Gijón	Roces	968.261	3.700	3.033	82%
Gozón	Altamira	31.308	188	97	52%
Langreo	Traslado Cuartel	7.464	-	-	-
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	Arriendas Norte	34.201	445	356	80%
SMRA	Fradera	9.503	176	176	100%
SMRA	El Trabanquín	42.800	128	65	51%

PROMOCIONES RESIDENCIALES EN DESARROLLO Y EJECUCIÓN 2007					
Siero	Siero Este	81.132	852	126	15%
Villaviciosa	La Barquerina	104.681	500	312	62%
12 concejos	14 actuaciones	2.272.136	11.676	7.292	62%

* Datos Obtenidos Memoria Anual 2007

**Número orientativo de viviendas según el planeamiento urbanístico

En suelo industrial, SOGEPSA tiene en marcha 11 promociones, de las cuáles resultará una superficie neta industrial aproximada de 2.096 miles de m² y un número aproximado de 492 parcelas, según el siguiente cuadro:

CONCEJO	ÁREA INDUSTRIAL	Superficie Bruta m ²	Superficie neta m ²	Nº PARCELAS*
Avilés	Valliniello-Retumés	549.500	260.818	Sin definir
Carreño	La Granda II	315.901	191.246	20
Castropol	Barres III	174.485	106.503	106
Gijón	Lloreda	984.519	568.430	100
Grado	La Cardosa	85.360	46.895	36
Llanes	Piñeres	88.965	48.338	25
Nava	Parque de la Sidra	82.475	40.438	19
Piloña	Recta de Lláu III	27.311	17.333	10
Ribadesella	Guadamía II	133.100	56.954	36
Sariego	Santianes	132.100	90.706	26
Siero	Bobes	1.100.534	668.719	114
11 concejos	11 actuaciones	3.674.250	2.096.380	492

*Número orientativo de parcelas según el planeamiento urbanístico

IV.3. Análisis operativo de la actividad urbanística

IV.3.1. Iniciativa de nuevas operaciones

La decisión de iniciar y llevar a cabo nuevas promociones urbanísticas por SOGEPSA difiere significativamente, según se trate de promociones de suelo industrial y suelo residencial. Por ello, para su descripción separamos las actuaciones en los dos apartados correspondientes:

A) Suelo industrial

Como consecuencia de los objetivos fijados en el Acuerdo para el Desarrollo Económico, la Competitividad y el Empleo (ADECE) se aprobó por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 28 de abril de 2005, el Programa de Suelo Industrial del Principado de Asturias para el periodo 2005-2008 (en adelante PPSI).

Este plan tiene por objetivo la disponibilidad de suelo industrial a precios competitivos, volúmenes suficientes y dotaciones de infraestructuras adecuadas, con el fin de contribuir al desarrollo económico de la región. Posteriormente, y a instancias del Acuerdo de Concertación entre el Gobierno del Principado de Asturias y los agentes sociales y económicos, se aprueba el Programa de Espacios Industriales del Principado de Asturias 2009-2012 (PEIPA) como continuación al anterior.

Para que SOGEPSA inicie una promoción en suelo industrial es requisito imprescindible que la misma se encuentre incluida en alguno de los programas citados.

El PPSI se articula en cuatro líneas de actuación. La línea 1, "Desarrollo de nuevo suelo industrial bajo la modalidad de parque empresarial", se concreta en acciones que persiguen ayudar a la promoción de suelo industrial llevando a cabo actuaciones tales como desarrollo de parques empresariales de interés regional, apoyo al desarrollo de parques empresariales en las comarcas mineras y desarrollo de parques empresariales en el ámbito local en contextos poco o nada industrializados.

Los agentes implicados en la provisión del suelo industrial que sustenta esta línea son la Administración del Principado, el Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias (en adelante, IDEPA), los ayuntamientos y SOGEPSA, en calidad de sociedad urbanística y entre instrumental del Principado de Asturias, al amparo del artículo 13 del TROTU transcrito en el apartado III del informe.

En este ámbito, el 28 de noviembre de 2006 se formaliza un convenio marco de colaboración entre el IDEPA y SOGEPSA para la ejecución del PPSI. Este convenio afecta a 12 actuaciones de suelo industrial, incluidas en el Anexo del mismo.

B) Suelo residencial:

La iniciativa para las promociones de suelo residencial puede partir de un ayuntamiento, de la consejería competente en la materia o bien de la propia SOGEPSA. En suelo residencial no existe ningún programa (al contrario de la situación que se da con el PPSI en suelo industrial) o convenio marco en el que se acuerde el inicio de las operaciones urbanísticas a desarrollar y se acoten las condiciones generales de ejecución de las promociones.

Todas las iniciativas de nuevas operaciones, ya sean de suelo industrial o residencial, son revisadas con carácter preliminar por los órganos de administración que las descartan o impulsan el estudio detallado de su viabilidad. Si se decide llevar a cabo la actuación, se confecciona el estudio de viabilidad. Con la aprobación definitiva de éste por parte del consejo de administración, se inicia la apertura administrativa de la actuación.

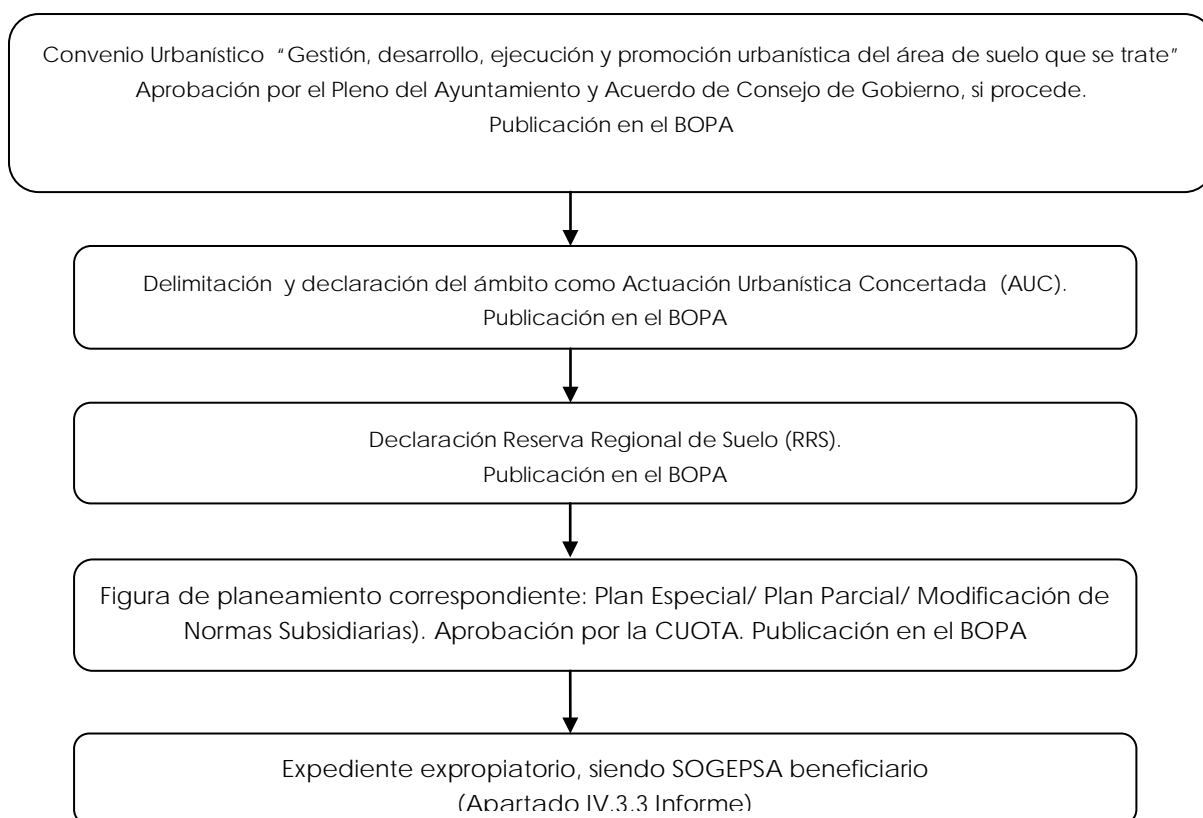
Del trabajo de fiscalización relativo a esta primera fase del procedimiento operativo, se reseñan las siguientes consideraciones:

- No consta que el consejo de administración de SOGEPSA aprobara un plan o una estrategia general de actuaciones para el ejercicio objeto de fiscalización. Asimismo, SOGEPSA carece de un documento de programación o planificación general de su actividad general a corto plazo con determinación de objetivos concretos que permita examinar su grado de cumplimiento en el ejercicio. Esta ausencia impide conocer los criterios utilizados para priorizar las actuaciones a desarrollar, así como determinar los emplazamientos de las nuevas promociones.
- De las promociones de suelo industrial: de las 11 promociones que estaban siendo desarrolladas por SOGEPSA durante el ejercicio 2007, se ha constatado que:
 - Nueve actuaciones figuran recogidas tanto en el PPSI como en el convenio marco formalizado entre SOGEPSA e IDEPA.
 - Hay dos actuaciones en curso que no están recogidas en el PPSI, si bien si están recogidas en el PEIPA y que son: Guadamía II Fase y A.I. Valliniello-Retumés.

- o De las nueve actuaciones incluidas en el PPSI, cinco corresponden a parques empresariales de interés regional, tres de interés comarcal y uno de interés local.
- Para dos actuaciones iniciadas en el ejercicio 2007 (Área Industrial Guadamía II y Área Industrial de Barres) se ha verificado que se han elaborado y aprobado los planes de viabilidad por el consejo de administración.

IV.3.2. Procedimientos operativos urbanísticos

Una vez acordado y aprobado el inicio de cada operación se señalan a continuación, de manera esquemática los principales hitos que, de manera general, afectan a las actuaciones urbanísticas analizadas, si bien se debe indicar que no necesariamente tienen que darse todos y que pueden tramitarse de manera simultánea.



a) Convenios urbanísticos:

Las promociones urbanísticas se realizan al amparo de los correspondientes convenios urbanísticos, que establecen los términos concretos del desarrollo, de la gestión, de la ejecución y de la promoción urbanística del área, y todo ello de acuerdo a la normativa urbanística vigente.

En los Anexos V y VI se detalla para las promociones en curso, las fechas de formalización y publicación de los convenios urbanísticos.

Los convenios son suscritos entre el Ayuntamiento correspondiente, SOGEPSA y el Principado de Asturias, en su caso. En todos ellos SOGEPSA actúa como ente

instrumental al amparo del ya citado artículo 13 del TROTU. Una vez aprobados y suscritos por las administraciones públicas intervinientes se publican en el BOPA.

Del análisis de los convenios urbanísticos obtenidos del BOPA, se destacan las siguientes consideraciones:

- La celebración de todos los convenios urbanísticos se basa en la consideración de SOGEPSA como ente instrumental, cuestión ya analizada en el apartado III del presente informe. La reciente sentencia del TJUE recaída en el asunto C-306/08 legitima la exclusión de los convenios –sustento de sus promociones urbanísticas- del ámbito de aplicación de las Directivas Europeas sobre contratación.
- Los convenios urbanísticos formalizados, cumplen los aspectos procedimentales exigidos; es decir, han sido aprobados por el órgano competente y publicados en el BOPA.

b) Actuación Urbanística Concertada y Reserva Regional de Suelo

De las actuaciones en desarrollo en el ejercicio 2007, el 43% se han tramitado como Actuaciones Urbanísticas Concertadas, de las cuales cinco actuaciones han sido en de suelo industrial y cuatro en suelo residencial.

Las Actuaciones Urbanísticas Concertadas (AUC) se configuran como un modelo de ordenación urbanística de procedimiento abreviado cuando se entienda que en determinadas áreas concurren especiales circunstancias urbanísticas deficitarias que deben ser afrontadas de un modo perentorio.

Se ha verificado que la utilización de la figura de la AUC en todas aquellas áreas que han sido calificadas como tales, queda debidamente justificada y que las mismas han sido tramitadas de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

En el mismo ámbito de manera sucesiva, mediante un procedimiento paralelo, se podrá delimitar y declarar el área como Reserva Regional de Suelo. De las actuaciones en ejecución en 2007, cinco de suelo residencial y cuatro de suelo industrial han sido declarados como Reserva Regional de Suelo. Ello conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. La tasación conjunta es el procedimiento de expropiación preferente.

En los Anexos V y VI se muestra el detalle y la fecha de publicación en el BOPA, tanto de la Actuación Concertada como de la Reserva Regional de Suelo.

c) Planeamiento:

Las figuras de planeamiento utilizadas se recogen en los Anexos V y VI.

En suelo residencial, se ha utilizado los planes especiales en siete actuaciones, de las cuales cuatro han sido previamente declarados como Actuación Urbanística Concertada; otras dos se han tramitado mediante un Plan Especial de Reforma Integral (PERI) y una mediante la modificación de las normas subsidiarias.

En suelo industrial, de las once actuaciones en marcha, siete lo son mediante planes parciales, tres mediante planes especiales (habiéndose tramitado para ello previamente el AUC) y una mediante modificación de las normas subsidiarias.

IV.3.3. Adquisición suelo

La adquisición de suelo es una de las actividades en la que más recursos invierte SOGEPSA. En el apartado IV.4.1 se recogen los datos contables.

La adquisición de suelo, en todas las actuaciones en desarrollo en el ejercicio 2007, se realiza mediante la tramitación y aprobación del correspondiente expediente expropiatorio. En todas ellas, SOGEPSA figura de beneficiaria de la expropiación, en virtud del artículo 13.5.f) y del 223.4 del TROTU y el artículo 2 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF).

En los Anexos V y VI se recoge, para cada actuación, la fecha de aprobación y publicación del expediente expropiatorio.

El procedimiento expropiatorio utilizado con preferencia por la Administración actuante ha sido el de tasación conjunta y la valoración del suelo, se calcula aplicando la normativa aplicable. La adquisición de suelo se documenta, en virtud del artículo 53 de la LEF en las correspondientes actas de ocupación.

El análisis de adquisición de suelo se realiza en el apartado IV.4.1 para tres actuaciones concretas.

SOGEPSA ha facilitado la relación de los recursos y litigios a 31 de diciembre de 2007. A esa fecha, existían 55 expedientes, consecuencia de diferencias en la valoración del justiprecio. Con la información disponible y facilitada por la Sociedad a fecha del trabajo de fiscalización, no es posible cuantificar el importe de los recursos existentes en relación a la actividad expropiatoria. No obstante, decir al respecto que SOGEPSA tiene dotada provisión para riesgos y gastos a 31 de diciembre de 2007, por valor de 36.236 miles de euros para cubrir el desenlace de sus litigios en curso. No ha valorado la suficiencia de la provisión por no estar incluido en el alcance del presente informe.

IV.3.4. Ejecución de obras de urbanización

De acuerdo con lo establecido en el art. 13.6 del TROTU, SOGEPSA deberá contratar con terceros las obras de ejecución de urbanización, sin que en ningún caso pueda ejecutarla directamente con sus propios medios. En el epígrafe IV.4.2 se realiza un análisis de la actividad contractual de la sociedad.

En términos cuantitativos, el importe invertido por SOGEPSA en el ejercicio 2007 en obras de urbanización es de 31.683 miles de euros, que supone un 35 % del importe total de aprovisionamientos. De la cifra anterior, en torno a 30.090 miles de euros (prácticamente el 95%) corresponde a gastos de urbanización (certificaciones de obras de urbanización contabilizadas en el 2007), y el resto a trabajos realizados por otras empresas relacionados principalmente con asistencias técnicas para las direcciones de obra.

IV.3.5. Comercialización y venta de promociones

En virtud del artículo 13.5.c del TROTU, SOGEPSA podrá *“enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la*

ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación"

Asimismo, de conformidad con el artículo 223 que regula el pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultante, en su apartado 4 establece la posibilidad de *" adjudicar las parcelas resultantes directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas"*

Si bien la enajenación de suelo industrial se realiza de acuerdo con las directrices del PPSI y la aprobación por el IDEPA, en caso de suelo residencial no consta la existencia de protocolos o directrices que garanticen los principios de publicidad, concurrencia y transparencia.

En el epígrafe IV.4.3 se analiza una muestra de las ventas del ejercicio 2007, el procedimiento aplicado, los ingresos obtenidos y los principales adjudicatarios.

IV.4. Promociones analizadas

Analizada la documentación parcial remitida por la sociedad, se ha procedido a verificar el procedimiento previamente descrito con los extractos de documentación facilitados y relativos a las siguientes fases de cada promoción:

Procedimientos operativos y adquisición de suelo	Ejecución de obras de urbanización	Comercialización y venta de parcelas
A.I. La Lloreda	A.R Piñeres	A.I. La Lloreda
A.R. de la Magdalena	A.R La Cortina	A.R Prado de la Vega
A.R Altamira	A.R Arriendas Norte	A.R Rocés

IV.4.1. Adquisición de suelo

Se han analizado tres actuaciones. Para su selección, se ha realizado un análisis previo de los datos contables a 31 de diciembre de 2007.

De acuerdo con los datos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el epígrafe "Consumo de terrenos y Solares" asciende a 58.350 miles de euros, lo que supone una disminución del 39,7% respecto del ejercicio anterior. Dicha cifra representa el 65% del total de aprovisionamientos y el 61% de los gastos totales de actividades ordinarias. Este dato reitera la importancia cuantitativa que la adquisición de suelo representa en la actividad global de SOGEPSA.

Subcuenta	Denominación cuenta	Importe	% s/total
600001	COMPRA DE TERRENOS	53.636	92%
600002	COMPRA DE DERECHOS	359	1%
600003	NOTARIA Y REGISTRO DE COMPRAS	219	-
600004	IMPUESTOS COMPRA	3.924	7%
600005	DERRIBOS-ACONDICION. Y OTROS	180	-

Subcuenta	Denominación cuenta	Importe	% s/total
600007	PUBLICIDAD COMPRA	32	-
	Total Compra de Suelo (600)	58.350	100%

La compra de terrenos supone la práctica totalidad del gasto en adquisición de suelo, por un total de 53.636 miles de euros. Del citado importe, el 53% corresponde al Área Industrial La Lloreda y el 15% al Área Residencial La Magdalena, que son las dos actuaciones que se han seleccionado para analizar.

IV.4.1.1. Promoción del Área Industrial La Lloreda:

La documentación analizada de esta promoción por la Sindicatura es la que la sociedad aportó como justificación a una subvención concedida por el IDEPA para financiar dicha promoción; esta documentación estaba constituida por nueve actas de ocupación y una factura del Ayuntamiento de Gijón por el pago del suelo de titularidad municipal, lo que supone el 44% del total adquirido en 2007.

El 11 de septiembre de 2003 se suscribió un convenio entre el Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Gijón y SOGEPSA para el desarrollo, gestión, ejecución y promoción urbanística con destino y uso industrial del área La Lloreda. En 2004, se declaró como Actuación Urbanística Concertada y Reserva Regional de Suelo. SOGEPSA fue el beneficiario de la expropiación.

El 9 de mayo de 2007 (BOPA de 26 junio de 2007), la CUOTA acordó aprobar el expediente de expropiación, estableciendo un valor unitario del suelo de 34,97 euros/m².

De la revisión de las actas de ocupación, se constata que cinco se han suscrito por mutuo acuerdo, abonando la sociedad el valor fijado por la CUOTA; en cuatro actas no ha existido acuerdo y se ha abonado el precio hasta el límite de conformidad (34,97 €/m² más el 5% del Precio de Afección) . De estas actas no se ha facilitado información posterior sobre posibles litigios, lo que impide conocer la situación actual.

Todas las actas de ocupación analizadas han sido abonadas, ocho directamente a sus titulares y una se ha consignado el importe, hasta el límite de conformidad, en la Caja General de Depósitos.

La factura del Ayuntamiento de Gijón, por un importe total de 2.445 miles de euros, corresponde al justiprecio por la expropiación de tres fincas de titularidad municipal (la finca 17, 228 y 178). No indica la superficie expropiada, si bien de acuerdo con los datos de información pública, la superficie total sería de 66.586 m², y por tanto se le abonaría al Ayuntamiento a 34.97 €/m² más el 5% del premio de afección.

IV.4.1.2. Promoción del Área Residencial La Magdalena

El 17 de febrero de 2004, se suscribe el convenio entre el Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Avilés y SOGEPSA, para el desarrollo y ejecución urbanística del área de suelo denominada "La Magdalena", en Avilés, como área residencial.

Declarada la Actuación Urbanística Concertada, se aprueba el Plan Especial que recoge un total de 949 viviendas, de las que el 80%, es decir, 756 viviendas, se acogen a alguna modalidad de protección. El 15 de enero de 2005 se publica en el BOPA la declaración de Reserva Regional de Suelo y se determina como modalidad de adquisición del suelo la expropiación forzosa por tasación conjunta y se nombra beneficiaria de la expropiación a SOGEPSA.

La CUOTA, en sesión de 17 de septiembre de 2007, y publicada en el BOPA de 10 de noviembre de 2007, acuerda la aprobación del expediente expropiatorio y establece un valor unitario del suelo de 43,37 euros/m² (más el 5% de premio de afección).

SOGEPSA ha facilitado la documentación del expediente únicamente hasta la finalización del ejercicio 2007. A partir de la documentación analizada, se realizan las siguientes consideraciones:

- La información pública del expediente expropiatorio, publicada en el BOPA de 17 de enero de 2007, establece que el número de fincas afectadas era de 77; en julio se excluyen dos, y pasan a ser 75.
- Se han revisado 45 actas de ocupación, agrupando alguna de ellas varias parcelas. De las mismas, cinco se han suscrito de mutuo acuerdo abonando un precio superior al valor unitario establecido en el expediente aprobatorio, 19 lo han sido hasta el límite de conformidad (43,37 euros/m² más el 5% de premio de afección), y 20 se han consignado en la Caja General de Depósitos.
- En los casos de disconformidad con la valoración no se dispone de información posterior ni de la situación actual de los posibles litigios.

El importe contabilizado por SOGEPSA en el ejercicio 2007 por compras de terrenos en esta promoción ha ascendido a 8.271 miles de euros y según las actas de ocupación es de 8.651 miles de euros. La diferencia, corresponde a la valoración hasta el límite de conformidad de una finca no recogida en contabilidad en el ejercicio.

IV.4.1.3. Promoción del Área Residencial Altamira

Del análisis de la documentación revisada de la promoción de Altamira, que consiste en los procedimientos operativos urbanísticos previos a la adquisición y en las actas de ocupación formalizadas, se manifiesta lo siguiente:

El convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Gozón, el Principado de Asturias y SOGEPSA se suscribió el 17 de febrero de 2004. En abril de 1999 se delimita y declara el ámbito como Reserva Regional de Suelo, y en 2004 se modifica el ámbito de la citada reserva, aumentando la superficie, y se declara la Actuación Urbanística Concertada, para posibilitar la ejecución del correspondiente Plan Especial sin necesidad de previa modificación de las normas subsidiarias.

La Aprobación definitiva del Plan Especial se realizó por Acuerdo de la CUOTA de 17 de junio de 2005. El 29 de mayo de 2006, la CUOTA aprobó el expediente de expropiación (BOPA 28 de julio de 2006). De acuerdo con los datos contenidos en el expediente expropiatorio, los terrenos incluidos tienen una superficie de 31.308 m² y el valor unitario del suelo es de 45.31 euros/m².

En la información pública de relación de bienes y derechos afectados por la Reserva Regional de Suelo declarada en 1999 se incluían siete parcelas; con la modificación de 2004 se amplía a diez parcelas, cuyos titulares eran distintos a la relación inicial.

De la revisión de las diez actas de ocupación suscritas en el ejercicio 2006 se constata que ocho han sido mediante mutuo acuerdo y se ha abonado un 21% más del valor unitario del suelo aprobado por la CUOTA sin que exista documentación justificativa del incremento de valor, una se ha consignado en la Caja General de Depósitos y la última fue recurrida la valoración del justiprecio, sin que la Sindicatura disponga de datos sobre la situación actual de la misma.

IV.4.2. Obras de urbanización y resto de actividad contractual

Como ha sido puesto de manifiesto en el apartado IV.3.5, durante el ejercicio 2007 SOGEPSA ha llevado a cabo, para el cumplimiento de sus fines sociales, una importante actividad contractual mediante la ejecución de obras de urbanización, adquisición de servicios a profesionales y compra de suministros. Toda esta actividad ha sido realizada mediante la suscripción de contratos, de naturaleza privada con terceros.

El régimen jurídico aplicable a la actividad contractual de SOGEPSA, desde el 1 de enero de 2007 y hasta la entrada en vigor de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, está determinado por la libertad de contratación, con las prescripciones establecidas en el artículo 2.1 y Disposición Adicional Sexta del TRLCAP según la redacción dada a estos preceptos por la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2007.

En consecuencia, SOGEPSA deberá ajustar su actividad contractual, en todo caso, a los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando celebre contratos de obras de cuantía igual o superior a 5.278 miles de euros (excluido el IVA y contratos de suministro), o de consultoría y asistencia y de servicios de cuantía igual o superior a 211 miles de euros, en cuyo caso, la actividad contractual de la sociedad quedará sujeta a las precepciones del TRLCAP relativas a la capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

Por su parte, el artículo 13.6 del TROTU, establece que *“la ejecución de obras se adjudicará por la sociedad con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda dicha sociedad ejecutarlas directamente”*.

Volumen de contratación del ejercicio 2007:

Con carácter previo al análisis de la contratación, se pone de manifiesto que SOGEPSA no ha cumplido con la disposición legal manifiesta en el artículo 57 del TRLCAP, en virtud de la cuál debe remitir a la Sindicatura de Cuentas la relación certificada de contratos celebrados, y los extractos de los expedientes exigibles por razón de su cuantía. Este incumplimiento se hace extensivo, no sólo al año 2007, sino también a los posteriores: 2008 y 2009.

En el desarrollo del trabajo de fiscalización, la Sindicatura de Cuentas solicitó la relación de todos los contratos celebrados por la sociedad durante el ejercicio 2007. SOGEPSA remitió una relación de 13 contratos, por un importe total de 6.354 miles de euros, de los cuales el 92%, 5.859 miles de euros, corresponden a contratos de obras de

urbanización y el 8% restante a prestación de servicios. La citada relación se adjunta en el Anexo III.

Se ha solicitado documentación íntegra de los contratos adjudicados en 2007 recibiendo únicamente información referida a dicho ejercicio (en ningún caso posterior al mismo). Este aspecto ha impedido realizar un análisis completo de la ejecución de la actividad contractual de sociedad, tal y como ha sido puesto de manifiesto en el apartado de limitaciones del presente Informe.

IV.4.2.1. Contratos de Obras

Durante el ejercicio 2007, se han adjudicado tres contratos de obras por un importe total de 5.859 miles de euros, según el siguiente desglose:

Nº Contrato analizado	Fecha Firma	Objeto	Precio Adjudicación
1	16/05/2007	Obras de urbanización del Área Residencial de Piñeres	2.265 €
2	14/02/2007	Obras de urbanización del Área Residencial de La Cortina	2.187 €
3	05/12/2007	Obras de urbanización del Área Residencial de Arriendas Norte	1.407 €
Total			5.859 €

Análisis de la adjudicación de los contratos:

Del análisis de los tres contratos anteriores, destacan las siguientes incidencias:

- 1) En el contrato de obras nº 2, SOGEPSA no ha respetado el principio de publicidad que ella misma se ha impuesto en los Pliegos de Condiciones que figuran entre la documentación parcial remitida.
Así, la Cláusula 5.1 ("Convocatoria") de los citados pliegos establece que *"la licitación se convoca mediante la inserción del oportuno anuncio publicado en periódico regional, dando un plazo de 20 días para la presentación de las ofertas."* No existe constancia de que la Sociedad haya realizado esta publicidad de la licitación, limitándose a cursar invitación a cuatro operadores económicos para que formalicen su oferta.
- 2) En relación con la valoración del baremo de adjudicación establecido en los Pliegos de Condiciones "Mejor tipo económico" (hasta 50 puntos), el órgano de contratación rechazó las ofertas de los licitadores que formularon la mayor baja del precio sin que conste en la documentación remitida que se les haya posibilitado justificar tal reducción. La Sindicatura considera que el establecimiento de unos límites a partir de los cuales las mejores ofertas son rechazadas automáticamente por el poder adjudicador es una actuación contraria a los principios de eficiencia y economía en la gestión de fondos públicos, ya que el órgano de contratación está renunciando a promover la competencia entre los licitadores y eliminando la motivación para bajar los precios al limitar, o anular la proporcionalidad, lo que implica una distorsión de la competencia. Por el contrario, en el contrato nº 2, la empresa que ofertó el precio de licitación (0% de baja, por tanto) obtuvo 3,28 puntos.

- 3) La Sindicatura considera que en los contratos de obras analizados, al valorar el baremo "Análisis técnico general", SOGEPSA no ha garantizado el principio de transparencia, ya que las puntuaciones otorgadas a las ofertas de cada uno de los licitadores no van acompañadas de una justificación suficientemente motivada que las fundamente. Esta falta vulnera el principio de transparencia que ha de inspirar la contratación de los poderes adjudicadores. La obligación de transparencia que, con arreglo a la jurisprudencia del TJUE –Asuntos C-324/98 Teleaustria, C458/03 Parking Brixen; C-231/03 Coname y la reciente Sentencia de 20 de mayo de 2010 del Tribunal General, Asunto T-258/06-, consiste en garantizar que todos los licitadores deberán poder conocer previamente las normas aplicables y tener certeza de que estas normas se aplican de igual forma a todos los operadores. La garantía de un procedimiento equitativo e imparcial constituye el corolario necesario a la obligación de garantizar una publicidad transparente.

Análisis de los adjudicatarios:

Una vez analizados los criterios de adjudicación de los contratos de obras con los tres adjudicados en el ejercicio 2007, se realiza un análisis de los adjudicatarios de las obras. Para ello se han seleccionado todos aquellos adjudicados en 2007 o adjudicados en ejercicios anteriores pero hayan sido ejecutados en el 2007 y tengan reflejo en la contabilidad. De dicho análisis se obtiene la siguiente consideración:

De la relación total analizada, que asciende a un importe total de adjudicación de 53.771 miles de euros, se constata que 40.990 miles de euros han sido adjudicados a sociedades mercantiles que son accionistas de SOGEPSA o bien a uniones temporales de empresas constituidas al efecto por propios accionistas de la sociedad.

Es decir, en términos porcentuales, la cuantía de los contratos de obras adjudicados a accionistas de SOGEPSA representa el 76 % del total de los contratos de obras en curso. La representación gráfica es la siguiente:



IV.4.2.2. Contratos de asistencia técnica

En el ejercicio 2007 se han adjudicado cuatro contratos de asistencias técnicas por un importe total de 210 miles de euros. Tres de ellos se corresponden con la asistencia técnica para la dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de los tres contratos de obras adjudicados este ejercicio. El desglose de los mismos se recoge en el siguiente cuadro:

Miles de Euros

Nº Contrato analizado	Fecha Firma	Objeto	Precio Adjudicación
4	09/03/2007	A.T. para la dirección facultativa de las obras y coordinación de seguridad y salud en la ejecución del proyecto de urbanización y derribos de edificación del PERI La Cortina	47
5	02/04/2007	A.T. para la dirección facultativa de las obras y la coordinación de seguridad y salud en la ejecución del proyecto de urbanización del Plan Parcial del A.I. Piñeres	46
6	19/11/2007	A.T. para la dirección facultativa de las obras, y la coordinación de seguridad y salud en la ejecución de la urbanización y derribo de edificaciones en el A.R. Arriendas Norte	61
7	20/11/2007	Prestación de Servicios y A.T. para la redacción del proyecto de urbanización y estudio ambiental de la 2ª Fase del P.I. de Guadamía.	56
Total			210

Del análisis de los cuatro contratos anteriores, se destacan las siguientes incidencias:

- 1) En los contratos de servicios no consta que SOGEPSA haya elaborado y aprobado pliegos de condiciones de contratación para la selección del adjudicatario ni de prescripciones técnicas para la ejecución de los contratos.
- 2) En los contratos nº 4, 5 y 7 debido a la nula o, en su caso, insuficiente documentación remitida es imposible emitir opinión sobre las obligaciones contractuales acordadas.
- 3) En el contrato de servicios nº 6 se constata que el órgano de contratación no estableció un presupuesto máximo de licitación del contrato de servicios, sino que lo remite al presupuesto de licitación del contrato de obras (por 1.888 miles de euros) para el que se licita la dirección facultativa. No obstante, la oferta económica del adjudicatario, según consta en la documentación, fue por importe de 59,2 miles de euros (IVA no incluido) y en el contrato suscrito el precio del contrato es de 61,3 miles de euros (más el correspondiente IVA), sin que exista justificación alguna de la razón del incremento del precio adjudicado respecto al ofertado por el licitador.

Del mismo modo, se considera que SOGEPSA no ha garantizado adecuadamente el principio de transparencia en la tramitación del presente contrato, al no existir pliego que determine los baremos y criterios que se tendrán en consideración para valorar las ofertas de los licitadores, y las puntuaciones otorgadas no van acompañadas de una justificación suficientemente motivada que las fundamente en el "Informe del Análisis General de las Ofertas presentadas".

IV.4.2.3. Otros contratos (Servicios Exteriores)

SOGEPSA, según la relación remitida, ha formalizado seis contratos de "Otros Servicios" en el ejercicio 2007. No obstante, del análisis de la contabilidad de la sociedad se constata la existencia de relaciones contractuales con terceros no incluidas en la citada relación. Concretamente, en la cuenta "Servicios profesionales fijos" se ha constatado la existencia de cinco contratos de servicios con profesionales, con cuantías desde 24 miles de euros hasta 48 miles de euros que totalizan un importe de

217 miles de euros. Asimismo, en la cuenta de "Servicios profesionales discontinuos", los siete contratos de servicios más significativos, con cuantías desde 13 miles de euros hasta 111 miles euros, totalizan un importe de 255 miles de euros.

Los seis contratos de "Otros servicios", formalizados por la Sociedad en 2007 según la relación remitida a la Sindicatura de Cuentas, se recogen en el cuadro siguiente:

Miles de Euros			
Nº Contrato analizado	Fecha Firma	Objeto	Precio Adjudicación
8	16/10/2007	Diseño, producción , montaje, supervisaje y desmontaje de un stand en el Salón Inmobiliario Barcelona Meeting Point 2007	93
9	09/05/2007	Prestación de formación continua en materia urbanística	90
10	24/10/2007	Desarrollo, gestión y mantenimiento de aplicaciones informáticas.	60
11	07/05/2007	Prestación de servicios y A.T. para el mantenimiento evolutivo de la segunda base del sistema integrado de gestión de datos (SIGEDA)	37
12	05/02/2007	Prestación de servicios y A.T. para el mantenimiento evolutivo del sistema integrado de gestión de datos (SIGEDA)	4
13	16/04/2007	Adenda de fijación de precios para el periodo abril de 2007 a abril de 2008, al contrato de publicidad y gestión de medios	-
Total			285

Del análisis de los mismos, se reseñan las siguientes incidencias:

Los contratos nº 9, 10 y 11 fueron adjudicados directamente sin licitación ni concurrencia. En ninguno consta la previa justificación del procedimiento excepcional de la adjudicación directa, si bien este procedimiento pretende justificarse por el director gerente de la sociedad en un escrito de 19 de mayo de 2010 por el que se remite a la Sindicatura la documentación contractual requerida.

En primer lugar, se considera que el recurso al procedimiento excepcional debe ser justificado previamente a la decisión de formalizar el contrato por los servicios internos de la sociedad y, en segundo lugar, que las razones justificativas remitidas no pueden ser aceptadas como tales.

Así, en el contrato nº 9 "*Prestación de formación continua en materia urbanística*" existen numerosas empresas en el mercado de formación de empleados, que disponen de medios y métodos suficientemente contrastados para optar a los programas de formación de las empresas en competencia abierta entre los profesionales del sector, sin que pueda ser asumida como causa justificativa la "aceptación del docente por parte del personal al que va dirigido la formación".

De igual manera, en los contratos nº 10, 11 y 12, cuyo objeto es la prestación de servicios de carácter informático, las propias cláusulas de los contratos establecen que el adjudicatario "acepta expresamente que los derechos de uso y explotación del desarrollo elaborado al amparo del presente contrato corresponde integramente a SOGEPSA", por lo que no se justifica esta excepcionalidad en pretendidos derechos de propiedad intelectual del contratista, al pertenecer éstos a la sociedad pública contratante.

A este respecto, el TJUE entiende que *“la excepción a los principios contractuales (publicidad, concurrencia y transparencia) ha de ser objeto de interpretación restrictiva y la carga de la prueba le corresponde a órgano de contratación”*. (Sentencia 11 enero 2005. Asunto Lochau).

En el contrato nº 9, *“Prestación de formación continua en materia urbanística”*, por un importe de 90 miles de euros y adjudicado a un funcionario de la Administración del Principado de Asturias, se han constatado las siguientes incidencias:

- a) El adjudicatario del contrato, durante los ejercicios 2007 y 2008 ha desempeñado un puesto de trabajo de nivel orgánico de Jefe de Servicio, que, según certificado de la Dirección General de la Función Pública, dicho puesto de trabajo está configurado con el nivel 28 de Complemento de destino y el Complemento Específico de clase C. De acuerdo con el artículo 3. b) del Decreto 40/1991, de 4 de abril, de Relaciones de Puestos de Trabajo del Personal Funcionario, los puestos así configurados conllevan, además de la sujeción al régimen previsto para la *“dedicación especial”*, *la prohibición absoluta para el ejercicio de cualquier otra actividad pública o privada retribuida, salvo la excepciones contempladas en la normativa vigente aplicable por razón de la materia”*.
- b) Si bien el contrato tiene un plazo de ejecución de 12 meses desde la firma del mismo (9 de mayo de 2007), la factura nº S/05 de 1 de abril de 2009 se emite por la formación impartida desde 1 de enero de 2009 hasta 30 de marzo de 2009, sin que conste la prórroga preceptiva por escrito del mismo.
- c) Con la documentación existente relativa a este contrato, y que ha sido facilitada por Sogepsa y revisada por la Sindicatura, no es posible emitir una opinión sobre la ejecución del contrato. No constan entre los documentos analizados datos referidos al número y categorías laborales de los empleados destinatarios de la formación; fechas, horarios y modalidades de los cursos impartidos y demás circunstancias que pudieran ser relevantes en la ejecución.

IV.4.3. Comercialización y venta

Para verificar el procedimiento de comercialización y venta, dada la limitación al alcance puesta de manifiesto en el correspondiente apartado, se ha partido de los datos de contabilidad del ejercicio 2007.

El importe contabilizado por venta de terrenos en el ejercicio 2007 asciende a 96.683 miles de euros; de estos ingresos, el 92% corresponden al *“Área Residencial Prado de la Vega”* y *“Área Residencial Rocés”*, que han sido analizados, así como una promoción de suelo industrial *“La Lloreda”*, de la cual se han vendido en el 2007 tres parcelas, por un importe total de 7.570 miles de euros.

En relación al procedimiento de comercialización de las parcelas, no existe en el ejercicio 2007, un protocolo de venta o criterios que garanticen el acceso a una información adecuada sobre la disponibilidad y condiciones de las parcelas, así como de los criterios para su adjudicación.

Según información de la sociedad, ésta recibe solicitudes de compra por distintos medios, sin existir un modelo estandarizado ni unos requisitos mínimos que se deban cumplimentar. La sociedad, según su información, recoge todas las solicitudes, pero entre ellas no se establece una prelación en función de criterios objetivos. Posteriormente, mediante negociación directa con cada uno de los interesados, se van adjudicando las parcelas

Para verificar el procedimiento descrito Sogepsa facilitó a la Sindicatura de Cuentas la información obrante al respecto para las promociones seleccionadas, la cual consistía en las solicitudes recibidas y los contratos de compraventa. Del análisis de solicitudes se constata la descripción realizada en el párrafo anterior. Del análisis de los 15 contratos seleccionados, se desprenden las siguientes consideraciones:

- En los contratos analizados, todas las parcelas objeto de la compra-venta, pertenecían a SOGEPSA por el título de expropiación forzosa de los terrenos de origen y posterior acta administrativa de ocupación.
- El precio de venta es el mismo para todas las parcelas resultantes de una misma promoción, distinguiendo según la tipología de vivienda (libre o de protección). No se ha obtenido evidencia de cómo se han fijado los mismos.
- En los contratos analizados del "A.R Prado de la Vega" (todos con destino Vivienda Libre) el precio de la parcela, en relación a la edificabilidad global, el precio ha sido de 450 euros/m². En el "A.R Roces" el precio resultante es de 450 euros/m² para vivienda libre y de 268 euros/m² para la Vivienda de Protección Concertada. El contrato analizado del "A.I La Lloreda" corresponde a la venta de los aprovechamientos urbanísticos asignados en el planeamiento a SOGEPSA como beneficiaria de la expropiación y de acuerdo con el artículo 13.5.c) DEL TROTU, transcrito en el epígrafe III, y que se materializará en una parcela de 55.619 m². El precio pactado ha sido de 6.674 miles de euros, con lo cual resulta un precio de 120 euros/m².

V. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN

V.1. Consideraciones generales

Las necesidades de financiación de la sociedad vienen principalmente determinadas por el escenario económico financiero en que se desarrolla cada promoción procediendo básicamente de tres vías que se citan a continuación:

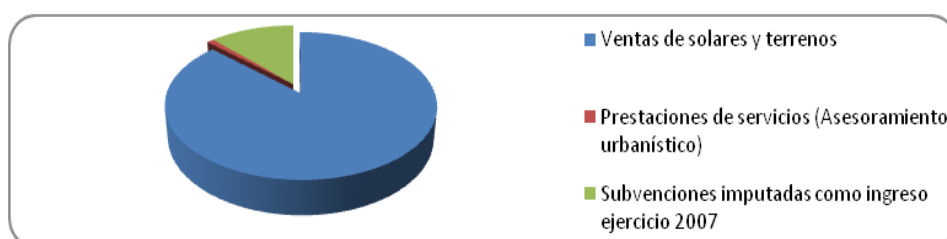
- Ingresos propios: derivados principalmente de las ventas de sus promociones, así como de otros ingresos relacionados con trabajos de gestión y asesoramiento urbanístico.
- Subvenciones recibidas: básicamente procedentes del Estado, para financiar las promociones llevadas a cabo en suelo residencial, y del Principado de Asturias (gestionadas a través del IDEPA) para garantizar las actuaciones de suelo industrial. Según se desprende de la contabilidad de SOGEPSA, se le han concedido en el ejercicio 2007 subvenciones por un total de 3.506 miles de €, habiéndose aplicado a resultados de dicho ejercicio 12.760 miles €.
- Financiación externa formalizada con entidades de crédito: necesaria, en la práctica totalidad de las actuaciones llevadas a cabo por SOGEPSA, para garantizar la viabilidad económica las mismas. A este respecto, durante el ejercicio 2007 la sociedad ha formalizado seis pólizas de crédito con diferentes entidades financieras, por un límite global de 54.700 miles de €, de los que se ha dispuesto un importe a 31 de diciembre de 42.700 miles de euros. Cinco de las seis pólizas formalizadas se encuentran vinculadas a promociones concretas.

Centrando el análisis en los ingresos de la sociedad obtenidos a partir de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias auditada a 31 de diciembre de 2007, estos presentan el siguiente detalle:

Miles de Euros

Concepto	Importe	% sobre el total ingresos
Ventas de suelo	96.895	87%
Prestaciones de servicios (Asesoramiento urbanístico)	845	1%
Subvenciones imputadas como ingreso ejercicio 2007	12.760	12%
Otros Ingresos	72	-%
TOTAL	110.572	100%

Tal y como se observa en los datos anteriores, la principal fuente de ingresos de la sociedad durante el 2007 proviene de la venta de parcelas, que supone el 87% del total; las subvenciones imputadas como ingreso representan el 12%; y únicamente el 1% restante los ingresos derivados de la actividad de asesoramiento urbanístico. Gráficamente, la representación es la siguiente:



V.2. Ingresos por ventas y comercialización de promociones

SOGEPSA, tal y como ha sido puesto de manifiesto en el apartado IV.3.5, en su calidad de sociedad urbanística de capital público mayoritario podrá *“enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación”*

Del análisis contable de la cifra de ventas, se destaca que aproximadamente el 92%, tiene su origen en la venta de suelo residencial; de esta cifra, el 60% corresponde al “Área Residencial Prados de la Vega” y el 40% restante al “Área Residencial de Roces”. El 8% restante corresponde a la comercialización en el ejercicio de dos parcelas y el aprovechamiento urbanístico del “Área Industrial La Lloreda”.

Del análisis de ventas por adjudicatario, se concluye que un 35,3% de las ventas de las parcelas resultantes de las promociones de suelo residencial, se adjudican a los propios accionistas de la Sociedad.

V.3. Ingresos por asesoramiento urbanístico

SOGEPSA, en el ejercicio 2007, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 13.4 del TROTU, transcrito en el epígrafe III, ha suscrito ocho convenios con las Administraciones Públicas, por un importe total de 763 miles de euros.

El detalle de los convenios formalizados, se desglosa en el Anexo IV.

Del análisis de tres de ellos, lo que supone un 67% del importe total, se obtienen las siguientes consideraciones:

- La formalización de los convenios se fundamenta en la consideración de la sociedad como ente instrumental de las administraciones públicas de acuerdo con el artículo 13 del TROTU. Tal y como ha sido puesto de manifiesto en el epígrafe III del informe, al analizar la naturaleza jurídica de la sociedad, dicha consideración vulnera el ordenamiento comunitario, consecuencia de la participación de capital privado en el accionariado de SOGEPSA.
- El objeto de los tres convenios analizados constituye el objeto de un contrato de consultoría y asistencia o de servicios y por tanto debería tramitarse como contrato, en cumplimiento de lo dispuesto la Disposición Adicional Sexta del TRLCAP.
- Según se desprende de la lectura de los convenios, los medios auxiliares personales y materiales que sean necesarios para la prestación de los mismos serán aportados por SOGEPSA; no obstante, a la vista del análisis de la cuenta 623 “Servicios de Profesionales Independientes”, se constata la prestación de estos servicios por profesionales externos.
- Según el informe anual 2007 de la sociedad, los ingresos por servicios de asesoramiento urbanístico han ascendido a 2.004 miles de euros. Esta diferencia tan significativa, respecto a la cifra derivada de la firma de convenios anteriormente mencionada, se debe a que SOGEPSA está incluyendo el importe

de una subvención directa recibida para la elaboración de planes y estudios por valor de 1.182 miles de euros, que se analiza en el apartado siguiente.

V.4. Subvenciones recibidas

El siguiente cuadro recoge, de acuerdo con la información facilitada por la Sociedad, las subvenciones recibidas, tanto concedidas en el ejercicio como en anteriores pero con saldos vivos en 2007, y agrupadas por ámbitos de actuación:

Miles de Euros		
Acciones Subvencionadas	Importe	Porcentaje
Área Suelo Industrial	26.969	57,3%
Áreas Suelo Residencial	18.917	40,2%
Otras; Elaboración planes y estudios	1.182	2,5%
TOTAL	47.068	100%

De las subvenciones en suelo industrial, por un total de 26.969 miles de euros, el 92% corresponde a las subvenciones directas concedidas por el IDEPA con el objeto de garantizar la disponibilidad de suelo industrial a precios competitivos, volúmenes suficientes y dotaciones de infraestructuras adecuadas (Línea 1 del Programa de Suelo Industrial del Principado de Asturias)

Las subvenciones directas recibidas por la Sociedad del IDEPA con saldos pendientes de cobro en el ejercicio 2007, se muestran a continuación:

Miles de Euros		
Área Industrial Subvencionada	Concejo	Importe Concedido
Barres II	Castropol	239
Almuña II	Valdés	605
Parque de la Sidra	Nava	2.825
Recta de Lleu III	Piloña	1.523
Lloreda - Zona A	Gijón	8.969
La Granda	Carreño	6.500
Santianes	Sariego	1.439
Piñeres	Llanes	2.782
Subvenciones Suelo Industrial- IDEPA		24.882

El convenio formalizado entre SOGEPSA y el IDEPA para el desarrollo de las actividades incluidas en el citado Programa, establece que SOGEPSA recibirá las subvenciones, en régimen de concesión directa, del IDEPA justificando posteriormente y en los términos que le sea requerido, que ha incurrido en los costes proyectados según el Área Industrial que se trate.

De las subvenciones para la financiación de promociones residenciales, la mayor parte corresponde a ayudas estatales, en el marco del Plan de Vivienda. De manera resumida y por entidad otorgante las áreas subvencionadas son las siguientes:

Entidad Otorgante	Área Subvencionada	Fecha Concesión	Importe
Ministerio de Fomento (Real Decreto 2190/1995)	A.R. Almuña	6 noviembre de 1998	445
Ministerio de Fomento (Real Decreto 1/2002)	A.R. Valgranda	10 febrero de 2003	572
	A.R. La Barquerina	25 de marzo de 2004	600
	A.R. Prado de la Vega	4 noviembre 2004	4.148
Principado de Asturias	A.R. La Cortina	11 noviembre 2002	1.923
Ministerio de la Vivienda (Real Decreto 801/2005)	A.R. Rocés	6 abril 2006	8.493
	A.R. Fradera	12 abril 2006	493
	A.R. Magdalena	23 octubre de 2007	2.117
	A.R. Altamira	27 marzo de 2007	126
Total Subvenciones Suelo Residencial			18.917

El importe "otras" del primer cuadro, se corresponde íntegramente con la subvención directa concedida por Acuerdo de Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de 30 de noviembre de 2007 para la elaboración de planes y estudios de urbanismo, por un total de 1.182 miles de euros.

Se ha seleccionado para su análisis una subvención de cada tipo, siendo las analizadas las tres subvenciones siguientes:

Miles de Euros		
Actuación	Concepto y Resolución	Importe
1) A.I. La Lloreda - Zona A	Resoluciones IDEPA 23 diciembre de 2005, 3 noviembre de 2006	8.969
2) A.R. Magdalena	Acuerdo de 23 de octubre de 2007	2.117
3) Estudios Urbanismo	Resolución del Consejo Gobierno de 30 de noviembre de 2007	1.182

El objetivo de dicho análisis es, verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad como beneficiaria de la subvención, de acuerdo con la normativa vigente

1) Subvención "Área Industrial La Lloreda Zona A"

La resolución del Presidente del IDEPA, de 23 de diciembre de 2005, concede una subvención a SOGEPSA para el desarrollo del parque empresarial de la Lloreda Zona A, por un importe de 6.365 miles de euros, con la finalidad de implementar el equilibrio de ingresos y costes para el conjunto de la actuación, y en ejecución del Plan de Promoción de Suelo Industrial del Principado de Asturias.

Mediante resolución de 3 noviembre de 2006 se modifica la anterior, al aumentar los costes presupuestados de la actuación en 2.604 miles de euros. Así, la subvención total pasa a ser de 8.969 miles de euros, con un incremento del 41% sobre la subvención inicialmente concedida.

El escenario de costes e ingresos previsto para la actuación y a partir del cual se calcula la subvención es el siguiente:

Miles de Euros	
P.E La Lloreda zona A	Importe
Total costes presupuestados	68.880
Total ingresos previstos	59.911
Subvención IDEPA	8.969

La distribución de anualidades es la siguiente:

Miles de Euros	
Distribución anualidades	Importe
Ejercicio 2005	1.822
Ejercicio 2006	2.181
Ejercicio 2007	640
Ejercicio 2008	4.326
Subvención IDEPA	8.969

El abono de las anualidades se producirá contra la acreditación por SOGEPSA, de haber incurrido en los costes correspondientes al desarrollo de la actuación por el importe, al menos, de la suma de las anualidades de inversión de los ejercicios anteriores más la anualidad de la subvención del ejercicio presente. La forma de acreditación y la documentación a aportar se detalla en la resolución de concesión.

De la documentación facilitada por SOGEPSA, se destacan las siguientes incidencias:

- La documentación remitida por SOGEPSA para justificar el cobro de la anualidad 2007 está constituida en su totalidad por el coste de los terrenos adquiridos en "La Lloreda" en el ejercicio y que asciende a 28.571 miles de euros. Según la resolución de 3 de noviembre de 2006, el coste previsto de los terrenos es de 33.734 miles de euros. La sociedad no ha facilitado justificación de otros ejercicios, por lo que no se puede analizar si existen diferencias entre los costes presupuestados y reales.
- El plazo final de ejecución de la actuación se fija en el 30 de diciembre de 2008, y con anterioridad al 30 de junio de 2009, SOGEPSA debería haber presentado una liquidación final que equilibre el escenario de ingresos y costes derivados de la ejecución y desarrollo de las actuaciones objeto de la subvención, comprometiéndose a devolver al IDEPA las cantidades que, en su caso, hubieran resultado indebidamente percibidas.
- A la fecha del trabajo de fiscalización, no se ha obtenido de la sociedad la justificación completa de la subvención y, por tanto, se desconoce si SOGEPSA ha presentado la correspondiente liquidación final.
- Entre la documentación recibida, no consta información alguna sobre los ingresos obtenidos por la comercialización de las parcelas y, por tanto, se desconoce si ha existido diferencias entre los ingresos reales y los previstos, así como la aplicación de precios preferenciales.

2) Subvención "Área Residencial La Magdalena",

El 23 de octubre de 2007 se formaliza un acuerdo entre el Ministerio de Vivienda y el Principado de Asturias, con la participación del Ayuntamiento de Avilés, en el marco del Real Decreto 801/2005 que aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2005-08, por el cual

el Ministerio se compromete a participar en la financiación del Área Residencial La Magdalena.

El coste estimado de la inversión es de 20.866 miles de euros, de los cuales 9.724 miles de euros corresponden a gastos de adquisición de suelo y 11.142 miles de euros a los gastos de urbanización.

La aportación económica del Ministerio de Vivienda asciende a 2.117 miles de euros, que representa un 10,14% del coste total estimado inicialmente y que será abonado en tres anualidades según el siguiente desglose:

Miles de Euros			
Anualidad	Ministerio Vivienda	Promotor	Total
2007	847	7.800	8.647
2008	952	8.481	9.433
2009	317	2.468	2.786
TOTAL	2.117	18.749	20.866

La subvención del Ministerio de Vivienda va destinada a las 756 viviendas protegidas y supone 2.800 euros por vivienda protegida.

SOGEPSA sólo ha facilitado copia del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del Convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda y el Principado de Asturias para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, con la participación del Ayuntamiento de Avilés.

La anualidad del ejercicio 2007, por valor de 847 miles de euros, fue percibida por el Principado de Asturias en el momento de la firma del Convenio en octubre y posteriormente, éste se la ha transferido a SOGEPSA en febrero del 2008.

No han sido facilitados por la sociedad más datos acerca de la justificación de la subvención, y por tanto no se puede opinar sobre la misma.

3) Subvención para la realización de Planes y Estudios en materia de ordenación del territorio y urbanismo

SOGEPSA realizó una solicitud de concesión de una subvención para cubrir el coste de elaboración de los costes de determinados trabajos contratados por la sociedad. El Consejo de Gobierno de 21 de noviembre de 2007 acordó, mediante una modificación presupuestaria, aprobar una subvención por 1.182 miles de euros con destino a SOGEPSA para la realización de planes y estudios en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Mediante resolución de 30 de noviembre de 2007, del Consejero de Infraestructuras, Política Territorial y Vivienda se autoriza el gasto con cargo a la aplicación presupuestaria 17.02.433B-745.007.

El 18 de diciembre de 2007, SOGEPSA presenta a la Dirección General de Ordenación Territorial y Urbanismo una relación de justificantes de gastos aplicados a la citada subvención por un total de 1.270 miles de euros. El Principado abonó el total de la subvención el 29 de enero de 2008. La justificación presentada, por tipo de actividad, se recoge en el siguiente cuadro:

Miles de Euros	
Relación de trabajos con cargo a la Subvención	Importe
1. Redacción Plan Asturias Centro Innovación	380
2. Elaboración de trabajos del POLA	100
3. Estudios de nuevas Áreas Industriales en Grado	19
4. Elaboración Método Residual Dinámico. Universidad Oviedo	7
5. Trabajos previos PTE Espacios Libres Área Central Asturias	199
6. Redacción documentos expropiación Urbanística	565
TOTAL GASTOS PRESENTADOS POR SOGEPSA	1.270

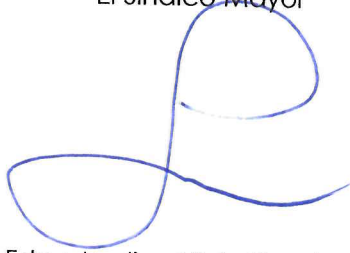
Se ha revisado el 51% de las facturas presentadas como justificación de la subvención. De dicho análisis, junto con el de la resolución de concesión, se desprenden las siguientes consideraciones:

- La resolución de concesión, en los antecedentes de derecho, cita el artículo 6.1 del Decreto 71/92 y califica la subvención de nominativa, cuando ésta no aparece consignada en los Presupuestos Generales de Principado nominativamente, sino que corresponde a una subvención concedida de manera directa, obviando los principios de publicidad y concurrencia, al no existir una convocatoria pública.
- El destino de la subvención, de acuerdo con la aplicación presupuestaria de la resolución, es financiar operaciones de capital en materia de infraestructuras básicas; no obstante, el objeto es la realización de planes y estudios en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- Varias de las facturas analizadas que han sido presentadas como justificación no responden directamente a la naturaleza de la actividad subvencionada. En este aspecto, las facturas incluyen conceptos tales como:
 - a) Trabajos de imprenta o edición de libros en relación al POLA (Plan de Ordenación del Litoral de Asturias) por valor de 57 miles de euros.
 - b) Prestación de servicios, asistencias técnicas o trabajos de asesoramiento, que dada la escasa precisión del concepto no se puede saber de manera detallada a qué finalidad corresponden.
 - c) Análisis de la "promoción pública de suelo industrial y recomendación de actuación sobre las posibles formas jurídicas y sus consecuencias financieras, para gestionar el patrimonio de la empresa sin transmitir la titularidad de la propiedad de los suelos finales".
- La Resolución de concesión no aporta información acerca del ámbito temporal de la subvención ni acota el tiempo de realización de la inversión, habiéndose realizado la totalidad del gasto con anterioridad a la solicitud de concesión. Cabe destacar al respecto, que parte de los gastos subvencionados se corresponden con gastos incurridos en ejercicios anteriores al 2007; concretamente de las nueve facturas analizadas, una es del ejercicio 2004 y tres del ejercicio 2006.

- No se ha podido verificar el cumplimiento de la obligación del beneficiario relativa a la compatibilidad con otras ayudas, al no disponer de la comunicación realizada por SOGEPISA al Principado en relación con otras ayudas, ni conocer el coste total de cada uno de los trabajos o proyectos subvencionados.

Oviedo a 7 de octubre de 2011

El Síndico Mayor

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' shape with a horizontal line extending to the right.

Fdo.: Avelino Viejo Fernández

ANEXOS

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I BALANCE	39
ANEXO II CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	40
ANEXO III CONTRATOS FIRMADOS EN EL EJERCICIO 2007	41
ANEXO IV CONVENIOS FIRMADOS EJERCICIO 2007	42
ANEXO V PROMOCIONES RESIDENCIALES 2007	43
ANEXO VI PROMOCIONES INDUSTRIALES 2007	44

Anexo I Balance

Miles de euros

ACTIVO	2007	2006	PASIVO	2007	2006
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOSO NO EXIGIDOS	-	-	A) FONDOS PROPIOS	18.501	12.556
B) INMOVILIZADO	11.634	14.901	I. Capital suscrito	8.550	8.550
I. Gastos de establecimiento	-	9	IV. Reservas	4.006	1.994
II. Inmovilizado Inmaterial	230	178	Reserva legal	1.216	1.015
Concesiones patentes, licencias	7	7	Otras reservas	2.790	979
Aplicaciones informáticas	297	72	V. Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Anticipos de Inmovilizaciones inmatrimales	-	133	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Amortizaciones	(74)	(34)	VI. Pérdidas y ganancias (Bº o pda)	5.946	2.012
III. Inmovilizaciones Materiales	401	444	B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	26.465	35.719
Inmuebles para arrendamiento	302	302	Otros ingresos	26.465	35.719
Otras instalaciones	240	232	C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	38.994	37.362
Otro inmovilizado	269	249	Provisiones para impuestos	2.758	1.397
Amortizaciones	(410)	(340)	Otras provisiones	36.236	35.966
IV. Inmovilizaciones financieras	35	35	D) ACREEDORES A L/P	47.344	55.515
Depósitos y fianzas a L/P	35	35	II. Deudas con entidades de crédito	45.102	55.515
VI. Deudores por operaciones de tráfico a L/P	10.968	14.236	IV. Otros acreedores	2.243	-
Cientes a largo plazo por ventas y servicios	10.968	14.236	E) ACREEDORES A C/P	58.838	26.549
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	10	II. Deudas con entidades de crédito	28.475	420
D) ACTIVO CIRCULANTE	178.509	152.790	Préstamos	27.971	-
II. Existencias	81.896	81.394	Deuda por intereses	504	420
Obras y productos en curso ciclo corto	69.255	75.373	IV. Acreedores comerciales	20.724	6.583
Obras y productos en curso ciclo largo	9.179	5.870	Anticipos recibidos por pedidos	9.198	530
Terrenos y solares	3.232	59	Deudas por compras o prestaciones se servicio	11.526	6.052
Terrenos rústicos	-	20	V. Otras deudas no comerciales	5.842	12.997
Anticipos	231	288	Administraciones públicas	5.803	12.822
Provisiones	-	(217)	Otras deudas	16	150
III. Deudores	92.169	66.653	Remuneraciones pendientes de pago	2	4
Cientes por ventas y servicios	63.933	34.833	Fianzas y depósitos comerciales	21	21
Deudores varios	20	28	VI. Provisiones para operaciones de tráfico	3.797	6.549
Administraciones Públicas	28.240	31.834			
Provisiones	(24)	(42)			
IV. Inversiones financieras temporales	34	2.753			
Cartera de valores a C/P	-	2.705			
Otros créditos	2	45			
Depósitos y fianzas a C/P	32	3			
VI. Tesorería	4.387	1.976			
VII. Ajustes por periodificación	22	15			
TOTAL ACTIVO	190.143	167.702	TOTAL PASIVO	190.143	167.702

Anexo II Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Miles de euros

DEBE	2007	2006	HABER	2007	2006
A) GASTOS	-	-	B) INGRESOS	-	-
1. Reducción de productos en curso y solares terminados	2.810	117	1. Importe neto de la cifra de negocios	96.887	81.630
2. Aprovisionamientos	90.079	105.082	a) Ventas	96.895	79.545
b) Consumo de terrenos y solares	58.350	96.746	b) Ingresos por arrendamiento	33	28
c) Obras y servicios realizados por terceros	31.683	8.328	c) Prestaciones de servicios	670	2.069
d) Consumo de otros aprovisionamientos	46	9	d) Devoluciones y "rappels" sobre ventas	(711)	(12)
3. Gastos de personal	2.125	1.989	2. Aumento de productos en curso y solares term.	3.172	40.128
a) Sueldos, salarios y asimilados.	1.642	1.529	4. Otros Ingresos para la explotación	15.005	4.470
b) Cargas sociales.	483	461	a) Ingresos accesorios y de gestión corriente	175	25
4. Dotaciones para amortización del Inmovilizado.	119	110	b) Subvenciones	12.760	4.225
5. Variación provisiones de tráfico	(2.965)	6.597	c) Exceso de provisión	2.070	220
a) Sueldos, salarios y asimilados	(218)	217	I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	-	-
b) Variación créditos incobrables	6	42	(A1+A2+A3+A4+A5+A6-B1-B2-B3-B4)	-	-
c) Variación provisiones de tráfico	(2.752)	6.338	6. Ingresos de otros valores negoc. Y de cred.	284	167
6. Otros gastos de explotación	3.369	3.554	c) Otros intereses	284	167
a) Servicios exteriores	1.565	1.196	7. Otros intereses e ingresos asimilados	173	186
b) Tributos	1.803	2.358	c) Otros intereses	173	186
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	19.526	8.779	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	2.622	1.611
(B1+B2+B3+B4-A1-A2-A3-A4-A5-A6)	-	-	(A7+A8+A9-B5-B6-B7-B8)	-	-
7. Gastos financieros y similares	3.079	1.963	III. PÉRDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	3.079	1.963	(BI+BII+AI+AII)	-	-
III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	16.904	7.168	12. Ingresos extraordinarios	62	1.083
(A1+AII-BI-BII)	-	-	13. Ingresos y beneficios de ptros ejercicios	-	36
11. Pérdidas del Inmovilizado	-	32	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	2.884	-
13. Gastos extraordinarios	1	0	V. PÉRDIDAS ANTES D EIMPUESTOS	-	-
14. Gastos y pérdidas otros ejercicios	2.945	128	(BIII+BIV-AIII-AIV)	-	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	958	VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)	-	-
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	14.020	8.126	(BV+A15+A16)	-	-
(AII+AIV-BIII-BIV)	-	-		-	-
15. Impuesto de sociedades	8.074	6.114		-	-
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	5.946	2.012		-	-
(AV-A15-A16)				-	-

Anexo III Contratos Firmados en el ejercicio 2007

Miles de euros		
FECHA FIRMA	OBJETO	IMPORTE S/ IVA
05/02/2007	Prestación de servicios y asistencia tec. Para el mantenimiento evolutivo del sistema integrado de gestión de datos (SIGEDA)	4
14/02/2007	Ejecución de las obras de urbanización del Área Residencial de la Cortina	2.187
09/03/2007	Asistencia tec. Para la dirección facultativa de las obras y coordinación de seguridad y salud en la ejecución del proyecto de urbanización y derribos de edificación del PERI	47
02/04/2007	Asistencia tec. Para la dirección facultativa de las obras y la coordinación de seguridad y salud en la ejecución del proyecto de urbanización del Plan Parcial del A.I. Piñeres	46
16/04/2007	Adenda de fijación de precios para el periodo abril de 2007 a abril de 2008, al contrato de publicidad y gestión de medios	-
07/05/2007	Prestación de servicios y asistencia tec. Para el mantenimiento evolutivo de la segunda base del sistema integrado de gestión de datos (SIGEDA)	38
09/05/2007	Prestación de formación continua en materia urbanística	90
16/05/2007	Ejecución de las obras de urbanización del Área Residencial de Piñeres	2.265
16/10/2007	Diseño, producción , montaje, supervisión y desmontaje de un stand en el Salón Inmobiliario Barcelona Meeting Point 2007	93
24/10/2007	Desarrollo, gestión y mantenimiento de aplicaciones informáticas.	60
19/11/2007	Asistencia técnica para la dirección facultativa de las obras, y la coordinación de seguridad y salud en la ejecución de la urbanización y derribo de edificaciones existentes en el área residencial Arriendas Norte	61
20/11/2007	Prestación de Servicios y Asistencia tec. Para la redacción del proyecto de urbanización y estudio ambiental de la 2ª fase del P.I. de Guadamia.	56
05/12/2007	Ejecución de las obras de urbanización del Área Residencial de Arriendas Norte	1.407
	TOTAL	6.354

Anexo IV Convenios Firmados ejercicio 2007

Miles de euros

CONVENIOS FIRMADOS EN 2007			
Fecha de Firma	Objeto	Firmantes	Importe s/ IVA
22/01/2007	Asistencia y apoyo técnico para la realización de trabajos de gestión urbanística en orden al desarrollo y ejecución de las unidades de actuación 19.1 y 19.2 del Polígono de las Explanadas.	Ayuntamiento de Avilés	41
22/01/2007	Establecimiento de un marco regulador de los compromisos de las partes para el traslado y construcción de una nueva Casa-Cuartel de la Guardia Civil en Langreo	Ayuntamiento de Langreo	-
12/03/2007	Adenda al Convenio con el Ayuntamiento de Lena para la asistencia y apoyo técnicos para la realización de trabajos de planeamiento y gestión urbanística en orden al desarrollo y ejecución del Área Industrial de Villallana	Ayuntamiento de Lena	124
23/04/2007	Asistencia técnica en la obtención y delimitación, para su promoción por el PP. AA. De suelo edificable, y redacción de documentación para declaración de obra nueva de edificios de viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.	Consejería de Vivienda y Bienestar Social	129
10/08/2007	Asistencia y apoyo técnicos para la realización de trabajos de planeamiento y gestión urbanística en orden al desarrollo y ejecución del Área Industrial de la Comillera.	Ayuntamiento de Sobreescobio	152
27/09/2007	Asistencia y apoyo técnicos para la realización de trabajos de planeamiento y gestión urbanística en orden al desarrollo y ejecución del Área Industrial de Barres III.	Ayuntamiento de Castropol	228
28/09/2007	Gestión, ejecución y promoción de la 2ª fase del denominado Polígono Industrial de Guadamía.	Ayuntamiento de Ribadesella	-
22/10/2007	Adenda al Convenio con el Ayuntamiento de Lena para la asistencia y apoyo técnicos para la realización de trabajos de planeamiento y gestión urbanística en orden al desarrollo y ejecución del Área Industrial de Villallana	Ayuntamiento de Lena	89

Anexo V Promociones Residenciales 2007

Concejo	A.R	Procesos Operativos			Planeamiento		Adquisición
		Convenio Urbanístico. Fecha firma Publicación BOPA	AUC Aprobación ACG Publicación BOPA	RRS Aprobación ACG Publicación BOPA	Figura Planeamiento	Aprobación definitiva CUOTA Publicación BOPA	Aprobación Expropiatorio CUOTA Publicación BOPA
Avilés	La Magdalena	17/02/2004 26/05/2004	16/06/2004 11/09/2004	4-11-2004 15/1/2005	Plan Especial	20/03/2006 2/05/2006	10/11/2007
C. del Narcea	La Cortina	11/11/2002 19/12/2002	n/a	n/a	P.E.R.I.	4/03/2002 29/05/2002	Fase I:21/08/2004 FaseII:4/05/2005
Gijón	Roces	31/05/2004 14/08/2004	22/07/2004 14/08/2004	5/05/2005 24/06/2005	Plan Especial	20/12/2005 8/03/2006	n/a 14/08/2006
Gozón	Altamira	17/02/2004 26/05/2004	7/08/2004	07/08/2004	Plan Especial	17-6-2005 3/08/2005	28/07/2006
Mieres	Oión	21/01/2002	n/a	n/a	P.E.R.I.	30/12/2004 29/01/2005	28/04/2009
Oviedo	Prado de la Vega	30/12/2002 02/04/2003	28/02/2002 20/04/2002	28/02/2002 20/04/2002	Plan Especial	9/11/2004 2/04/2005	14/08/2006
Parres	Ariondas Norte	22/04/2003 2/09/2003	n/a	n/a	Modifi. Puntual NNSS	23/02/2004 30/03/2005	26/06/2007
SMRA	Fradera	11/02/2004 n/a	n/a	n/a	Plan Especial	28/04/2005 25/05/2005	16/06/2006
Siero	Siero Este	29/06/2004	n/a	n/a	Plan Especial	31/07/2002 14/09/2002	11/02/2004
Villaviciosa	La Barquerina	11/12/2001 3/04/2002	n/a	11/02/2002 16/01/2002	Plan Especial	29/03/2006 28/04/2006	24/06/2006
C. del Narcea	Obanca	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Nava	Villabona	26/06/2004 20/03/2004	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
SMRA	El Trabanqanqin	24/04/2004 n/a	n/a	n/a	Estudio Detalle	n/a	n/a
Langreo	Traslado Cuartel	9/01/2007 n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Anexo VI Promociones Industriales 2007

Concejo	Área Industrial	Procesos Operativos				Planeamiento		Adquisición
		Admón. intervinientes	Fecha Convenio BOPA	AUC Fecha Declaración BOPA	Declaración RRS	Aprobación definitiva CUOTA/ BOPA	Planeamiento Figura	Aprobación Expte Expropiación Forzosa BOPA
Sariego	Santianes	Ayto.	Año 2003 2-6-2003	n/a	n/a	27/04/2005	Plan Parcial	15/07/2006
Piloña	Recta de Lláu III	Ayto.	jun-2005	n/a	n/a	19/07/2006	Plan Parcial	n/a
Nava	Parque de la Sidra	Ayto. y P.A	16/03/2003 14/05/2003	16/05/2002 31-7-2002	19/05/2002	23/09/2004 9/12/2004	Plan Especial	13/07/2006
Llanes	Piñeres de Pría	Ayto.	jul-2006	n/a	n/a	10/11/2005 16-12-2005	Plan Parcial	13/04/2007
Carreño	La Granda II	Ayto.	29/11/2005	n/a	n/a	29/05/2008 1/7/2008	Plan Parcial. Modificación	n/a
Castropol	Barres III	Ayto. y P.A	25/04/2008 12/06/2008	28/05/2008 17/06/2008	6/08/2008 28/08/2008	5/08/2009 25/09/2009	Plan Especial	30/09/2009
Gijón	Lloreda A	Ayto. y P.A	11/09/2003 22/11/2003	9/03/2004 8/05/2004	7/08/2004	6/10/2006 2/03/2007	Plan Especial	26/06/2007
	Lloreda B				25/01/2005	n/a	n/a	n/a
Grado	La Cardosa	Ayto.	16/07/2008 28/08/2008	n/a	n/a	24/6/2008 Mod.NN.SS	Modifi. NN.SS	28/08/2009
Ribadesella	Guadamía II	Ayto.	27/09/2007 24/12/2007	n/a	n/a	23-11-2008 24-12-2008	Plan Parcial. Mod. Puntual. Ordenanzas BOPA 2-3-2010	23/04/2009
Siero	Bobes	Ayto.	1/6/2001 n/a	27/08/1998 19/09/1998	27/08/1998 19/09/1998	23/02/2005 11/05/2005	Plan Parcial	05/01/2009
Avilés	Valliniello- Retumés	Ayto. y P.A	29/04/2008 4/12/2008	28/05/2008 17/06/2008	n/a	n/a	Plan Parcial	n/a