

INFORME ANUAL 2005

INDICE

	Pág.
Indice.	03
Carta del Presidente.	05
Estrategia de Negocio. Grupo San José.	08
Construcción.	19
Inmobiliario.	57
Desarrollos Urbanísticos.	67
Industrial.	75
Concesiones y Servicios.	81
Responsabilidad Social Corporativa.	89



Señoras y señores accionistas:

En 2005, Sanjosé ha obtenido un resultado de 73,5 millones de euros, que supone un crecimiento del 5,1%, alcanzando una Cifra de Negocio de 1.211 millones de euros, un 15% más que en 2004.

Así pues, 2005 se puede calificar como un año positivo para Sanjosé. Al mantenimiento de los márgenes de rentabilidad, a pesar de que el crecimiento acumulado medio obtenido en los últimos cinco años ha superado el 25%, hay que añadir la política de diversificación realizada que contribuye a cambiar el perfil de negocios del Grupo, consiguiendo una mayor presencia internacional y una estructura de actividades que dotan de mayor equilibrio a la cuenta de resultados.

La nueva estructuración de actividades se asienta sobre una reorganización societaria que dotará a Sanjosé de una mayor agilidad y flexibilidad lo que permitirá, junto a una sólida posición financiera, afrontar el crecimiento de los próximos años y dar respuesta a los retos que los significativos y previstos cambios del mercado van a provocar.

En construcción, al crecimiento experimentado en el mercado doméstico se ha unido una evolución muy positiva de la actividad en el exterior, destacando un aumento de las ventas en Portugal, así como la positiva evolución de los negocios en Argentina, Panamá y Perú, zona de la que esperamos obtener tanto crecimientos significativos como buenos resultados en los próximos ejercicios.

En el área industrial, se ha producido una reorientación de los negocios hacia segmentos de mercado y productos de mayor importe de contratación y de más complejidad constructiva, ligados a una base más tecnológica y con mayor aporte de I+D.

En el área inmobiliaria se han producido avances en ventas y resultados que, junto, con las inversiones realizadas, permitirán consolidar esta actividad como una de las importantes del Grupo Empresarial. El comienzo de las actividades inmobiliarias en Perú, y las que se pondrán de manifiesto en Argentina en 2006, ayudarán al crecimiento futuro de este área.

El área de desarrollos urbanísticos que engloba las actividades de gestión de suelo y de promoción de Centros Comerciales se convertirá en el futuro más inmediato en la división que garantice el suministro para la actividad inmobiliaria, y también en aquella que permita la obtención de una parte de ingresos recurrentes a la cuenta de resultados.

En concesiones y servicios, la entrada en la Gestión Global de Zonas Verdes, sumada a la experiencia demostrada en los contratos existentes de los Servicios de Mantenimiento Integral de Inmuebles, así como en el Mantenimiento de Instalaciones Hospitalarias y Aeroportuarias, confieren a esta división las características necesarias para su desarrollo en los próximos años.

La Responsabilidad Social Corporativa ha sido durante el 2005 objeto de desarrollo en aras a obtener las mejores prácticas de buen gobierno y a conseguir mayores cotas de transparencia. En este sentido quiero destacar que consideramos la formación como un elemento clave en el desarrollo empresarial. Por ello, y centrándonos en el principal valor del grupo que es el equipo humano, la política formativa ha de estar basada en áreas tan imprescindibles como son la Prevención de Riesgos Laborales, pues consideramos primordial la seguridad de nuestros trabajadores, y la Calidad y Medio Ambiente, desarrollando la formación de los trabajadores en aspectos tan importantes tanto de política medioambiental como en el riguroso cumplimiento de los parámetros de calidad y plazo de ejecución de los contratos, señas de identidad del Grupo Empresarial. Afrontamos el futuro con el objetivo de mantener un crecimiento constante pero sólido, estando previsto obtener en 2006 una Cifra de Negocios de 1.500 millones de euros, un 25% más que en 2005.

Por último reitero mi agradecimiento a nuestros clientes, proveedores, empleados y accionistas, pues sin ellos no sería posible el desarrollo de este Grupo Empresarial.



GRUPO SAN JOSÉ

América		Estados Unidos
		México
		Panamá
		Perú
		Argentina





ESTRATEGIA DE NEGOCIO

SAN JOSÉ teniendo como motor central la actividad de construcción, tiene una estrategia de diversificación de actividades claramente identificada, adquiriendo una gran importancia estratégica tanto las de servicios y concesiones, como las tecnológicas y energéticas.

El crecimiento experimentado en los últimos años está sustentado, fundamentalmente, en una óptima gestión de los recursos y en el desarrollo de productos y servicios que cumplen los parámetros más exigentes de calidad y profesionalidad. Estas señas de identidad le han permitido figurar entre los principales grupos constructores españoles.

Su actividad está centrada en las siguientes áreas de actuación:

1. CONSTRUCCIÓN
 - a. Edificación.
 - b. Obras Especiales.
 - c. Obra Civil.
 - d. Filiales
2. INMOBILIARIA
3. DESARROLLOS URBANÍSTICOS
4. INDUSTRIAL / TECNOLOGÍAS
5. CONCESIONES Y SERVICIOS

Así mismo, la internacionalización es igualmente uno de sus principales objetivos estratégicos. En la actualidad se cuenta con presencia en más de diez países de Europa, América y África, entre ellos:

- Portugal
- Francia
- Alemania
- Estados Unidos
- Argentina
- Perú
- Panamá
- México
- Marruecos
- Cabo Verde

Durante el ejercicio 2005 se han ejecutado en el exterior obras de gran envergadura, destacando entre otras: Ampliación del aeropuerto de Tocumen (Panamá); Aeropuerto de Dulles, en Washington D.C. (EE UU); Liceo Español en París (Francia); Centro Educativo de Isla de Santiago (Cabo Verde); Promoción de viviendas San Luis (Perú). También en el ejercicio 2005 se ha llevado a cabo la explotación de los centros de distribución comercial que posee en Argentina.

Como objetivos estratégicos cabe resaltar los siguientes:

- a. Fortalecimiento de la actividad de edificación. A pesar de un crecimiento más moderado de esta actividad en el sector nacional, el alto grado de especialización que posee el Grupo, tanto en el aspecto de recursos técnicos, humanos y financieros, permite que se posea un elevado potencial de crecimiento en este sector.

De esta forma el crecimiento de más del 15% en ventas y 11% en Ebitda confieren a San José una significativa capacidad de crear valor de cara al futuro.

- b. Potenciación de la Obra Civil, identificando esta área de actividad con un potencial significativo de crecimiento futuro, tanto en España como en el extranjero.

Clara apuesta por la expansión exterior que en 2005 alcanzó una facturación del 14% de las ventas, y que está previsto que alcance el 25% en 2009.

- c. Consolidación en las áreas de actividad industrial, desarrollos urbanísticos e infraestructuras. Disminución del peso relativo de la edificación privada.
- d. Desarrollo selectivo de oportunidades en nuevos negocios, en las áreas de la tecnología, la energía y los servicios y concesiones, que surgirán a raíz de los cambios que se producirán en el mercado.
- e. Aplicación de nuevos criterios en los ámbitos de I+D+i y de desarrollo sostenible que implican cambios en todos los niveles, desde la planificación y el diseño hasta la construcción y explotación de infraestructuras y servicios.

San José tiene como objetivo la realización de un producto final óptimo en todo sus aspectos, desde la calidad hasta la innovación, pasando por la sostenibilidad, la financiación y el servicio a sus clientes y usuarios.

Para la consecución de estos objetivos se están llevando a cabo, entre otras, las siguientes acciones:

- Desarrollo y consolidación de los sistemas de información, buscando maximizar la eficiencia de ésta y su correspondencia con el volumen de actividad, así como con la diversificación geográfica y de actividades que se está produciendo en los últimos años.
- Reorganización funcional de las áreas de negocio y reestructuración societaria con el objetivo de disponer de una estructura ágil y dinámica, acorde a las actividades y zonas geográficas donde se opera, y que sea una base consistente para abordar el crecimiento futuro previsto.

Desde los niveles alcanzados se afronta el futuro con el objetivo de seguir en la senda de crecimiento de forma sólida y constante.

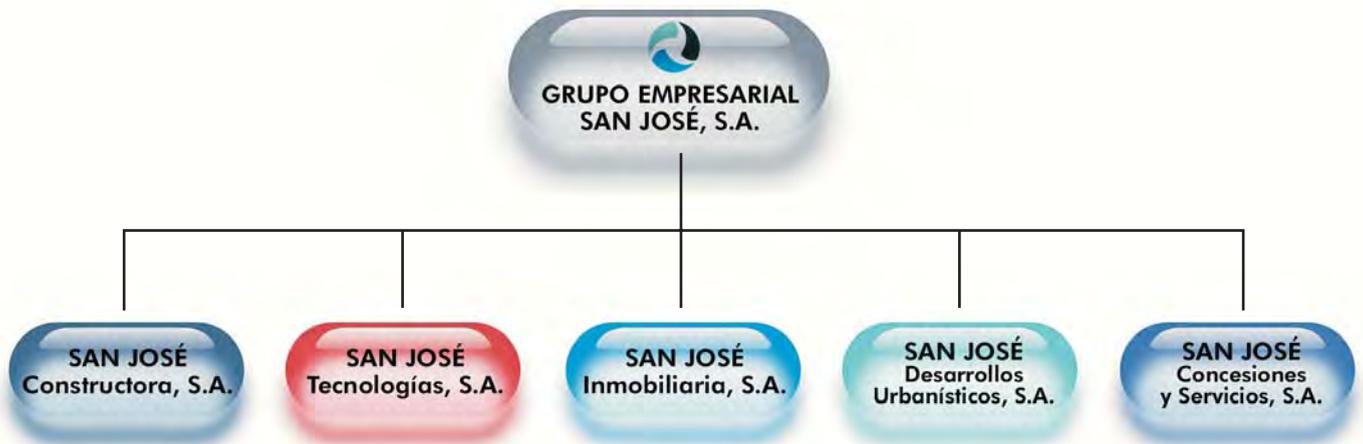


PROCESO DE REORGANIZACIÓN SOCIETARIA

En el ejercicio 2006 se culmina el proceso de reorganización societaria.

Dentro del proceso de reestructuración del grupo de empresas encabezadas por la sociedad UDRA, S.A. (Grupo SAN JOSÉ) se establece que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.U., sociedad dependiente de Udra, S.A., sea la cabecera de las empresas productivas y de servicios del Grupo UDRA, entre las que se incluye Constructora San José, S.A.

Tras la realización de las operaciones que constituyen el proceso de reorganización, el Grupo quedará con la siguiente configuración de sus negocios:

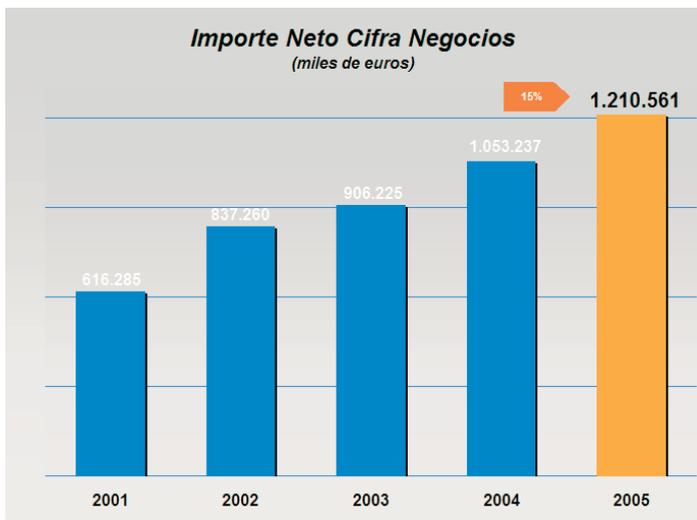


Esta reestructuración dotará a San José de una mayor agilidad y flexibilidad, que junto a su posición financiera, le permitirán afrontar en los próximos años los significativos y previsibles cambios de mercado antes descritos desde una sólida posición.

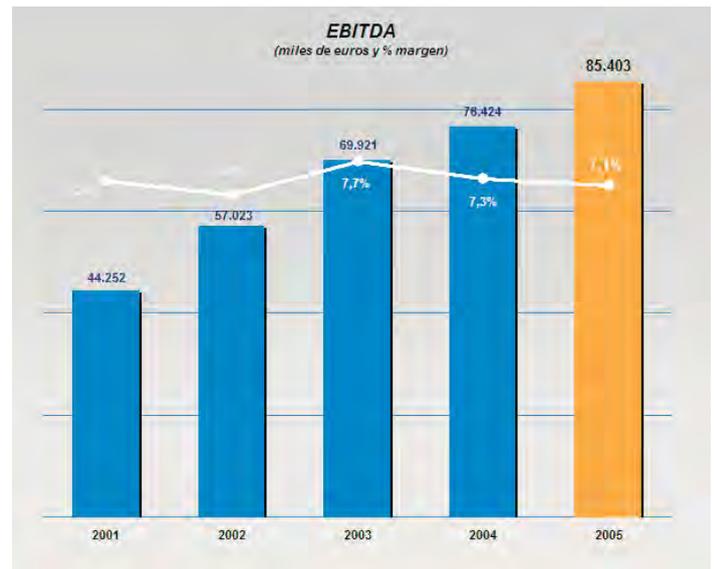
PRINCIPALES MAGNITUDES DEL EJERCICIO 2005

El Importe Neto de la Cifra de Negocio (INCN) asciende a 1.211 millones de euros, lo cual supone un incremento en la actividad de casi 160 millones de euros (un crecimiento del 15,0%), superior a su vez en un 7,5% al incremento experimentado en el ejercicio 2004 con respecto al 2003. Se trata de un crecimiento sostenible debido a la existencia de una estructura sólida y bien implantada y de unos mecanismos de control eficientes que posibilitan un crecimiento seguro.

Si se tiene en cuenta que tanto la economía española como el sector de la construcción en nuestro país tuvieron en este mismo año un crecimiento del 3,4% y del 6%, respectivamente, el resultado obtenido corrobora el éxito de la estrategia seguida, así como la gestión y el cumplimiento de los objetivos marcados.



En este sentido, cabe destacar que el incremento de la Cifra de Negocio ha ido acompañando de un crecimiento casi proporcional del resultado bruto de explotación, pasando de los 76,4 millones de euros obtenidos en el año 2004, a los 85,4 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2005, lo que representa un margen bruto de explotación del 7,1%, que se mantiene en unos términos muy similares al ejercicio 2004.





Áreas geográficas

La aportación internacional a la Cifra de Negocios es de aproximadamente 170 millones de euros en el ejercicio 2005, lo que representa el 14 % sobre el total, habiendo experimentado un crecimiento de aproximadamente el 80% con respecto al ejercicio 2004, donde representaba el 9% del total Cifra de Negocios.

La marcada vocación internacional que siempre ha imperado en los Planes Estratégicos de San José ha provocado que, ya en el ejercicio 2004 y a lo largo del 2005, se haya dotado de mayores estructuras a la División Internacional con el objeto de establecer una base organizativa adecuada que soporte el crecimiento previsto en un futuro.

A finales de 2004, y a lo largo del primer trimestre del ejercicio 2005, el Grupo ha acometido inversiones significativas en Perú y en Argentina, en los sectores de la construcción, inmobiliario y servicios de consumo. Dichas operaciones, así como la reactivación experimentada en el mercado argentino y la consolidación de los negocios en Portugal, justifica el crecimiento habido en la cifra de negocio aportado por la división internacional al total. En el año 2005 se han establecido las bases para que esta contribución siga incrementándose en ejercicios futuros, no solamente derivadas de la presencia del Grupo en Latinoamérica, sino también en Estados Unidos y Europa del Este.

Por último, se prevé que la actividad en Argentina mantenga los niveles de recuperación que ya se han manifestado en el ejercicio 2005.

Áreas de actividad

En 2005, el peso de la actividad principal, la construcción sobre el total se ha reducido, pasando de representar un 85% en el ejercicio 2004 al 81,4 % en el ejercicio 2005. Es un reflejo de la estrategia de diversificación, que conllevará que durante el ejercicio 2006 y siguientes la aportación a la Cifra de Negocios de las áreas de actividad diferentes a la construcción sea muy superior, ganando peso en el total de la actividad del Grupo, en detrimento de ésta.

Cabe destacar el crecimiento constante y sostenido del INCN aportada por cada área al Grupo. Así, incluso en actividades en las que se está perdiendo peso con respecto al resto, como puede ser la construcción, se han experimentado crecimientos significativos: las divisiones de construcción, comercial e inmobiliaria han experimentado crecimientos del 11%, 183% y 234%, respectivamente.

Cuentas de Perdidas y Ganancias

(Importes en miles de euros)

	2005	2004
Importe neto de la cifra de negocios	1.210.561	1.053.237
Aumento de existencias	31.919	26.552
Trab. Efect. por la empresa para su inmov.	2.670	1.152
Otros Ingresos de explotación	3.687	429
Total Ingresos de Explotación	1.248.837	1.081.370
Reducción de existencias	24.998	5.511
Aprovisionamientos	840.418	752.508
Gastos de personal	164.600	147.715
Gastos externos y de explotación	133.418	99.212
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	85.403	76.424
Dotación amortización inmovilizado	7.183	3.746
Variación provisiones de tráfico	-622	1.898
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	78.842	70.780
Resultados Financieros	-2.900	-3.571
Participación en resultados de sociedades puestas en equiv.	-2.267	-6.196
Amort. fondo de comercio de consolidación	1.974	1.599
Resultado Actividades Ordinarias	76.235	71.806
Resultado antes de Impuestos (BAI)	73.480	69.938

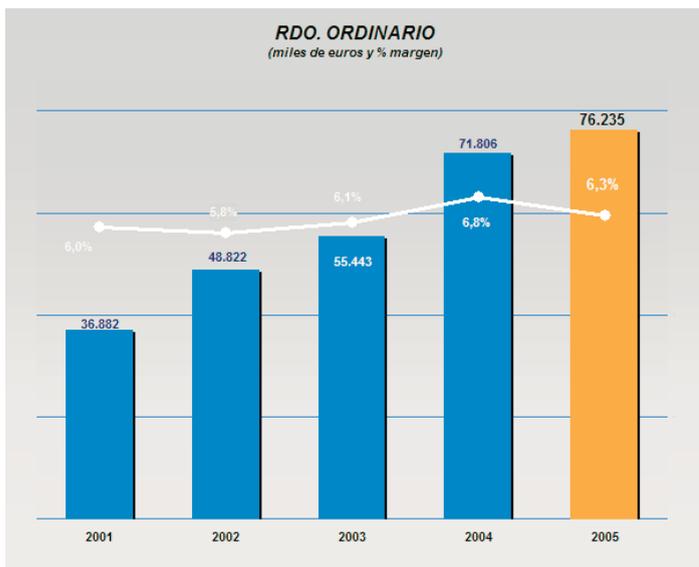
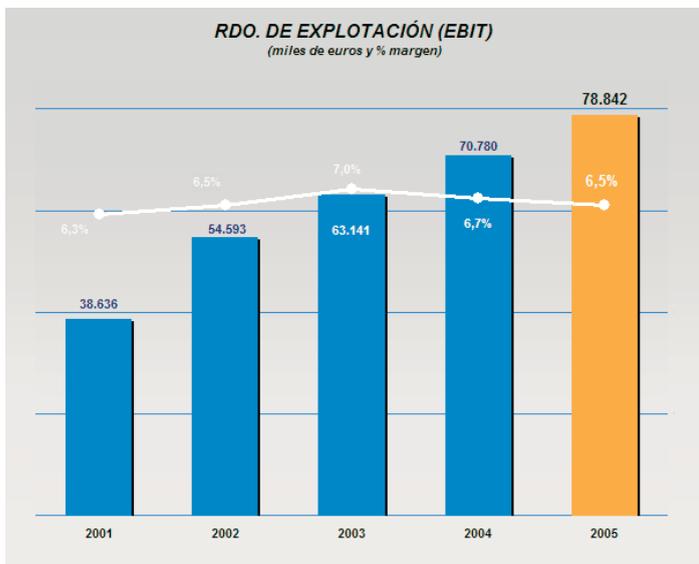


Resultado de Explotación y Ordinario

En 2005, el Resultado de Explotación se ha incrementado un 11,4% con respecto al obtenido en 2004. Esta variación se debe principalmente al incremento del 14,9% experimentado en el nivel de actividad en el ejercicio 2005.

En el ejercicio 2005 se ha producido un ligero incremento de los costes de producción, que ha tenido como consecuencia una reducción del margen de explotación en 0,2%, que ha sido compensado, a efectos de la cuenta de pérdidas y ganancias, con una mejora en el resultado financiero del Grupo.

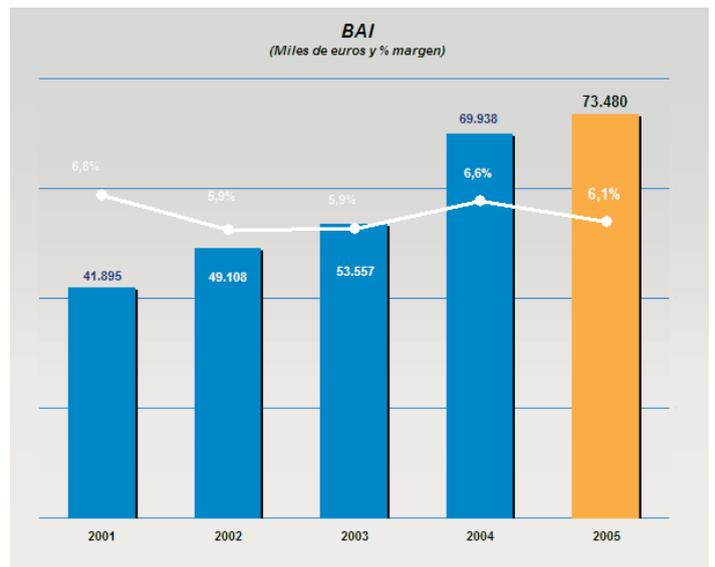
El menor resultado aportado por las sociedades asociadas, sociedades en las que no se posee una relación de dominio, justifica la reducción experimentada en el Margen de las Actividades Ordinarias, pasando de representar un 6,8% sobre el INCN en el ejercicio 2004, a ser un 6,3% en el presente ejercicio.



Resultado del ejercicio

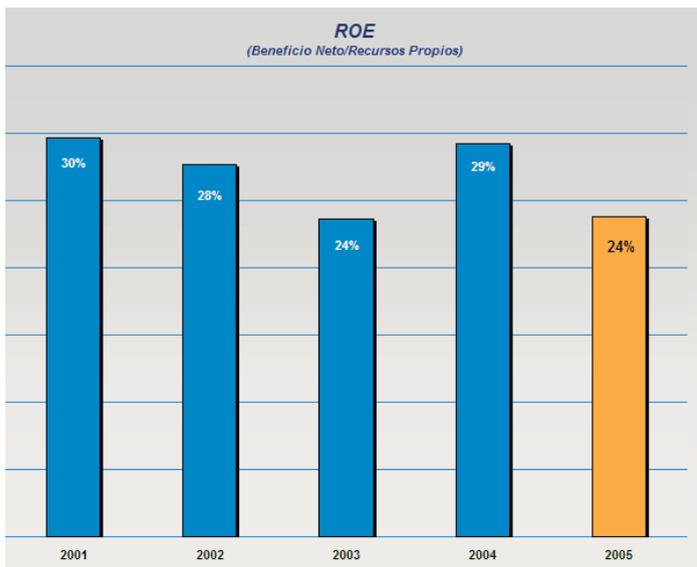
El Resultado antes de Impuestos ha registrado un aumento del 5,1% hasta situarse en 73,5 millones de euros, lo que representa un margen del 6,1%.

Deducido el impuesto sobre sociedades por valor de 23,5 millones de euros, el resultado neto del Grupo se sitúa en 50 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 4% respecto al obtenido en el ejercicio 2004, situándose el margen del ejercicio en un 4,1%.



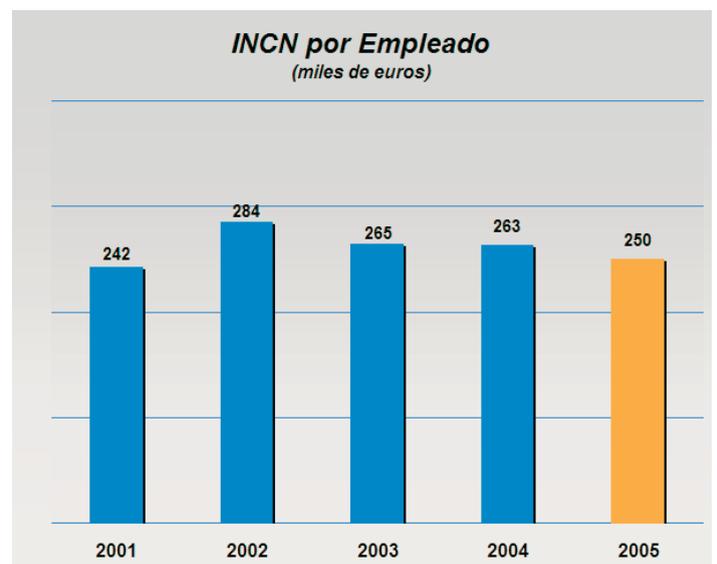
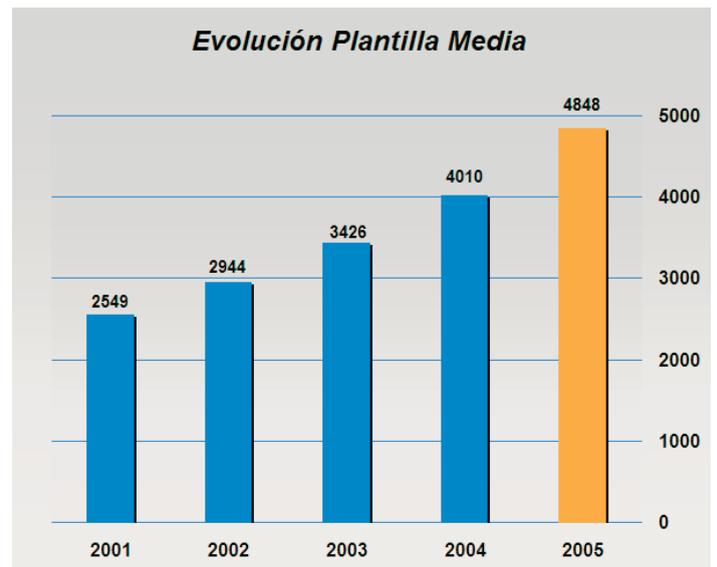
Rentabilidad para el accionista

En el ejercicio 2005, la rentabilidad para el accionista (ROE) asciende al 24%. A pesar del fuerte crecimiento experimentado, este ratio permanece en los últimos años en torno y por encima del 25%, lo cual es un indicativo de que el crecimiento se está realizando de forma equilibrada, y sin perjudicar la obtención de beneficios.



Plantilla de personal

En cuanto a Recursos Humanos, la plantilla se ha incrementado sustancialmente en los últimos ejercicios, manteniendo porcentajes de incremento superiores al 10%. Actualmente, la plantilla es de 4.848 empleados, manteniéndose en unos niveles de productividad que coloca a San José en los primeros lugares del sector de la construcción en España.





REGULACIÓN CONTABLE

Las sociedades del Grupo SAN JOSÉ procedieron en el ejercicio 2004 a valorar los requerimientos derivados del cambio de la normativa contable que en un futuro le será de aplicación, habiendo detectado los principales cambios que se puedan derivar con el objetivo de orientar las actuales prácticas contables para su convergencia con las Normas Internacionales de Contabilidad, lo cual ha supuesto reevaluar determinados conceptos, sin que en su conjunto supongan efectos significativos en la cuenta de resultados ni en el patrimonio neto del Grupo al cierre del ejercicio. En el ejercicio 2005 se ha realizado seguimiento del cambio normativo, realizando continuas evaluaciones de los requerimientos exigidos en cuanto a procesos internos del Grupo, aplicándose las medidas formativas que se han entendido suficientes para preparar a la Organización ante dicho cambio.

CARTERA DE INVERSIÓN:

Adicionalmente a las cuatro grandes actividades económicas que desarrolla San José, y que conforman su negocio, también se mantiene participaciones financieras en sociedades con un objetivo, principalmente, de apoyo la iniciativa empresarial y sectores económicos emergentes y relacionados con actividades de I+D, así como a actividades culturales y educativas.

Las principales empresas en las que participa el Grupo se localizan en los siguientes sectores de actividad:

- **Sector Medios:**

A través de Udra Medios, S.A.U. en las sociedades Filmanova, S.L. (sociedad de creación, gestión y producción de contenidos y servicios para cine y televisión) y Filmanova Invest, S.A. (sociedad de financiación de cine).

Filmanova Invest, S.A. ha participado en los dos proyectos de cine español más ambiciosos de los últimos años:

- En el año 2004, "Mar Adentro" de Alejandro Amenábar, que se ha convertido en el filme más galardonado de la historia de nuestro cine después de triunfar en la ceremonia de los Goya y de ganar un Oscar.
- En el año 2005, "Camarón" de Jaime Chavarri, la esperada biografía cinematográfica del genial cantautor, una película que ha levantado una gran expectación durante su rodaje y posterior estreno en octubre del 2005.

Adicionalmente, estas sociedades apuestan por proyectos de gran interés artístico, cosechando excelentes resultados tanto de crítica como de público en otros países.

El Grupo está presente en las nuevas tecnologías de la comunicación a través del diario digital Xornal Galinet. (www.xornal.com).

Durante el ejercicio 2005, se participa en la sociedad Editorial Ecoprensa, S.A., sociedad editora del diario económico "El Economista".

- **Sociedades de Capital Riesgo:**

Apoyo al desarrollo empresarial manteniendo participaciones en las siguientes sociedades:

1. Corporación Sant Bernat, S.C.R., S.A. (CORSABE) (www.corsabe.es): sociedad con sede en Barcelona, orientada principalmente a ayudar en la gestión y financiación de compañías con alto potencial de expansión, que no coticen en mercados secundarios organizados ni pertenezcan al ámbito financiero.
2. Unirisco Galicia, S.C.R., S.A. (UNIRISCO): sociedad con sede en Santiago de Compostela, promovida por las Universidades gallegas, cuyas inversiones se localizan principalmente en los siguientes campos de actividad:
 - Bio-Medicina: desarrollo y aplicación de tecnología celular in-vitro, investigación en el campo de anticuerpos mononucleares, síntesis química (Galchimia), desarrollo de software biomédico, biomateriales cerámicos (Keramat), etc.
 - Turismo y complejos lúdicos.
 - Sector alimenticio.
 - Promotoras de Spin-Offs de las universidades de la Península Ibérica: Uninvest SGFCR y Spin Valor, esta última orientada al mercado portugués.

- **Otras Inversiones:**

San José participa en Bodegas Altanza (Fuenmayor – La Rioja) que produce y comercializa vino de Rioja con Denominación de Origen a través de sus marcas Altanza y Lealtanza.



Construcción

Marco General

Estrategia de Negocio y Hechos Relevantes

- **Nacional**
Edificación
Obras Especiales
Obra Civil
Filiales
- **Internacional**
Europa
América
África

MARCO GENERAL

Nacional

Un año más la construcción ha sido uno de los motores de la economía española, constituyéndose como un sector clave por los efectos que genera sobre el conjunto de la actividad económica del país.

La construcción ha sido el sector más dinámico de la economía española, creciendo un 6% respecto el año anterior, y en el entorno de 2,6 puntos porcentuales más que el conjunto de la economía española que creció un 3,4%.

En los últimos diez años, la construcción ha crecido del orden del 35% frente al 17% que ha registrado el PIB total.

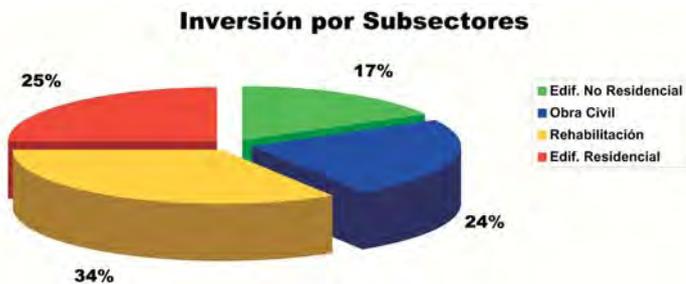
Durante este periodo 1995-2005 el mercado de la construcción:

- Ha creado el 20% de los nuevos empleos.
- Ha pasado de iniciar 302.000 viviendas en 1995 ha situarse en la cifra record de 720.000 en 2005.
- La licitación Pública registró un crecimiento nominal del 447%, pasando del 1,6% al 4,4% del PIB, distribuyéndose de la siguiente manera:

En 2005 la edificación supuso un 76% del total de la actividad de la construcción, un 5% más que en 2004, mientras que la obra civil supuso el 24% (un 8,5% más que el año anterior), destacando el protagonismo de las Administraciones Regionales.

Por comunidades autónomas el 2005 a supuesto un aumento del 24,9% en cuanto a la inversión. Las comunidades que más invirtieron fueron Madrid, Barcelona y Andalucía que sumaron el 48,3% de la inversión total, aún cuando los mayores aumentos con respecto a 2004 los registraron comunidades como Ceuta y Melilla (con una variación del 178,4%), Castilla y León (con un 93,4%) o Navarra (con un 84,6%).

La Licitación Pública en 2005 ha sido de 39.489 millones de euros, un 24,9% sobre el 2004, destacando la inversión realizada por las Administraciones Locales, con un 38,6% del total, las Comunidades Autónomas, un 31% y el Ministerio de Fomento un 24,3%.



Las perspectivas para 2006 apuntan a un incremento del 4%, continuando pues el ritmo de crecimiento de la actividad de la construcción aunque moderándose gradualmente.

Este crecimiento estará asentado en:

- El Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte 2005-2020 (PEIT) con una inversión prevista de 250.000 millones de euros, lo que garantiza el crecimiento del sector de infraestructuras para los próximos años. En el citado Plan está previsto que al menos el 20% de las inversiones cuente con la participación privada al objeto de garantizar los recursos y mantener la estabilidad presupuestaria. En 2006 se prevé que las inversiones que se realicen dentro del marco del PEIT sean de 20.000 millones de euros, lo que supondrá un aumento del 6,4% con respecto a la inversión realizada en 2005.
- El Programa AGUA del Ministerio de Medio Ambiente con una inversión total de 3.900 millones de euros, destacando la inversión de más de 1.000 millones para Proyectos de Desalación.
- La continuidad en el Sector de Edificación Residencial cuya garantía a medio plazo viene dada por el número de 800.000 proyectos visados en 2005, aún cuando en este mismo año ya se empieza a observar cierta ralentización en el crecimiento de este sector.
- El incremento en los sistemas de colaboración público-privada que se ha venido observando en 2005 con la licitación no ya sólo de las tradicionales concesiones de autopistas en peaje en sombra sino extendiendo esta modalidad al sector de edificación no residencial (hospitales, juzgados, universidades, comisarías,...) Este sistema permitirá, desde la estabilidad presupuestaria, la continuidad en el desarrollo de las infraestructuras.

Europa

En Europa el mercado de la construcción también ha sido una actividad fundamental para su desarrollo. Así el peso de la inversión en este mercado con relación al PIB total de la UE en 2005 fue de cerca del 11%.

Del total de la inversión en construcción en Europa un 76,17 % corresponde sólo a la realizada por cinco países: Alemania (19,45%), Italia (12,42%), Reino Unido (14,83%), Francia (15,65%) y España (14,84%), mientras que la inversión del resto de países de la UE es sólo del 22,83%. Dividiéndose esta inversión en:



Donde mayor incidencia tiene la construcción es en países como Irlanda (18% del PIB), Grecia (14%) o Luxemburgo (13%).

El escenario europeo cambiara con el nuevo plan de presupuestos 2007-2013 y la asignación de los Fondos Estructurales y de Cohesión. Estos tendrán como principal destino los últimos países en incorporarse a la UE, fundamentalmente los de la Europa del Este, concentrando estos países un grado muy alto de crecimiento potencial, convirtiéndolos en áreas de expansión dentro del mercado constructor europeo.

INFORMES DEL MERCADO (Datos de SEOPAN)

Latinoamérica

La recuperación paulatina de Latinoamérica permitirá mejorar los resultados en esta región. América Latina ha crecido en su conjunto un 5,5%, en especial Argentina, que se recupera de la crisis, con un crecimiento del PIB del 9,2%, y México que crece al ritmo del 4%. En general, todos los países del entorno han experimentado una recuperación en el empleo y en las exportaciones, especialmente gracias a los precios de productos básicos como los del petróleo y metales.



Estrategia de Negocio y Hechos Relevantes

El ritmo de producción y contratación realizado en 2005 ha permitido a San José mantener su posicionamiento en el mercado como uno de los principales grupos constructores, especializado en edificación, residencial y no residencial, tanto para el sector público como para clientes privados.

En este periodo la actividad registró un crecimiento del 11,72% impulsada tanto por el mercado nacional, edificación y obra civil, como por el mercado internacional, en el que cabe destacar la aportación de la actividad en el mercado portugués y los negocios en América Latina.

Se destaca en este año la consolidación de la actividad en obra civil, objetivo estratégico para la base de un mayor desarrollo y crecimiento de la compañía, participando en proyectos de alto nivel tecnológico y complejidad constructiva.

En consecuencia con el plan estratégico y la política de expansión se han inaugurado las nuevas delegaciones de Murcia, Almería, Santa Cruz de Tenerife, Vigo, tercera delegación de Madrid y segunda de Cataluña, con el doble objetivo de dar una mayor cobertura a la empresa y ofrecer un mayor y más cercano servicio a los clientes, contando además con divisiones específicas para la construcción de centros comerciales y hospitalarios.

Como objetivos estratégicos para el sector constructor se establecen:

- La potenciación del área de obra civil y de obras especiales (hospitales y centros comerciales), y el mantenimiento del liderazgo en el área de edificación.
- El desarrollo de la actividad basado en las nuevas formulas de inversión que se aplicaran en infraestructuras y servicios (PEIT, plan AGUA...).

- La consolidación y el desarrollo de en los mercados internacionales en los que ya se cuenta con presencia, y la introducción en nuevos mercados emergentes, como en Europa del Este o Latinoamérica.
- El cumplimiento de los plazos de entrega y el mantenimiento de a calidad.
- Fomento de las políticas de personal en cuanto a la creación de equipos para optimizar el proceso de producción.

A fin de cumplir con los objetivos estratégicos y mantener su continua adaptación a la realidad del mercado, para proporcionar un servicio personalizado y a medida de las necesidades y exigencias de este, el área de construcción de San José se estructura de la siguiente forma:

- Edificación:
 - Universidades y Centros Educativos.
 - Oficinas y Centros Administrativos.
 - Rehabilitación.
 - Residencial.
- Obras Especiales:
 - División Hospitalaria.
 - División Centros Comerciales.
- Obra civil.
- Filiales.

EDIFICACIÓN

- **Universidades y Centros Educativos.**

Área de gran desarrollo y especialización, constituyendo la ejecución de estos proyectos un valor estratégico que se concreta en la entrega dentro de plazos record y con una gran calidad. En 2005 se han concluido dentro de esta área más de 20 proyectos.

Entre todas las actuaciones realizadas durante 2005 podemos destacar:

Dos centros ejecutados en Valencia para CIEGSA (Construcciones e Infraestructuras Educativas de la Generalitat, SA). El "IES Benimaclet Orriols", con una superficie de 14.544 m², y el "Nuevo C.E.I.P. San Antonio de Benageber", con una superficie construida de 4.193 m².

El "CEIP El Tollo-Retamar", en Almería se realizó para la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.

"Instituto de Cerámica en Santiago", promovido por la Universidad de Santiago y la Asociación para el Fomento de Investigación Cerámica en Galicia, donde se desarrollarán actividades de I+D.

El "Colegio de Educación Infantil de Ampudia", en Palencia, único centro educativo existente en esta localidad.

El "Edificio Rectorado II" del Campus de As Lagoas, de la Universidad de Vigo, merece ser destacado ya que es una obra representativa dentro del panorama de la Edificación Universitaria.

Instituto de Cerámica, Santiago



IES Benimaclet Orriols, Valencia



Hotel Córdoba Center

- **Hoteles.**

El "Hotel del Alba", desarrollado para Interactive Property Developments y situado en Muchamiel (Alicante), cuenta con un total de 274 habitaciones.

"Hotel Córdoba Center" para Inmobiliaria Osuna. En este plan se proyectaron dos edificaciones independientes, un hotel de 4 estrellas, el Hotel Córdoba Center y un conjunto residencial de 101 viviendas de lujo, sobre 20.634.48 m².





Museo del Prado, Madrid

- **Rehabilitación.**

La especialización en esta tipología de obra permite la presencia de la compañía en los más importantes proyectos relacionados con la preservación del patrimonio cultural y artístico, que requieren de una ejecución detallista y el empleo de técnicas artesanales para mantener el aspecto original del edificio.

“Ampliación del Museo del Prado”, proyecto del arquitecto Rafael Moneo, es singular debido a su magnitud y especial complejidad por la limitación del espacio del Museo y el entorno urbanístico. Esta ampliación, cuyo elemento más famoso es el denominado "cubo de Moneo", permitirá al museo ganar 16.500 m², una vez que la pinacoteca se una al citado claustro de la Iglesia de los Jerónimos, y albergar 1.500 obras, un 50% más que en la actualidad. En este nuevo edificio se instalará un gran salón de actos con capacidad para 500 personas, dos salas de exposiciones temporales, los talleres de los restauradores y la zona de tiendas.



Museo del Prado, Madrid

“Restauración y ampliación de la Casa-Palacio Insular del Cabildo de Gran Canaria”. El proyecto original de Alejandro de la Sota Martínez, abarca la construcción de dos nuevos edificios adosados, el primero destinado a actividades culturales y zonas para oficinas administrativas, mientras que el otro edificio, actual sede del Cabildo, será completamente restaurado y actualizado para ser destinado exclusivamente como sede institucional representativa.



Casa Palacio del Cabildo de las Palmas



Fundación Pedro Barrie de la Maza, Vigo

“Rehabilitación del Edificio de la Fundación Pedro Barrie de la Maza”, proyecto llevado a cabo por los arquitectos Luis M. Mansilla y Emilio Tuñón, y situado en Vigo. Este edificio se convertirá en la sede de la Fundación Pedro Barrie de la Maza, con el objetivo de promover socialmente la educación, la investigación y la cultura.



Fundación Pedro Barrie de la Maza, Vigo

Sede de la Cruz Roja, Zaragoza



“Rehabilitación de las sedes de la Cruz Roja” de España en Zaragoza y León.

La *“rehabilitación del edificio de la plaza Mazarelos”* para la Facultad de Filosofía de la Universidad de Santiago de Compostela, proyectado por Julián Morenas Aydillo.



Edificio Judicial de Antequera, (Málaga)

- **Oficinas y Edificios Industriales.**

“Edificio Judicial de Antequera”, en Málaga, ejecutado para la Junta de Andalucía, está planteado en desarrollo longitudinal, una gran plataforma pública de la que emerge un prisma de cuatro plantas de altura como torre de juzgados.

“Edificio de oficinas Ovalum”, en Las Palmas de Gran Canarias, proyectado para Mapfre Guanarteme, y con una superficie construida de 2.554 m². Este edificio aprovecha al máximo el espacio existente, al tratarse de una esquina, por lo que presenta forma de quilla.

De los proyectos industriales desarrollados destacamos la construcción de los *“Concesionarios Eurowagen”*, en Alicante, para el Grupo Prim Torrecillas sobre una superficie de 6.317 m².

Del mismo modo y como obras especiales destacaremos la ejecución de los *“parques eólicos de Buio”*. Compuestos por 72 aerogeneradores, y localizados al norte de Lugo, en *“A Serra do Xistral”*, zona que la Unión Europea declaró en diciembre de 2004 como Espacio *“Red Natura 2000”*.

Edificio de Oficinas Ovalum, Las Palmas



- **Residencial.**

Colaborando con las principales promotoras inmobiliarias del mercado privado, (Inmobiliaria Osuna, Metrovacesa, Vallehermoso, Urbis, Riofisa, Apex 2000, Bami y Realia), así como con las promotoras del sector público, se han desarrollado entre otros los proyectos de:

“136 viviendas Hato Verde”, en Las Pajanosas, Guillena (Sevilla), una de las mayores promociones de viviendas de Andalucía.

“Edificio Puerta Real”, en Sevilla, que consta de 104 viviendas y una superficie total construida de 20.946 m².

“105 Viviendas” San Lucar de Barrameda (Cádiz). Compuesto por cuatro núcleos, y siendo cada uno de estos de diferente tipología.

“92 viviendas”, en Málaga. Divididas en dos bloques con 46 viviendas en cada uno.

“Conjunto residencial Los Rubiales”, en San Agustín de Guadalix, Madrid, que consta de 259 viviendas.



Edificio Puerta Real, Sevilla

OBRAS ESPECIALES

- **División Hospitalaria.**

“Hospital 9 de Octubre” de Valencia, realizado para NISA. En esta actuación se realizó la ampliación de las consultas externas del Hospital, que constará de un total de 55 consultas médicas.

“Hospital Xeral de Lugo”, para el SERGAS, contará 823 camas, y una superficie de 151.398 m², distribuida en 4 plantas. Proyectado para un óptimo funcionamiento, el hospital se divide estructuralmente en tres bloques diferenciados según su funcionalidad, siendo estos: Hospitalización, Consultas Externas y Bloque Técnico, lo que aportará un servicio óptimo y más flexible. Es el hospital proyectado más grande de Galicia.

Hospital Xeral de Lugo



Hospital 9 de Octubre, Valencia



“Hospital Universitario Central de Asturias” (HUCA), para GISPASA. Este complejo dispondrá de 1.039 camas sobre una superficie hospitalaria de 180.603 m² y contará con tres volumetrías diferenciadas, destinadas a Consultas Externas (cuatro alturas), Hospitalización (nueve plantas) y Servicios Centrales y Generales (tres alturas), y además tendrá edificios independientes para Administración y para el Instituto Nacional de silicosis. Este Hospital será uno de los grandes de España, no sólo por su capacidad, sino por su excepcional nivel tecnológico, estando dotado de todos los adelantos médicos y de investigación.

“Hospital y Geriátrico de Castilleja de la Cuesta” (Sevilla). En esta actuación para NISA se desarrollan 2 edificios independientes, el Hospital y el Geriátrico. Con una superficie total de 73.900 m², más de 350 camas y 24 quirófanos será el mayor complejo sanitario privado de toda España, más las 128 plazas con las que contara el geriátrico.



Hospital Universitario Central de Asturias (HUCA)



Hospital y Geriátrico de Castilleja de la Cuesta



“Hospital de Almansa”, para el SESCOAM, en Albacete. Con una superficie de unos 26.000 m² dividida en dos edificios principales, estará dotado de 250 camas y 4 quirófanos, que darán cobertura a 60.000 personas.

“Hospital de Hellín”, para el SESCOAM, en Albacete. Estas obras tienen como finalidad modernizar y adaptar este centro hospitalario, de 12 años de antigüedad, a las necesidades actuales de la población para ofrecer una asistencia de mayor calidad a los pacientes. Tras la finalización de las obras, el hospital contará con 128 camas, 6 quirófanos, 37 consultas externas y 18 gabinetes de diagnóstico.

“Hospital Nuestra Señora de Gracia”, en Zaragoza, ejecutado para el Servicio Aragonés de Salud. Consiste en las obras de Reforma, Rehabilitación y Ampliación del hospital para adecuarlo a las necesidades actuales, afectando estas a sus seis alturas, donde se redistribuirán todos los espacios y se adaptarán 4 quirófanos en su bloque quirúrgico y 2 quirófanos locales. Las reformas se realizarán por fases para permitir el funcionamiento simultáneo del hospital.

Además de centros hospitalarios se están desarrollando los proyectos de Construcción del centro de salud del PAU de Sanchinarro y el Centro de salud de la calle Silvano, también en Madrid, para el SERMAS.



- **División Centros Comerciales.**

En 2005 participamos en la construcción de 5 de los centros comerciales más importantes en el territorio nacional, destacando:

Los 2 únicos centros inaugurados en Cataluña durante 2005, "L'Anec Blau" con una superficie de 28.000 m² de oferta comercial distribuidos en 144 locales entre los cuales se encuentra un supermercado, establecimientos de moda, restauración y nueve salas de cines, y el "Espai Girones", inspirado arquitectónicamente en las antiguas fábricas textiles de la ciudad, que tiene una superficie de 46.000 m² distribuida en 13 locales y 2.361 plazas de aparcamiento siendo el segundo centro más grande inaugurado en 2005 en España

El primer centro comercial abierto en Albacete, "IMAGINALIA" con una superficie de 45.890 m², siendo el centro comercial y de ocio más grande de Castilla La Mancha, consta de 12 salas de cine, un gimnasio, bolera, un auditorio para 1.000 personas, además de pequeños comercios y restaurantes.



Espai Girones, Salt (Girona)

L'Ànec Blau, Castelldefels







OBRA CIVIL

- **Aeroportuarias y Marítimas.**

“Ampliación del Aeropuerto de Menorca” dentro del Plan Director de AENA. Esta actuación permitirá que el aeropuerto cuente con más de cinco millones de pasajeros anuales, más del doble de los movimientos actuales

“Reforma del contradique del Puerto Pesquero de la Atunara”, en Cádiz, que servirá para mejorar las condiciones de abrigo del puerto.

- **Obras Hidráulicas.**

“Suministro de agua y acondicionamiento de la infraestructura de las fuentes del Palacio de la Granja”, en Segovia.

“Sistema General de abastecimiento de agua potable, depósitos y red arterial de la zona norte del Puerto de Santa María”, en Cádiz

Aeropuerto de Menorca



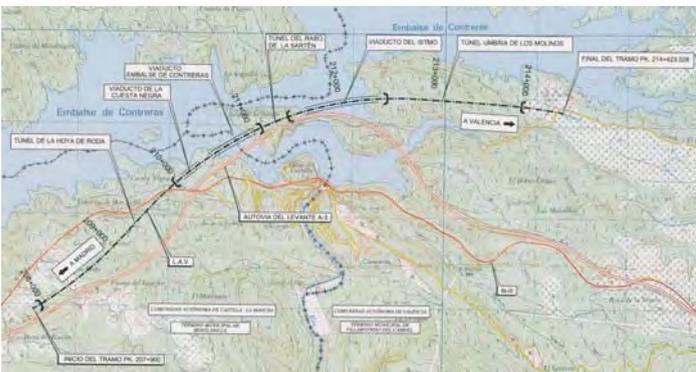


Metro Ligero a Boadilla

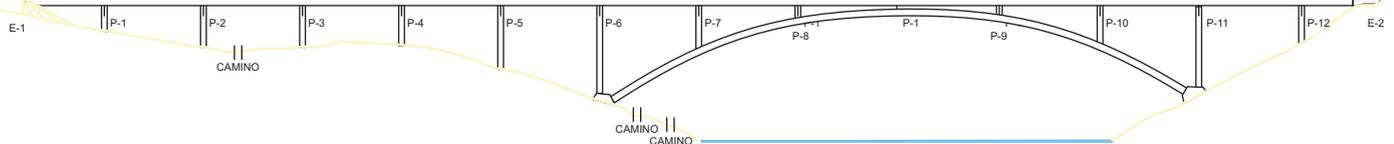
- **Ferrovias.**

Con MINTRA y dentro del Plan de Ampliación de la Red de Metro de Madrid 2003-2007, en que se realizarán más de 80 km., con 6 intercambiadores y más de 70 estaciones, se está ejecutando el tramo del "Metro Ligero de Colonia Jardín-Boadilla del Monte", con una longitud de vía de 13,7 km., y la "Estación de Metro de Pinar del Rey", perteneciente a la L8 de la que se beneficiarán más de 10.000 usuarios de los barrios de San Matías, San Fernando y Pinar del Rey.

Para ADIF, se está realizando el tramo del AVE Madrid-Valencia "Embalse de Contreras-Villagordo de Cabriel" entre las provincias de Cuenca y Valencia. Con una extensión de 6,5 km y discurriendo cerca de la Reserva Natural de Las Hoces del Cabriel, el recorrido lo convierte en una obra significativa, tanto por su tipología como por la especialización que su trazado requiere. Este se desarrolla entre tres túneles (con una extensión de 3,9 km) y tres viaductos (con 1,7 km de longitud), siendo cada uno de ellos diferente y singular en su trazado y ejecución, debido a la abrupta orografía del terreno. Estos viaductos son el de La Cuesta Negra, el del Embalse de Contreras, con un puente de arco de casi 600 metros, y por último el viaducto del Istmo, con una longitud de 830 metros y unos pilares de 75 metros de altura.



Línea de Alta Velocidad Madrid-Levante



FASE 17 TABLERO

ACABADOS



- **Infraestructuras y Carreteras.**

En estas actuaciones, cabe destacar el "Enlace del PAU de Las Tablas con la M-40". Este enlace, entre la A-1 y la M-607, dotará a la mayor carretera de circunvalación de Madrid de una vía de servicio de tres carriles en cada sentido. La obra, de gran complejidad al tratarse del primer enlace construido en España con cuatro niveles, consta de diez estructuras, destacando la construcción de un viaducto sobre la A-1 con una longitud total de 340 m.





Enlace M40 - PAU de Las Tablas, Madrid





Dentro del Plan de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, destacan las actuaciones de "Tramo Encinas de Abajo-Salamanca en la Autovía A-50 Avila-Salamanca", "Tramo Encinas Reales-Benamejí en la Autovía de Málaga A-45, ó "Tramo Marcilla de Campos-Osorno (Palencia)" en la Autovía A-67 Cantabria-Meseta".

"2º Cinturón de Vigo". Obra de gran relevancia tanto para Vigo como para Galicia. Con una longitud de 9.500 metros viene a amparar y potenciar el desarrollo de la ciudad, creando un sistema de infraestructuras acorde con las necesidades generadas.



A45 Autovía de Málaga



Segundo Cinturón de Vigo



A67, Autovía Cantabria-La Meseta



Segundo Cinturón de Vigo

El "Acceso Rivas Oeste", para el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid. Esta remodelación dotará de un acceso adecuado a la localidad entre la salida nº15 de la A-3 y la Avda. de los Almendros.

- **Urbanizaciones.**

El "Polígono de La Nava" en Olite (Navarra) realizada para SEPES, sobre 200.000 m².

En Jerez de la Frontera (Cádiz), se han realizado tres actuaciones, la de "Avda. Europa", la de "Avda. Álvaro Domeq" y la de "Cañada Ancha".

"Remodelación de la calle San José", Villaverde y sus aledaños, en Alcorcón. También en Madrid se están ejecutando para SEPES la "Urbanización del Barrio de San Isidro", en Navalcarnero; y el "Parque Lineal", para el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

En Andalucía las urbanizaciones de "Costa Ballena" (Chipiona-Cádiz) o la de "Avda. La Granja" (Jerez-Cádiz).



Segundo Cinturón de Vigo

Avda. Alvaro Domeq, Jerez (Cádiz)





FILIALES

Con una política de diversificación y de expansión geográfica de su actividad; se apuesta de manera decidida por el impulso y creación de empresas de carácter autonómico.

El objetivo de la creación de filiales es reforzar su actividad de construcción y ampliar su mapa autonómico mediante la creación, en cada zona, de empresas especializadas en cada uno de los mercados, con equipos materiales y humanos propios, que mantengan los estándares de calidad y rigor.

Esto permite tener un mayor acercamiento a los clientes privados que operan en esos mercados y prestar una atención prioritaria a la obra pública licitada por las distintas administraciones autonómicas y locales.

Actualmente, dentro del sector constructor en España, cuenta con seis filiales para dar cobertura a todo el territorio nacional:



GRUPO SAN JOSÉ

Durante el año 2005 el conjunto de las filiales del grupo San José experimentó un crecimiento de la producción del 15%. Este dato viene a significar la apuesta decidida de las mismas para contribuir de una manera importante a los planes de expansión.

Constructora Ávalos en 2005 ha consolidado su presencia en los municipios de la Comunidad de Madrid y como objetivo para el próximo año prevé continuar con su expansión en esta comunidad autónoma y desarrollar su presencia en Castilla-La Mancha.

Las principales obras realizadas durante el último ejercicio en los municipios madrileños han sido las siguientes:

“Residencias de la Tercera Edad, en Colmenar Viejo y Vallecas” para AMMA Recursos Asistenciales.

Más de 14.000 m² de espacios docentes en centros para el Ayuntamiento de Alcobendas, Rivas Vaciamadrid Fresno del Torote o Alpedrete.

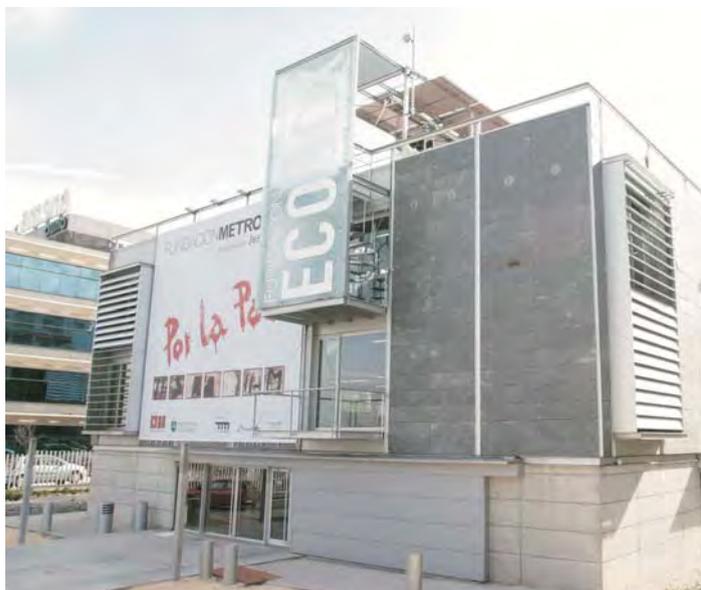


Centro Gerontológico AMMA, Puente de Vallecas (Madrid)

De todos los proyectos ejecutados destacan el *“Edificio Medioambiental Rivas”* (Madrid) o de la *“Sede de la Fundación Metrópoli”*, en Alcobendas (Madrid). Este último se trata de un edificio experimental que utiliza las últimas innovaciones en materia de arquitectura bioclimática, fuentes de energías renovables (solar, fotovoltaica y geotérmica), construcción sana, ahorro energético y criterios de sostenibilidad. **El edificio ha sido seleccionado para representar a España en la Conferencia Internacional “Sustainable Building 2005” que se celebrará en Tokio.**

Actualmente se están ejecutando entre otros los siguientes proyectos:

- Piscina de agua salada en Parla para el Ayto. de Parla.
- 81+57+35 viviendas en Rivas Vaciamadrid, para la Empresa Municipal de la Vivienda.
- 120+140 viviendas en Getafe, para Nuevo Siglo S.C. Madrileña.
- IES en Campo Real para Ayto. Campo Real.



Sede Fundación Metrópoli, Alcobendas (Madrid)



Alcava Mediterránea durante 2005 ha continuado con su crecimiento empresarial con clientes tan importantes como el Ministerio de Trabajo o las Universidades de Valencia o Jaime I de Castellón.

De las principales actuaciones en 2005 destacamos la *"2ª Fase de la ampliación del Colegio Público San Rafael"*, en la Nucia (Alicante) o la Rehabilitación de la *"Facultad de Filología"* para la Universidad de Valencia.

Entre otros desarrollos que se encuentran en ejecución, conviene destacar:

- Nuevo edificio para sede de la Cámara de Comercio de Valencia.
- Ampliación del hotel Acuazul en Peñíscola, para Acualandia, S.A.
- Construcción CEIP San José de Calazanz en Bigastro.

Facultad de Filología, Universidad de Valencia



Balltagi Mediterrani ha experimentado en 2005 un crecimiento muy significativo en su expansión.

Los proyectos finalizados en 2005 más relevantes han sido el conjunto residencial "*Espai Bulevard*", de 122 viviendas en Tarragona, la realización del hotel y los apartamentos "*Les Oliveres*", en El Perelló (Tarragona), la construcción de la "*Sede de Casa Daurada*", en Barcelona o la "*Estación de Servicio*" de Palol de Revardit, en Girona.

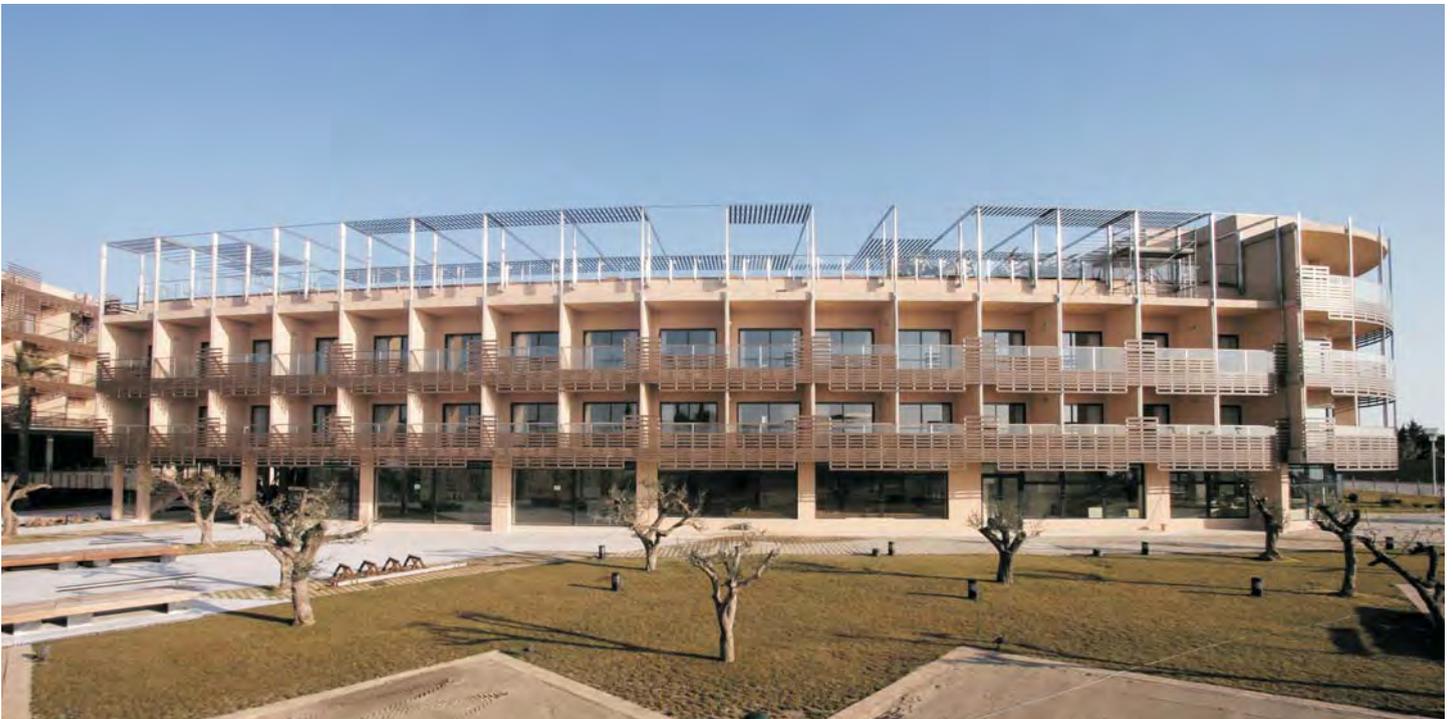
Señalamos como obras más importantes entre todas las que se están realizando:

- 59+46 viviendas en Barberás del Valles.
- Hotel el Perelló en Tarragona.
- CEIP SANT JORDI en Tarragona para GISA.
- CEIP JOAN MARAGALL en Barcelona para GISA.



Sede Social de Casa Daurada (Barcelona)

Hotel "Les Oliveres", El Perelló (Tarragona)



Hotel "Les Oliveres", El Perelló (Tarragona)



Cartuja I durante 2005 continuó con la política de consolidación y de desarrollo por toda la Comunidad Andaluza, lo que la ha llevado a estructurarse en dos delegaciones: Andalucía Occidental, con sede en Sevilla, y Andalucía Oriental, con sede en Málaga. Desde ambas delegaciones se atienden los contratos en ejecución en todas las provincias andaluzas, permitiendo dar mejor servicio a los clientes y aportando mayor calidad a la ejecución de las obras.

Ha obtenido una amplia cartera de contratos sobre todo en las provincias de Sevilla, Málaga, Granada y Córdoba. El objetivo para el ejercicio 2006 es mantener su expansión geográfica y diversificar la tipología de la obra contratada.

Entre los principales hechos de 2005 destacan: la construcción del espacio de oficinas que esta llamado a convertirse en el centro de negocios de Sevilla, el edificio de oficinas "World Trade Centre". Este gran edificio se sitúa en la Isla de Cartuja, y tiene una superficie de 11.254,29 m² dividida en 6 plantas.

La realización de "2 centros educativos" tipo C-2 y D-4, en Teatinos (Málaga) ejecutados en 5 meses.



World Trade Centre, Sevilla

World Trade Centre, Sevilla



El “Centro de Innovación y Tecnología de la Madera y el Mueble”, en Lucena (Córdoba), se ha ejecutado para la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

En el área residencial destacan las 236 viviendas de la urbanización “Los Olivares”, en Dos Hermanas (Sevilla).

Una de las obras más significativas que se está ejecutando es el “Centro Hospitalario de Alta Resolución” en Guadix (Granada) para el Servicio Andaluz de Salud.

Actualmente esta ejecutando entre otros los proyectos de:

- Rehabilitación Preferente de la Casa de los Artistas en Sevilla.
- 84 viviendas en Sevilla para EMVISESA.
- Construcción de aparcamiento en Olvera.
- Proyecto y ejecución de colegios en Sevilla-Este, Málaga, Manilva y Almería, para el Ente Público de Infraestructuras y Servicios Educativos.
- Rehabilitación de edificio para usos administrativos para el Ayto. de Almería.
- 237 viviendas Urbanización CALANOVA SEA GOLF. En Mijas. Málaga.



Centro de Innovación y Tecnología de la Madera y el Mueble, Lucena (Córdoba)

Centro Hospitalario de Alta Resolución, Guadix (Granada)



C&C, Construcción, Rehabilitación y Conservación.

Ejecución de la "Sede en Galicia de Grupo San José", en Santiago de Compostela. Este edificio de oficinas ha sido diseñado por el arquitecto D. Manuel Gallego Jorroto.

La "Residencia y centro de día en San Lázaro", situada en la entrada del Camino de Santiago, con 104 habitaciones.

Como obra relevante se ha realizado la rehabilitación del "Edificio Puerta del Sol", en Vigo. Dicho edificio data de principios de siglo, y está protegido por Patrimonio Histórico (Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia), encontrándose dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior do Casco Vello de Vigo.

La ejecución de la mayor promoción residencial de San Paio de Navia con la construcción de "288 viviendas".

Como obras significativas en curso destacan:

- Construcción de Edificio Rotacional y Edificio Industrial, para Texvigo, Sedad Coop.
- Departamentos usuarios Porto de Cangas. Portos de Galicia.



Residencia y Centro de Día, San Lázaro

Edificio de Oficinas de Grupo San José





Centro de Salud, Barañain (Navarra)

EBA, Eraikuntza Birgaikuntza Artapena.

El objetivo para 2006 es desarrollar y consolidar los niveles alcanzados, aumentando los contratos con las diferentes administraciones públicas en ambas comunidades autónomas diversificando el tipo de obras y continuar con la implantación en todas las provincias y comunidades, para lo cual se va inaugurar una nueva oficina en Pamplona.

Entre los proyectos más destacados figuran la construcción de complejos sanitarios como el *"Centro de Salud de Barañain"*, en Navarra. La *"Sede de Gamesa"*, en el Parque Tecnológico de Zamudio en Vizcaya o la edificación del hotel *"Zenit de Bilbao"*.

Actualmente esta ejecutando entre otros los proyectos de:

- 69+34 viviendas en Llodio-Alava para VISESA.
- 80+91 viviendas en Loyola-Guipúzcoa para VISESA.
- Ejecución de Rampas Mecánicas en el casco Medieval de Vitoria.
- Hotel Zenit en Pamplona.

Sede de Gamesa, Zamudio (Vizcaya)





INTERNACIONAL

EUROPA

● Portugal.

Portugal se encuentra ante un desequilibrio macroeconómico como consecuencia del alto déficit fiscal y de cuenta corriente. Esta situación ha conducido a una falta de confianza empresarial que ha llevado a que algunos inversores del sector industrial se hayan desplazado a Europa del Este y a Asia.

A pesar de una reducción del 52% en cifras de inversión neta, el sector de actividades inmobiliarias, alquileres y servicios prestados a empresas, fue el que más inversión directa recibió, seguido de industrias transformadoras, construcción, y finalmente, producción y distribución de electricidad, gas y agua.

Aún habiendo sufrido este mercado un receso, la presencia de San José en Portugal, a través de CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. Representación en Portugal y Constructora UDRA, Ida., ha mantenido su senda de crecimiento presentando unos niveles con aumento en el volumen de facturación de 46% y de 80% respectivamente.

CONSTRUCTORA SAN JOSE Representación en Portugal

Su presencia en Portugal se remonta a 1990, centrandose en la construcción. Cuenta con 4 delegaciones distribuidas geográficamente de Norte a Sur:

- Oporto
- Coimbra
- Lisboa
- Algarve

De la misma forma que en el territorio nacional, en Portugal la experiencia, abarca todas las tipologías de obra. Entre las principales obras terminadas durante el año 2005 destacamos:

EDIFICACIÓN

● Hoteles

En el área internacional destacamos la remodelación del *Hotel de Lujo de Penha Longa*, para *Ceasar Park Hotel & Golf Resort*, en Sintra. Donde se realizó una remodelación integral de las 176 habitaciones, además de ampliar la capacidad con la construcción de 21 estancias más.

Hotel de Lujo Penha Longa, Sintra





Alto do Moinho, Catujal (Lisboa)

- **Instalaciones Deportivas**

En esta área se han construido más de 16.000 m² de espacios deportivos. Dentro de las obras ejecutadas, destacamos varias de estas obras como el Pabellón deportivo en *Tomar*, el Pabellón deportivo de *Santa Iria, en Loures*, el Pabellón Alto do Moinho, de *Catujal* y por último *las Piscinas de Belem*, realizadas para el ayuntamiento de Lisboa, que cuentan con una superficie construida de 4.094 m².

- **Rehabilitación**

En este área destaca el proyecto de recuperación del antiguo edificio del cine-teatro de Sobral de Monte Agraço, obra especial, por su función social histórico-lúdica.



Cine-Teatro, Sobral de Monte Agraço



Edificio Socio-cultural, Ferreira de Zêzere

- **Oficinas y Edificación Industrial**

Destaca el edificio Socio-cultural en Ferreira de Zêzere, en el ámbito de Oficinas, como edificio administrativo. Situada sobre 7.690 m², el pabellón principal consta de un área de 3.500 m² y un aforo de 900 plazas.

El parking subterráneo en la ciudad de Entroncamento para el ayuntamiento de esta localidad. Esta ejecución incluye una recalificación de 10.000.000 m², de la zona circundante al parking, donde se construirán paseos y entradas, adaptando todo el perímetro.

Actualmente dentro de esta área se están ejecutando las obras de edificación del nuevo Tribunal de Famalicão y del Archivo de Loures.

- **Residencial**

Viviendas de Aroso y Vilarinho y las viviendas de Parceira Antunes, situadas ambas en Oporto y viviendas de Gallardas, en Lisboa.

Urbanización Las Galhardas, Laranjeiras (Lisboa)



OBRAS ESPECIALES

- **Hospitales y complejos asistenciales**

Dentro del sector sanitario se ejecutó el *Centro de Salud de Santo Antonio dos Cavaleiros*, para el ayuntamiento de Loures. Este centro cuenta con una superficie de 3.355 m², divididos en 4 módulos, para de esta forma atender todos los servicios básicos de salud.

Con respecto a las obras sanitarias desarrolladas cabe destacar la obra de ampliación del *Hospital de Aveiro*, actualmente en ejecución.

El área asistencial o de residencias, está cobrando cada vez más relevancia. Destacamos la residencia *Hogar Padre Carlos*, en Lisboa, con 2.900 m² de superficie, divididos en tres edificios y 4 plantas. O el *Centro de Día de Mira*, en Sintra, de 2.130 m², por encargo del ayuntamiento de esta localidad.



Centro de Salud, Santo Antonio dos Cavaleiros

- **Centros Comerciales**

Remodelación del *centro comercial Girassolum*, en Coimbra. En esta obra se realizó la remodelación completa, modernizando un centro comercial de la década de los 80.

La edificación del *mercado de Ajuda*, en Lisboa, se construye por encargo del Ayuntamiento de Lisboa, por la necesidad de realojo y concentración de la zona comercial de gran importancia, sobre una superficie de 4.831 m².



Mercado de Ajuda, Lisboa

Centro Comercial Girassolum, Coimbra





Cine-Teatro Vianense, Viana de Alentejo

Construtora UDRA Lda.

Entre las obras más relevantes, sobresalen:

el *Hotel Dña. Inés*, en Lisboa. Hotel de cuatro estrellas, construido para la cadena hotelera Zenit. Con 14 pisos y 87 habitaciones, se mantuvo la fachada, mientras en interior se ha hecho nuevo por completo, con 5.400 m² de construcción total.

Áreas deportivas, destacando la construcción de los pabellones deportivos *Anselmo Andrade (Almada)* y *Noroña Feyo (Oeiras)*. Con cerca de 3.000 m² de superficie deportiva construida.

En el área de rehabilitación se realizó la remodelación integral del edificio del *Cine-Teatro Vianense (Viana de Alentejo)*. Con un área de 1.808 m² y un aforo de 450 localidades, se ha recuperado en su totalidad.

De las obras en ejecución sobresalen el *Archivo Pau Queimado (Montijo)*, remodelación del edificio *Sede de Citeforma (Lisboa)* y construcción del *Parque Ferias y Exposiciones de Barrancos*.

Hotel Dña. Inés, Lisboa



- **Alemania**

Durante 2005 la economía alemana (PIB) creció un 0,9 por ciento, siete décimas menos de lo que aumentó en el año precedente, según los datos publicados por la Oficina Federal de Estadística de Alemania.

En el sector de la construcción en concreto se mantuvo la tendencia a la baja, con lo que la actividad se redujo un 4,6%. Así, 2005 se convierte en el sexto año consecutivo en el que se produce una desaceleración de la producción en este sector.

San José mantiene su presencia en este mercado desde 1995 con su filial **San José BAU, GmbH**, primeras de las empresas del Grupo en el país germano.

SJB Müllroser Baugesellschaft, mbh es la segunda filial del Grupo en Alemania.

Entre todos los proyectos acometidos se encuentra la construcción de un *complejo turístico-residencial a las orillas del lago Schwielowsee*, en Petzow, cerca de Berlín.



Complejo turístico-residencial a las orillas del lago Schwielowsee, Petzow (Berlín)

Complejo turístico-residencial a las orillas del lago Schwielowsee, Petzow (Berlín)





Liceo Español "Luis Buñuel", París

- **Francia**

La economía de Francia no acaba de solucionar sus problemas económicos. Los malos resultados del último trimestre del 2005 han contribuido a empeorar la cifra de crecimiento económico del año, que se sitúa al 1,4%, frente al 3,4% que creció España o al 9,9% de China, la economía más dinámica del mundo.

Además del mediocre crecimiento del Producto Interior Bruto francés, la producción industrial bajó un 0,2% en diciembre, y el comercio exterior se desplomó.

La balanza comercial ha confirmado el déficit histórico de Francia en la relación entre exportaciones e importaciones. En 2005, el déficit fue de 26.459 millones de euros.

Se ha finalizado la construcción del *Liceo Español "Luis Buñuel"*, en París. Esta obra cobra importancia por su implicación cultural y social como referente de la comunidad española afincada en París y que funcionará como motor de transmisión de nuestra cultura en la capital del país vecino. Desde este centro se impartirán clases mediante el modelo Educativo Español.

AMÉRICA

● Argentina

La economía argentina creció 9,2% en 2005 llegando a un nuevo récord histórico, siendo el más alto desde 2003 cuando empezó la recuperación y superando el nivel del 98, anterior a la crisis.

Los datos oficiales indican que, en 2005, las inversiones crecieron el 22,7%, impulsadas sobre todo por la construcción, siendo este sector el más dinámico desde el comienzo de la recuperación económica, con una subida de la actividad del 20,4% durante el año pasado.

Con la compra de *Auchan Argentina*, San José pone en marcha dos grandes operaciones inmobiliarias en Argentina. Por un lado la promoción y construcción de un gran centro comercial que en primera fase tendrá 60.000 m² de superficie alquilable y que se duplicará en su segunda fase. La inversión total prevista será superior a los 160 millones de euros.

Así mismo se está iniciando la promoción de un suelo de más de 1.000.000 de m² que posibilita la construcción de más de 10.000 viviendas en la zona del Gran Buenos Aires.

En cuanto a realización de obras destacar la ejecución del *Hospital de San Juan* ó las obras del *Saneamiento principal de Salta*, con presupuestos de 20 y de 15 millones de euros respectivamente.

Condominio del Aire, Lima (Perú)



Hospital Rawson, San Luis (Argentina)

● Perú

En este país, la construcción residencial viene presentando un apreciable crecimiento y dinamismo, siendo el sector líder de la economía peruana. Se calcula que su PBI constituye el 5.8% del PBI nacional.

Nuestra presencia en el sector constructor se desenvuelve a través de dos compañías: San José Perú y Esparq Construcción.

San José Perú desarrolla la construcción de una promoción denominada Condominio del Aire, con un total de 1.392 apartamentos, además de un parking subterráneo de 73 plazas y otras infraestructuras.

Esparq Construcción realiza edificios de gran exigencia y nivel de acabados. De su actividad en 2005 destacamos la finalización de Casa Marsano de diseño exclusivo y acabados de alta especificación. Entre las obras iniciadas destacamos:

- Edificio Rina Dibos, con 15 pisos y 42 apartamentos de 85 m².
- Edificios Punta del Este, compuestos por un edificio de oficinas y 3 edificios residenciales con apartamentos de alto nivel de acabados.
- Edificio Chabrier, con 9 apartamentos de lujo.

Para Mayo de 2006 está prevista la finalización del parking subterráneo y la entrega de 200 apartamentos correspondientes a la conclusión de la primera fase del Condominio del Aire.

Esparq Construcción continuará con su crecimiento, apoyándose para ello no sólo en el sector residencial sino también en la ejecución de infraestructuras públicas, además de la construcción de edificios no residenciales.

- **Panamá**

En el año 2005 la industria de la construcción en Panamá registró un leve crecimiento del 1.0% con respecto al ejercicio anterior, aunque es importante destacar que ha mantenido durante todo el año un alto nivel de actividad.

San José, a través de su filial CPA (Constructora Panameña de Aeropuertos) ganó el Concurso Internacional de *Diseño y Construcción de la Ampliación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Internacional de Tocumen de la República de Panamá*.

La característica principal de ésta obra es la ejecución de la Ampliación sin que afecte a la marcha del Aeropuerto manteniendo este su plena capacidad de funcionamiento, compatibilizando la ejecución de los trabajos con la operativa normal del Aeropuerto. La ampliación consiste en la realización de 19.650 m² de nuevas estructuras, divididas en dos edificios nuevos y la modernización del edificio actual de 40.000 m², pasando de 14 a 22 puentes de embarque.

Aeropuerto Nacional de Tocumen, Panamá





Hogar Hispano

• EEUU

Tras la crisis económica de los últimos años, Estados Unidos ha vuelto a alcanzar el liderazgo con el PIB más elevado, en términos absolutos, y una renta per cápita que supera los 37.500 \$, manteniéndose de este modo, como motor del crecimiento mundial.

En Estados Unidos la construcción representa un 8,5% del PIB, siendo un pilar fundamental de su economía. Muestra también unas previsiones futuras de crecimiento muy positivas.

San José Construction ha desarrollado obras de diferente tipología como viviendas, complejos deportivos, centros educativos, edificios administrativos...

Entre las obras ejecutadas en 2005, destaca la conclusión del *Hogar Hispano*, edificio administrativo, con una superficie de 8.800 m².

Los objetivos de San José para el 2006 son consolidar la presencia en EEUU, y reforzar su posición a través del sector inmobiliario, sector este muy dinámico en este país.

Centro Educativo Miraflores, Praia (Cabo Verde)



ÁFRICA

• Cabo Verde

En 2005, Constructora San José Cabo Verde concluyó y entregó el *Centro Educativo Miraflores*, situado en la ciudad de Praia, Isla de Santiago.

Siendo un proyecto de referencia en el área de la educación, se destina a la enseñanza desde preescolar hasta secundaria, con una superficie de 5.900 m², donde se distribuyen las aulas, un edificio residencial e instalaciones deportivas.



Inmobiliario

Marco General

Estrategia de Negocio y Hechos Relevantes

- **Nacional**
- **Internacional**
 - Portugal
 - Argentina
 - Perú

Marco General

El sector inmobiliario en 2005 ha venido marcado por un nuevo incremento en el precio de las viviendas en España del 12,6%. Aunque significativo, este incremento ha sido menor al experimentado en años anteriores.

El número de viviendas visadas en 2005 romperá el techo de las 800.000 unidades, lo que supone un incremento del 7,17% respecto al ejercicio precedente. España fue, de nuevo, el país de la Unión Europea con más viviendas construidas.

El número de viviendas iniciadas se sitúa en 576.374 unidades al cierre del año en curso, un 6,72% más, mientras que las terminadas crecerán más de un 2%, hasta las 500.000 casas.

Con estos datos, las claves del crecimiento de los precios de la vivienda hay que situarlas en la presión de la demanda que en los últimos años se ha visto favorecida por un entorno de bajos tipos de interés, unas atractivas condiciones financieras a la hora de suscribir hipotecas y una notable mejora en el nivel de ocupación. A estos factores hay que añadir, además, que en España se prefiere mayoritariamente el modelo de propiedad de la vivienda frente al modelo de alquiler.

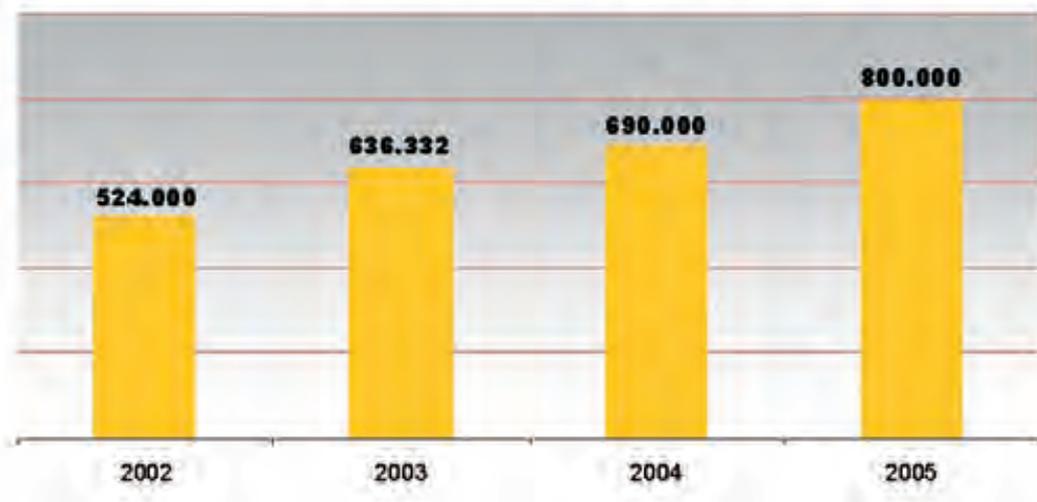
Las previsiones apuntan que en 2006 se producirá un leve descenso de la demanda y, en consecuencia, el crecimiento de los precios será inferior al de 2005, situándose en tasas algo más moderadas que en los últimos años, por debajo del 10%. La coyuntura económica, con los incrementos de los tipos de interés experimentados en la zona euro, provoca un encarecimiento de la financiación hipotecaria, que repercutirá en una moderación de la demanda.

Para 2007 se estima una subida de precios del 7%. Por otra parte, esta tendencia a la baja también afectará al ritmo de construcción de nueva vivienda que, previsiblemente, se situará en torno a las 600.000 unidades en los próximos años, aunque el mercado de la primera vivienda en España continúa su escalada.

También el mercado asiste al resurgir de la vivienda protegida, con incrementos de más de un 20% del número de viviendas visadas.

En línea con esta política, el Ejecutivo, a través del Plan Vivienda 2005-2008 se ha comprometido a financiar 180.000 actuaciones al año de VPO.

Viviendas visadas en España



Estrategia y Hechos Relevantes

La actividad inmobiliaria es también prioritaria en el desarrollo estratégico de SAN JOSÉ en la que tiene una significativa presencia empresarial.

De esta forma, la división inmobiliaria, encabezada por INMOBILIARIA UDRA, cuenta con presencia en España, Portugal y Argentina, para proyectos residenciales y terciarios, tanto en el negocio de promoción como en el patrimonial.

El sector inmobiliario de San José ha registrado en 2005 un fuerte aumento de volumen de facturación y de actividad, con un incremento del 222% con respecto a 2004 en cifra de negocios, de un 61% en BAI y de un 21% de activos. Por otra parte, el volumen de compromisos adquiridos con clientes a cierre de ejercicio 2005 creció un 41% respecto al cierre del ejercicio anterior.

De las promociones en curso en el mercado español cabe destacar: Tarragona, Barberà del Vallès (Barcelona), Valdemoro (Madrid), Pontevedra y Vigo (Pontevedra), Santiago de Compostela, A Coruña (Coruña) y Sevilla.





El negocio internacional absorbió en 2005 casi el 30 % del volumen de activos gestionados en toda el área inmobiliaria de San José. La presencia internacional de San José se ubica entre Europa y América.

En Europa la promoción inmobiliaria se desarrolla en el mercado portugués, centrandose su acción en las áreas metropolitanas de Lisboa y Oporto.

La otra línea de negocio internacional se centra en América Latina, concretamente en Argentina y en Perú. Estos dos países están teniendo un desarrollo inmobiliario al alza y con un gran potencial de crecimiento.

Las líneas de actuación del sector inmobiliario están orientadas a un desarrollo pleno de la actividad que permita un crecimiento sostenido y exponencial y que generen un valor añadido al producto, basándose en:

- Generar una reserva de suelo permanente y equilibrada que permita el crecimiento de la actividad inmobiliaria, a medio y largo plazo.
- Reforzar el negocio de gestión patrimonial, disminuyendo la exposición a la estacionalidad derivada del ciclo económico.
- Optimizar los tiempos y la calidad de entrega de las promociones, que repercutan directamente en el cliente final.
- Seguir ofreciendo una atención personalizada al cliente.
- Aumentar la presencia en los mercados actuales, nacional e internacional, y entrar en nuevos mercados que ofrezcan un desarrollo potencial importante.



NACIONAL

Durante el ejercicio 2005, Inmobiliaria Udra ha venido desarrollando múltiples proyectos. Con presencia en las comunidades autónomas de Cataluña y Madrid, sobre todo, se centra en las localidades de Tarragona y Barberà del Vallès (Barcelona) en la comunidad catalana y en Valdemoro en Madrid.

A lo largo de 2005 se han acometido inversiones para promociones futuras en las comunidades de Madrid, Andalucía y Castilla y León, y como objetivo prioritario para 2006 se prevé invertir en zonas estratégicas como Madrid, Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia y Andalucía.



Promoción Espai Bulevard, Tarragona



Las Lomas de Valdemoro, Madrid

Douro Atlántico, sociedad participada por Inmobiliaria Udra, centra su actividad en Galicia. En 2005 ha comenzado la comercialización de una promoción en Santiago de Compostela (Coruña) y ha adquirido suelo para promoción en Vigo (Pontevedra).

Igualmente en Galicia, **Copaga**, otra filial del grupo inmobiliario, ha comenzado una promoción de lujo en la Plaza de Compostela, en Vigo (Pontevedra).



Residencial Mirània, Barbera del Valles (Barcelona)



Udralar, sociedad participada por Inmobiliaria Udra, ha adquirido recientemente tres parcelas, con un total de unos 25.000 m² edificables, en el centro de A Coruña para desarrollar un proyecto de promoción de unas 280 viviendas. En dicha zona, muy próxima al puerto, está previsto un importante desarrollo urbanístico que dotará a la ciudad de una serie de infraestructuras públicas que contribuirán a su bienestar y modernidad.



Plaza Compostela, Vigo (Pontevedra)



Avda. de Vigo (Pontevedra)

En participación con el Grupo Noga (Inmobiliaria Osuna), **Pontegrán**, filial de Inmobiliaria Udra, desarrolla casi 80.000 m² de uso residencial y terciario en los terrenos de la antigua estación de ferrocarril de San Bernardo, en el centro de Sevilla. En el 2005 se ha entregado parte del edificio Maestranza y se ha estado comercializando el edificio de Puerta Real. Ambos proyectos de referencia actualmente en la capital Andaluza.

Inmobiliaria Udra también participa en **Antigua Rehabitalia**, en alianza con el Grupo Larcovi, para la promoción de viviendas en Colmenar Viejo, Alcorcón y Los Berrocales (Madrid), y en Conil (Cádiz), que representan unos 95.000 m² aproximadamente de edificabilidad total.



Edificio Maestranza, Sevilla

Edificio Puerta Real, Sevilla



INTERNACIONAL

Europa:

En el ámbito inmobiliario internacional, el grupo tiene una presencia significativa en Portugal, a través de **Douro Atlântico**, que está promoviendo viviendas en los municipios de Oporto y Maia.

Por otra parte, en el ámbito terciario, dicha sociedad está promoviendo para venta el Edificio Meridiano, un edificio de oficinas de 7.000 m² situado en los terrenos del Parque das Nações, en la Expo de Lisboa.



Edificio de oficinas en la Expo de Lisboa (Portugal)

Viviendas en altura, Maia (Portugal)



Casas Brancas, Portugal



Edificio Monte Dos Burgos, Oporto (Portugal)



También en el sector de oficinas, y con el objetivo de generar ingresos recurrentes en el Grupo, la sociedad del grupo **Burgo Fundiários** está llevando a cabo un edificio de oficinas para su arrendamiento en la Avenida de Boavista de Oporto.

Dicha promoción, de más de 15.000 m², está compuesta por una torre de 18 plantas y un edificio anexo de 3.



Edificio de oficinas, avda. Boavista (Oporto)



Edificio de oficinas, avda. Boavista (Oporto)



América:

En Argentina, la sociedad Udra Argentina fue constituida como soporte de la actividad inmobiliaria del grupo. En la actualidad dispone de un inmueble de 700 m², en la torre Alem Plaza de Buenos Aires, destinado a arrendamiento.

En **Perú** nuestro Grupo desarrolla actividades de proyectos arquitectónicos y de promoción inmobiliaria. En lo relacionado con proyectos arquitectónicos realiza actividades ya sean para el propio Grupo como para clientes externos. Posee una vasta experiencia en esta área, en 2005 ha desarrollado proyectos muy variados desde viviendas de tipo más económico hasta de otras de alto standing, edificios de oficinas y administrativos, etc.



Promoción Condomino del Aire, Lima (Perú)



Promoción Condomino del Aire, Lima (Perú)

En la promoción inmobiliaria destacamos el inicio de la construcción y comercialización de las dos primeras etapas de los 1.392 apartamentos del Condominio del Aire, de un edificio de viviendas con 45 apartamentos así como otros dos de 5 y 6 apartamentos cada uno, y con áreas de 200 a 385 m² y acabados de gran nivel.

Para 2006 pretendemos continuar con nuestra dinámica de crecimiento, entrar en el mercado de las oficinas y continuar siendo una referencia en el mercado inmobiliario.





Desarrollos Urbanísticos

Marco General

Estrategia de Negocio y Hechos Relevantes

- Nacional
- Internacional

Marco General

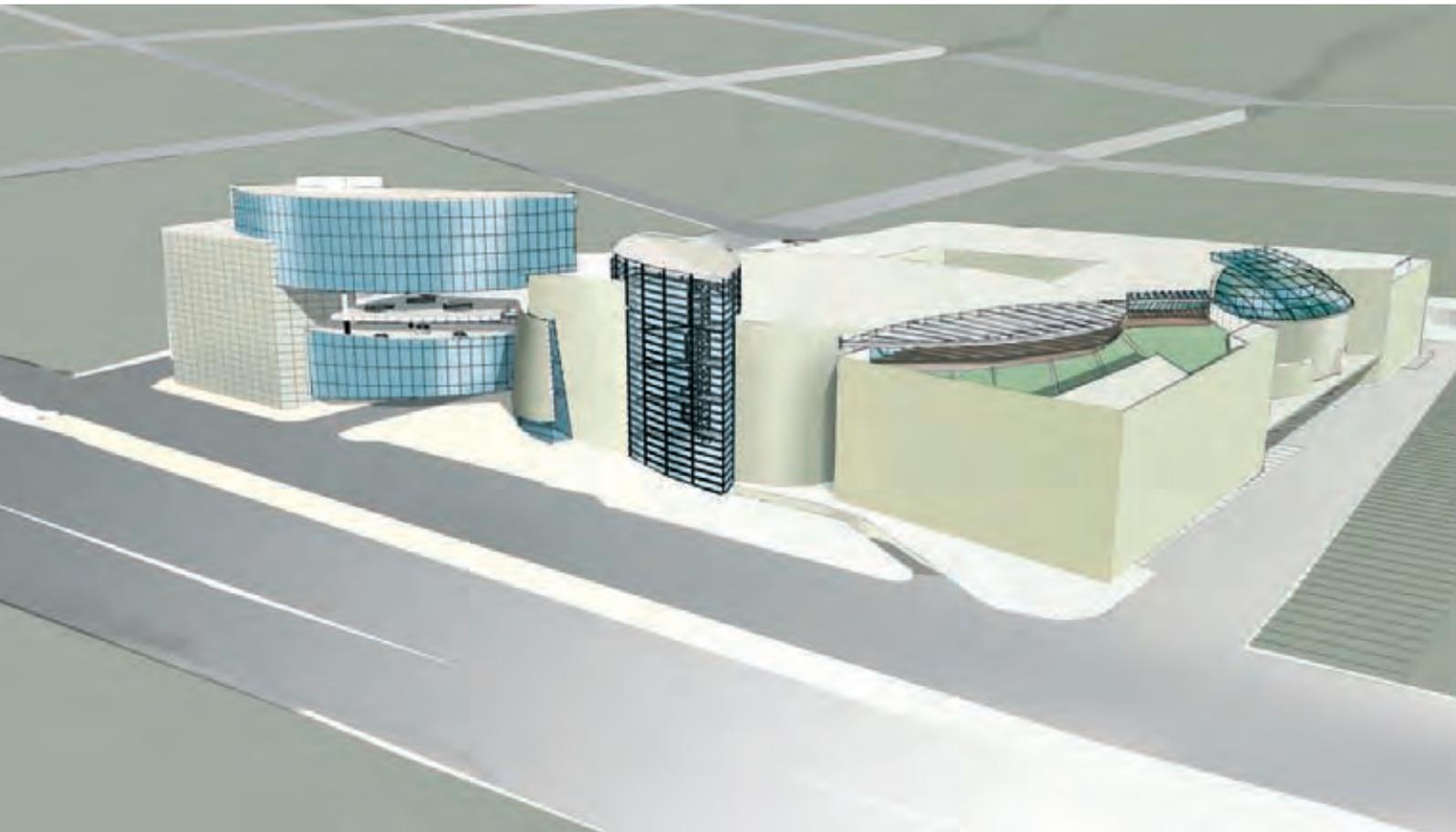
En el ámbito urbanístico actual español coexisten normativas estatales, autonómicas y locales. La Ley del Suelo, de carácter estatal, supone un marco normativo general que confiere a las comunidades autónomas las competencias necesarias para definir la legislación en materia urbanística. Dicha legislación se concreta a nivel local por cada ayuntamiento en su propio plan general, con el que se clasifica el suelo del municipio conforme a los usos deseados. De este modo se genera una elevada actividad administrativa que acaba propiciando la ralentización del proceso urbanístico. A su vez, la escasez en la oferta de suelo contribuye, consecuentemente, a elevar el coste final del proceso. También por otro lado, la demanda inmobiliaria sigue creciendo sobre la base del incremento de la renta real, de un entorno que permite un crecimiento sostenido en el empleo, todo ello junto con una positiva evolución demográfica y unas condiciones financieras favorables para la adquisición de inmuebles. Este entorno, unido a la creciente competencia en el sector, propicia una especialización en la actividad de gestión con el objetivo de optimizar los plazos y los costes de los desarrollos urbanísticos.

Por otra parte, el desarrollo de las zonas comerciales ha surgido como respuesta a las nuevas necesidades sociales derivadas del crecimiento de las ciudades, como alternativa al planteamiento tradicional de los comercios en las zonas residenciales. En este sentido, las administraciones públicas designan espacios para uso terciario en sus planes generales. En este sentido, los nuevos centros se plantean como espacios en los que coexisten la actividad comercial y lúdica en zonas residenciales de expansión de las grandes ciudades.

En la actualidad, en España existen más de 450 centros comerciales en explotación que suponen más de 10,5 millones de m² de superficie comercial, así como más de un centenar de proyectos en marcha, tanto los referentes a ampliaciones de centros ya existentes como a nuevas aperturas, que incrementarán dicha superficie en casi un 50%. Dicha actividad ha permitido crear en los últimos años algo más de 30.000 puestos de trabajo directos anuales, lo que totaliza más de 150.000 empleos desde el año 2000.

Por comunidades autónomas, Madrid es la que cuenta con una mayor concentración de centros (con un 20% del número total de centros comerciales y un 22,4% de superficie bruta alquilable), seguida muy de cerca por Andalucía (17,2% y 16,7%, respectivamente), así como por Comunidad Valenciana (10,5% y 11,6%) y Cataluña (9,5% y 11%).

Centro Comercial Panamericano, Buenos Aires (Argentina)



Estrategia y Hechos Relevantes

San José participa en diferentes proyectos adscritos a la actividad de desarrollos urbanísticos, tanto en la gestión de suelo como en la promoción y gestión patrimonial de centros comerciales. La potenciación de la gestión de suelo se erige como una de las apuestas de futuro de San José, respaldada por su experiencia y su nivel de especialización en el sector, con la finalidad de aprovechar las expectativas alcistas del mercado inmobiliario en un entorno cada vez más competitivo.

Desarrollo Urbanístico Chamartín (DUCH), sociedad participada por Desarrollos Urbanísticos de San José y en alianza con BBVA, tiene como objetivo la puesta en marcha de uno de los mayores proyectos urbanísticos de gestión de suelo previstos en Madrid, la denominada "Operación Chamartín". Esta actuación urbanística supondrá la ampliación del Paseo de la Castellana, uno de los principales ejes de comunicación de la capital española, mediante la creación de viviendas, oficinas, parques y edificios públicos a lo largo de una línea de tres kilómetros que conforman más de tres millones de m² de suelo, ocupados en la actualidad por terrenos dedicados a la explotación ferroviaria. Adicionalmente, dicho proyecto incluirá la remodelación de la actual estación de ferrocarril Madrid-Chamartín así como la conexión de espacios vitales para la formación de una gran metrópoli del siglo XXI. Con todo ello, se prevé una nueva centralidad de la capital en la zona norte que harán viable el proyecto desde los puntos de vista técnico, económico, político y cultural.

Desarrollo Urbanístico Chamartín, Madrid





Centro Comercial Panamericano, Buenos Aires (Argentina)

A su vez, San José dispone también de una reserva de suelo de uso residencial de aproximadamente **2.000.000 m²**, localizados en **La Tablada** (junto al Parque Comercial "Buenos Aires 2") y en la zona **Hurlingham** (en el partido de Morón), todos ellos en **Buenos Aires** (Argentina).

Por otra parte, el desarrollo y posterior gestión de la propiedad de centros comerciales tiene como objetivo principal la generación de ingresos recurrentes procedentes de las rentas por arrendamiento que atenúen los problemas que pudieran derivarse de la estacionalidad del ciclo económico. En este sentido, San José dispone de tres proyectos de promoción de centros comerciales, localizados en Sevilla, Algeciras (Cádiz) y Buenos Aires (Argentina), y otros tres centros comerciales ya en explotación también en Buenos Aires.



Centro Comercial San Pablo Plaza, Sevilla

El **Centro Comercial "San Pablo Plaza"** estará situado en el distrito de Nervión-San Pablo, el segundo distrito de la ciudad de Sevilla con mayor densidad demográfica, y con una población próxima a los 125.000 habitantes. El proyecto contará con unos 50.000 m² construidos. Los locales comerciales estarán distribuidos en tres plantas que conformando 18.500 m² aproximadamente de superficie bruta alquilable y 800 plazas de estacionamiento. El presupuesto total del proyecto superará los 30 millones de euros. Se prevé su inauguración para el 2007, con unos ingresos anuales por arrendamiento de unos 3 millones de euros. A fecha actual, se ha obtenido la licencia de obras, por parte del Ayuntamiento de Sevilla, así como la licencia comercial, por la Junta de Andalucía, y se está tramitando la licencia de actividad.



Centro Comercial San Pablo Plaza, Sevilla





Centro Comercial de Algeciras (Cádiz)

El **Centro Comercial de Algeciras**, se inaugurará a finales del 2007. Algeciras es un municipio de la provincia de Cádiz de unos 110.000 habitantes. El centro contará con un espacio de 105.000 m² aproximadamente, repartidos en dos plantas de galería comercial, con una superficie bruta alquilable de unos 31.000 m² y 2.000 plazas de estacionamiento. El presupuesto del proyecto alcanzará los 70 millones de euros, previendo, a su vez, unos ingresos derivados de la explotación de unos 7,5 millones de euros de renta bruta anual. En la actualidad, se ha obtenido la licencia comercial de la Junta de Andalucía y se están realizando gestiones para la licencia de obras con el ayuntamiento del municipio.





Auchan Avellaneda, Argentina



Auchan Quilmes, Argentina

En 2005 San José adquirió los inmuebles de Auchan Argentina que comprenden tres centros comerciales en explotación patrimonial, localizados en **Avellaneda**, **La Tablada** (Parque Comercial "Buenos Aires 2") y **Quilmes**, en la provincia de Buenos Aires, y junto a los hipermercados Auchan.

Por otra parte, en la actualidad se está desarrollando en la ciudad de Buenos Aires, en la confluencia de la Avenida General Paz con la Ruta Panamericana, el **Centro Comercial "Panamericano"**, de 150.000 m², que abrirá sus puertas en el segundo semestre de 2007, y que contará con una galería comercial de dos plantas, un hipermercado y una amplia zona de parking. También para esta fecha y junto a dicho centro comercial se prevé la construcción de un edificio de oficinas de 12.500 m².

Auchan La Tablada, Argentina







Industrial

Marco General

Estrategia de Negocio y Hechos Relevantes

- **Nacional**
- **Internacional**



Marco General

El mercado en el que opera Udra Industrial está centrado fundamentalmente en dos grandes sectores:
-Instalaciones y Montajes y - Mantenimientos.

El crecimiento en el sector de Montajes e Instalaciones en 2005 ha sido del 8% respecto al ejercicio anterior, registrando una desaceleración en el crecimiento con respecto al periodo 2003-2004, en el que este crecimiento fue del 9,1%. Se prevé que esta tendencia se mantenga y el sector tenga un crecimiento en torno al 7% en el 2006.

La cifra de negocio en el mercado nacional se sitúa en 6.350 millones de euros de los cuales el mayor crecimiento contabilizado ha sido el de demanda de energía y, en menor medida, en el de edificación, situándose el transporte y medio ambiente en la media del sector.

Se trata de un sector con mucha concentración donde el 46% del volumen está en manos de las cinco primeras empresas del sector.

El Mantenimiento e Instalaciones genera un negocio de 6.900 millones de euros, con un crecimiento en el último año del 8,1%, con la previsión de mantener estas cifras para el próximo año. Este crecimiento ha sido constante en los últimos años, situando la cuota de crecimiento media en el 7,5% en el periodo comprendido de 2001-2005.

La tendencia observada es hacia una creciente externalización por parte de los clientes en este tipo de actividades lo que da como resultado que las expectativas de crecimiento de los próximos años sean cada vez mejores convirtiéndolo en un sector seguro de cara al futuro más inmediato.

El mantenimiento de edificios generó en torno al 56% del valor del mercado, mientras que el segmento de industria, energía y otras instalaciones, supuso un 44% siendo éste último, no obstante, el que mantiene mejores perspectivas de crecimiento. Los servicios de mantenimiento de ascensores y de maquinaria industrial son los que cuentan con un mayor peso específico, suponiendo en ambos casos cerca del 25% del valor del mercado. A continuación se sitúan los segmentos de instalaciones eléctricas, con algo más del 15%, y climatización, con alrededor del 12%.

De cara a los próximos años las empresas del sector seguirán beneficiándose de un mayor grado de externalización, así como de la tendencia de concentración en un único proveedor de todos los servicios de mantenimiento, lo que fomentará el crecimiento de las compañías multiservicio y de las empresas de facility management.



Estación de bombeo del puerto de Badalona

Estrategia y Hechos Relevantes

El área industrial está liderada por Udra Industrial, empresa cabecera del grupo creada para dar respuesta a un entorno que día a día requiere de una mayor especialización, solvencia y capacidad para atender las demandas de los clientes.

Con más de 20 años de experiencia en el sector, Udra ofrece soluciones integrales de proyectos, desde la fase inicial de diseño hasta la gestión de los mismos, adaptándolas a las necesidades del cliente y a la tipología de los proyectos, incluyendo la financiación.

Las actividades del Grupo se extienden por un amplio espectro que permite tener una presencia en todos los ámbitos del desarrollo de instalaciones en edificios e infraestructuras.

Los objetivos se basan en la eficiencia en la gestión y en la excelencia tecnológica, con la finalidad de conseguir un mayor aprovechamiento de los recursos buscando las sinergias entre las distintas actividades que el Grupo realiza. En definitiva, se trata de configurar una empresa más sólida que actúe en un mercado cada vez más globalizado.

La actividad desarrollada en 2005, ha estado centrada en ajustar la organización a las demandas de los mercados en los que opera. Así, en este ejercicio se han incrementado el número de proyectos que consisten en la realización del conjunto de instalaciones, realizando una mayor selección en el tipo de proyectos a ejecutar, con lo que el volumen medio por obra contratada se ha incrementado en un 93% respecto al del año anterior centrándose de forma preferente en los grandes proyectos de inversión del país en las áreas de Transportes, Sanitaria y Energía.

La apertura de la nueva delegación de Zaragoza permite dar cobertura al área que comprende Aragón, Cantabria, Navarra, La Rioja y el País Vasco al objeto de participar en los proyectos de inversión previstos en esa zona, y muy especialmente en Zaragoza con ocasión de la celebración de la Expo de 2008. Las contrataciones realizadas para la ejecución de las instalaciones en el "Polideportivo Siglo XXI", la "Residencia Geriátrica de Urbis" o la "Climatización de la Estación de las Delicias" están permitiendo estructurar esta delegación para hacer frente a las próximas inversiones descritas.

Complejo Hospitalario de Jaén



Como objetivos estratégicos cabe destacar los siguientes:

- Consolidación del área industrial en los grandes proyectos de inversión, tanto en el área de Transportes, Metro Madrid, Metro de Málaga y Nuevos Aeropuertos, como en el área Sanitaria a través de los Hospitales de la Comunidad de Madrid así como los programados en otras comunidades autónomas.
- Introducción en los mercados Hidráulico y de Energías Renovables a través de la participación en proyectos de desalinizadoras y depuradoras y de Plantas de Biodiésel y Parques Eólicos
- Continuación de la línea ya iniciada de proyectos de Venta de Energía. Actualmente se realiza la gestión de varios hospitales en Andalucía y Cataluña con la Venta de la Energía y el mantenimiento de la totalidad de la Infraestructura necesaria para su explotación.
- La consolidación de nuestro modelo de atención al cliente en proximidad con la apertura de nuevas delegaciones en aquellas zonas donde ya disponemos de una importante actividad como es el caso de Castilla La Mancha y Castilla y León.



Centro Comercial L'Anec Blau



Hotel Puerta de Valencia

Telecomunicaciones y especiales

Se están realizando importantes proyectos con Red.es, instalación de Centros TIC en Andalucía, Comunicaciones de las Cocheras de Vallecas en la Línea 1 para Mintra, Instalaciones especiales en los túneles de la M-30 o las instalaciones especiales de la Ciudad de La Cultura en Santiago.

Ciudad de la Cultura, Santiago de Compostela



Por líneas de negocio, y como hechos relevantes, destacamos:

- **Mantenimiento**

En esta actividad se ha logrado el mayor avance en la consecución de grandes proyectos, como lo es el mantenimiento integral de las factorías de Airbus en Illescas y Getafe.

- **Energía**

Dentro del sector de Instalaciones se han incorporado proyectos tales como la Subestación Eléctrica de 66kV del tramo Aeropuerto de Jerez-Cádiz, las Instalaciones Eléctricas en 4 estaciones de Metro Norte. Subtramo II-B y las Obras de Unificación del Suministro de Media Tensión Vall de Nuria.

- **Mecánicas**

Desarrolla proyectos en diversos ámbitos desde la Climatización del edificio Fragatas F-100 en Ferrol para la Marina (Ministerio de Defensa), al Polideportivo Siglo XXI, en Zaragoza o el Hotel Los Alcázares, en Toledo.



Túneles de Castel de Ferro, Granada



Hotel Actif, Marruecos



- **Internacional**

Destaca la participación en dos proyectos de singular relevancia como son las instalaciones de la Base militar de Herat en Afganistán y el proyecto de ejecución de las instalaciones "llave en mano" del Hotel Actif Barceló en Marruecos.

Base Militar, Herat (Afganistan)







Concesiones y Servicios

Estrategia de Negocio y Hechos Relevantes

- Nacional
- Internacional





Estrategia de Negocio y Hechos Relevantes

En el área de Servicios y Concesiones se agrupan las actividades que el Grupo San José realiza para atender la demanda de servicios referidos al Mantenimiento Integral de Edificios, Desarrollo de las infraestructuras de gestión energética, Mantenimiento de redes de comunicaciones, así como la Conservación de Parques y Jardines.

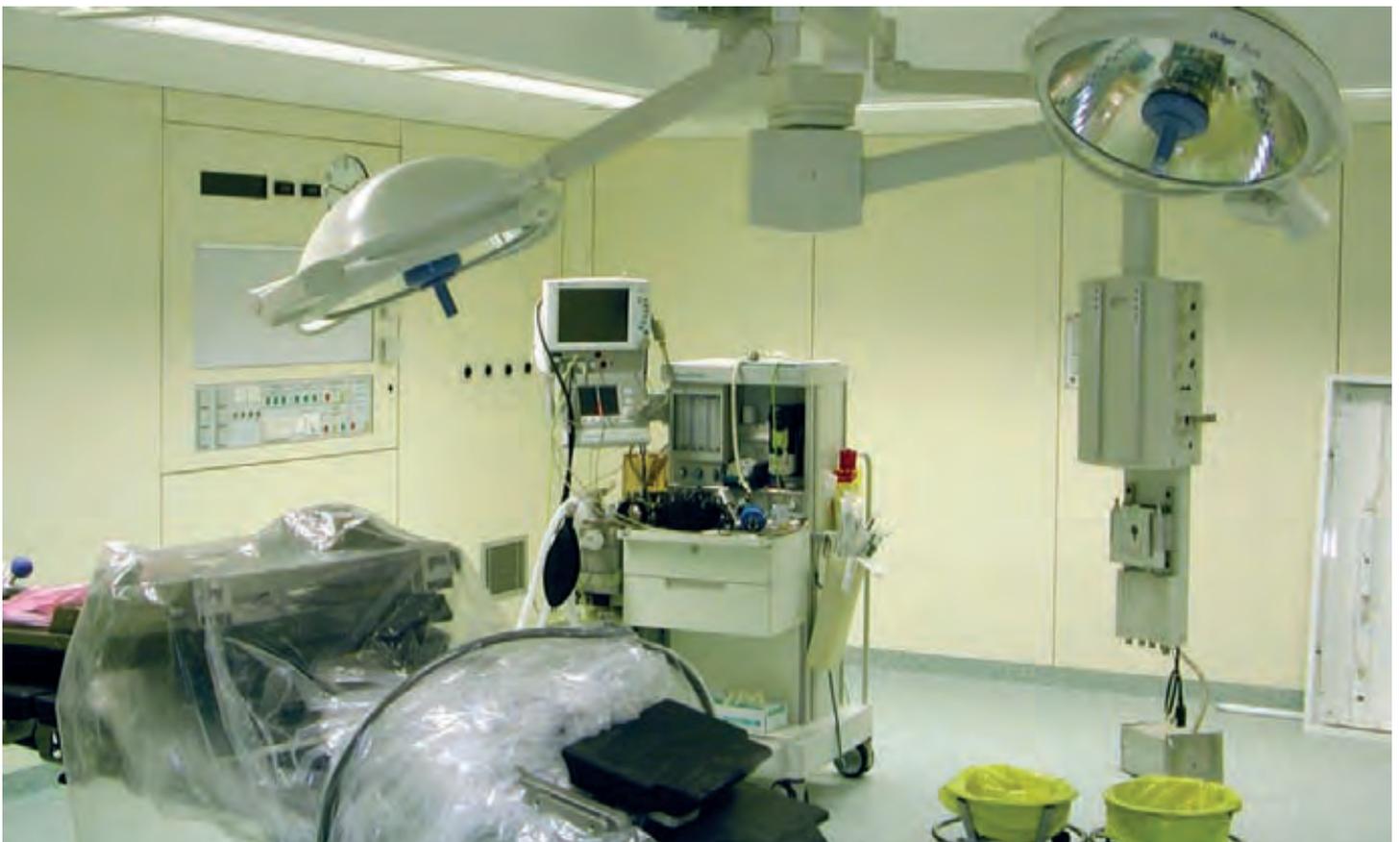
Estos servicios, basados en una oferta de calidad, son negocios que debido a su establecimiento a largo plazo y a la recurrencia de sus ingresos proporcionan al Grupo una estabilidad en sus ingresos.

- **Servicios de Mantenimiento Integral de Instalaciones**, comprenden la gestión y el mantenimiento de las instalaciones de inmuebles, tanto en el ámbito comercial e industrial como en el residencial y en el hospitalario. En un mercado muy atomizado, con un tamaño de 6.000 millones de euros, y siendo un negocio muy intensivo en mano de obra, Tecnocontrol, empresa del Grupo especializada en Mantenimiento e Instalaciones Hospitalarias cuenta con una experiencia de 25 años en el sector que avalan la calidad en la prestación de estos servicios.
- **Hospitales:** el mantenimiento de las instalaciones hospitalarias o de los centros sanitarios es un mercado altamente técnico y especializado, orientado a que todos los servicios y sistemas, tanto básicos (fontanería, calefacción...) como quirúrgicos y sanitarios (electromedicina), del hospital funcionen.



Servicios de mantenimiento de Parques y Jardines, Madrid

Servicios de mantenimiento de electromedicina



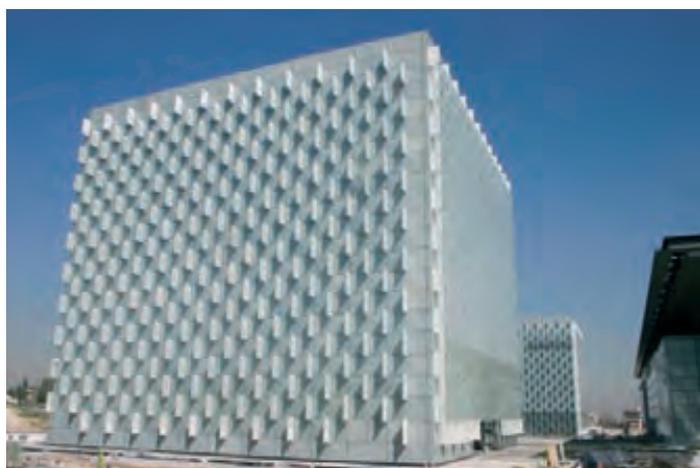


Mantenimiento del Patrimonio del Real Madrid (Ciudad Deportiva)

San José presta estos servicios entre otros en centros tan importantes como el Hospital General de La Palma y el Hospital Insular de Gran Canaria (Las Palmas) ambos en Canarias, el Hospital de Vall d'Hebrón, en Barcelona, el Hospital Gregorio Marañón y la Maternidad de O'Donell, en Madrid, así como el Nuevo Hospital General de Ciudad Real y el Hospital Nuestra Señora del Prado en Talavera de la Reina (en Ciudad Real).

- **Patrimoniales:** dentro del mantenimiento general de instalaciones se está presente en proyectos tan importantes como la Ciudad de las Comunicaciones, de Telefónica o el patrimonio inmobiliario del Real Madrid (Estadio Santiago Bernabeu, Ciudad Deportiva...).

-



Ciudad de las Comunicaciones de Telefónica, Madrid





- **Servicios de Mantenimiento Aeroportuario**, comprenden la gestión y el mantenimiento de las instalaciones electromecánicas. El ritmo que ha alcanzado la actividad aérea en los últimos tiempos, ha derivado en un continuo desarrollo y evolución tecnológica de las instalaciones aeroportuarias, lo cual exige una nueva concepción de ingeniería de mantenimiento, para no perder el nivel técnico del personal que se dispone para la atención y operación de los distintos sistemas e instalaciones en general. En este sector se cuenta con los mantenimientos de los más importante aeropuertos nacionales como el de Madrid-Barajas, El Prats de Barcelona, el de Las Palmas, de Sevilla, de Málaga y de Lanzarote.

Aeropuerto de Málaga



- **Servicios Energéticos**, comprenden la gestión, el mantenimiento y la venta de energía en el ciclo completo, desde, el diseño y la ejecución hasta el mantenimiento de la totalidad de la infraestructura:
 - *Centros de Atención Primaria (CAPS)* en Barcelona para la Generalitat donde se realiza el mantenimiento y explotación mediante la venta de energía a los diversos centros.
 - *Obras de reforma y adecuación* a uso de gas natural de las instalaciones productoras de energía térmica en el **Complejo Hospitalario de Jaén**, así como la explotación y el suministro de energía térmica, para el Servicio Andaluz de Salud (SAS), Instalación Productora de Energía Térmica en el Hospital Universitario de Puerto Real, en Cádiz, para el SAS.



Complejo Hospitalario de Jaén





- **Servicios de Mantenimiento de Mobiliario Urbano,** comprenden la gestión y el mantenimiento de las infraestructuras en las vías públicas tanto para clientes públicos como privados. En este sector se realizan la gestión íntegra de aproximadamente 14.000 cabinas telefónicas y 5.000 recintos privados con equipamiento telefónico para Telefónica, en una zona geográfica que comprende Madrid, Barcelona, Tarragona y Castilla y León.



Mantenimiento de mobiliario urbano

- **Servicios de Conservación de Parques y Jardines,** comprenden los servicios de Jardinería y Reforestación:

Gestión Global de las Zonas Verdes , para el Ayuntamiento de Madrid. El mantenimiento se realiza sobre siete millones de metros cuadrados y comprende zonas tan emblemáticas como:

- Fuencarral-El Pardo: Parque Norte, La Alcazava o La Vaguada.
- Moncloa-Aravaca: El Parque de Plaza de España, Parque Almansa
- Latina: Las Cruces y Cuña Verde.

La estrategia general de San José está basada en la consolidación y desarrollo en los mercados del Mantenimiento Integral de Edificios (y en especial de los servicios hospitalarios), de los servicios urbanos (gestión de zonas verdes, recogida de residuos y limpieza viaria), introducción tanto en el Mantenimiento de Infraestructuras como en los servicios aeroportuarios de handling, así como en la búsqueda de nuevas oportunidades en negocios complementarios y que aporten sinergias a los que desarrolla el Grupo.

Servicios de mantenimiento de Parques y Jardines, Madrid





Servicios de handling

Dentro de estos objetivos adquiere especial relevancia para 2006 la participación en los concursos del recientemente liberalizado por AENA en 2005, el mercado de los servicios de "handling".

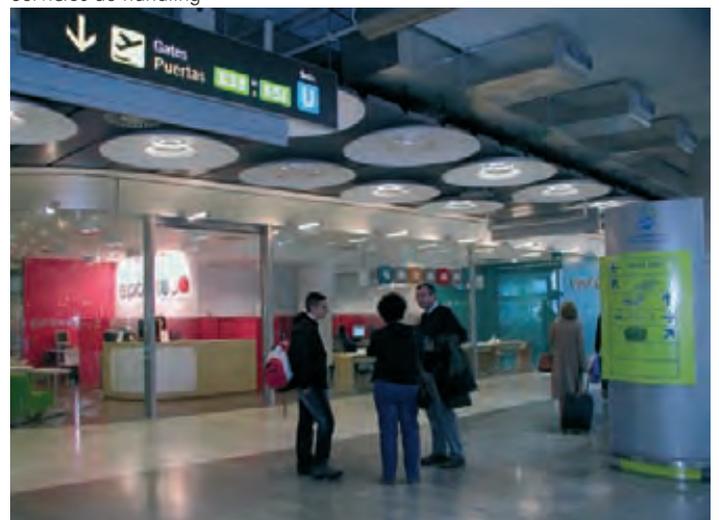
Esta liberalización se ha realizado en dos fases. Una primera ronda de licitaciones que comprendía a los 28 aeropuertos de menor tráfico de la red y una segunda fase donde se licitaron los 16 aeropuertos de mayor tráfico. En ambos procesos, la vigencia de las licencias será de siete años.

Los 16 aeropuertos implicados en esta segunda fase concentran "alrededor del 90%" del negocio de 'handling' en España. De esta forma AENA licitará en esta segunda fase un total de 36 concesiones a través de 16 concursos - uno por aeropuerto-.

Con ello se pretende ampliar el servicio que se ofrece en los aeropuertos de Madrid-Barajas, Barcelona-El Prat, Alicante y Málaga de 2 a 3 operadores, manteniendo 2 operadores en los restantes 12 aeropuertos (Palma de Mallorca, Gran Canaria, Tenerife Sur, Tenerife Norte, Lanzarote, Fuerteventura, Menorca, Ibiza, Bilbao, Valencia, Sevilla y Santiago de Compostela).

San José cuenta en el negocio aeroportuario con una notable experiencia, como lo muestra la construcción de la nueva pista del aeropuerto de Madrid-Barajas, la participación en ejecución de la Nueva Terminal T4, la central energética del aeropuerto de Barcelona o las ampliaciones y desarrollos que se están realizando en el aeropuerto de Menorca e internacionalmente en los aeropuertos de Panamá y Washington.

Servicios de handling





Responsabilidad Social Corporativa

Recursos Humanos

Formación

Calidad y Medio Ambiente

Prevención

I+D+i

Clientes y Proveedores

Comunicación

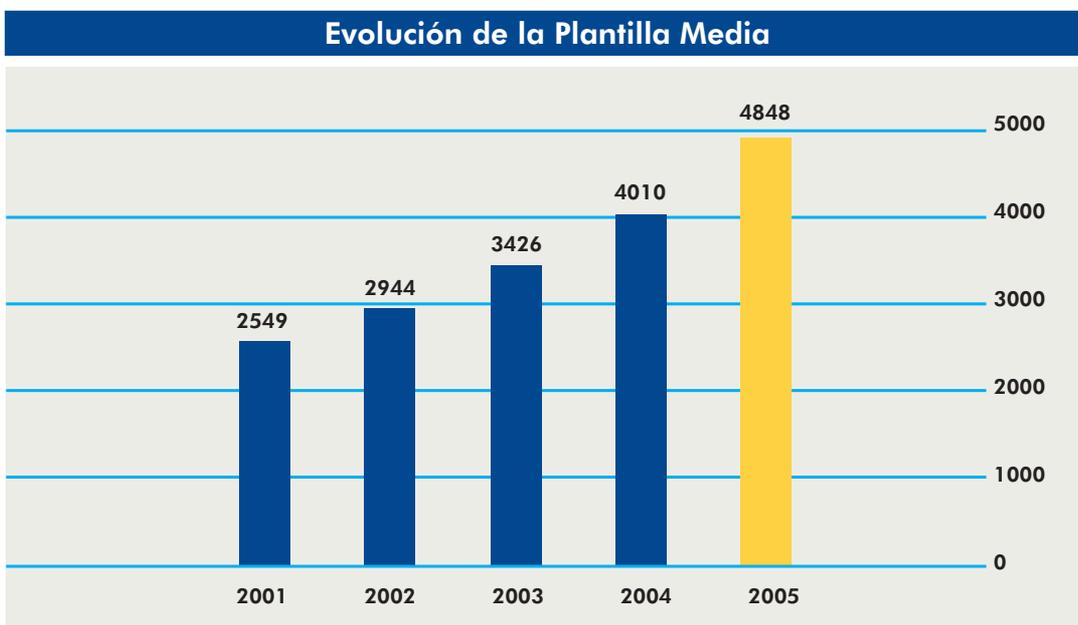
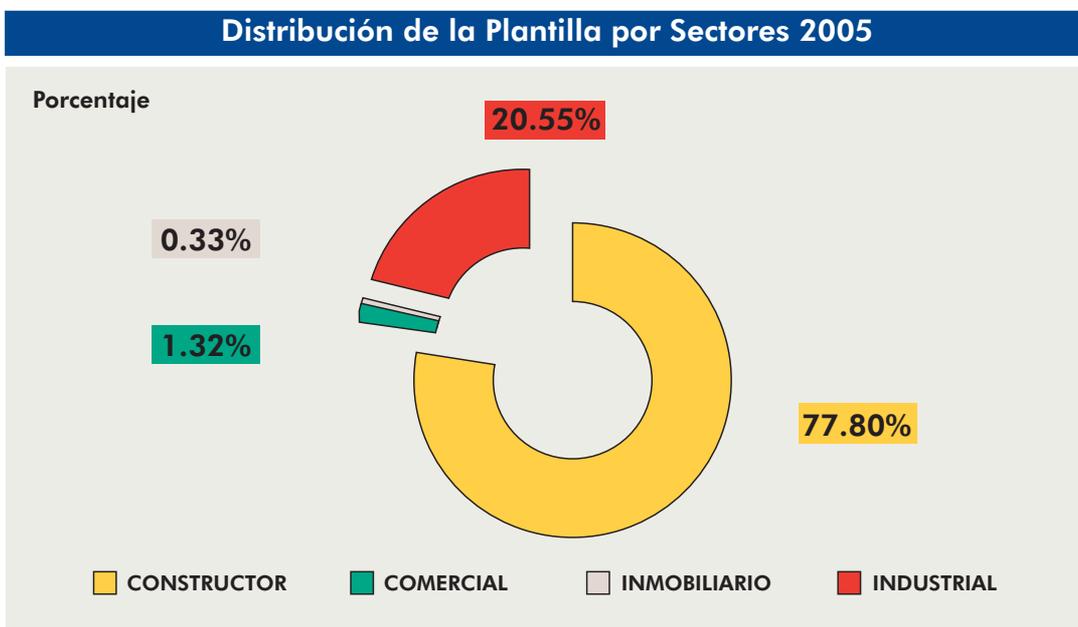


Recursos Humanos y Formación

En el marco de una actividad empresarial donde la competencia se refleja en su punto más alto, la Dirección de Recursos Humanos centra sus objetivos en los valores de capacidad y liderazgo de sus equipos, donde estos se convierten en el factor indispensable de éxito empresarial.

A través de los departamentos de selección, formación, administración de personal y relaciones laborales se contribuye al crecimiento sostenido enfocando su esfuerzo hacia la motivación y formación con el objetivo de atraer, desarrollar y retener a sus profesionales. De esta forma en el año 2005 se implantaron políticas de retribución alternativa orientadas principalmente a las mejoras sociales de los empleados.

En base al crecimiento, expansión e innovación de nuevas actividades de negocio la política de personal de la compañía está orientada a la formación, especialización y mayor cualificación de los profesionales, incidiendo tanto en programas especiales de formación técnica para jóvenes recién licenciados, como en programas de consolidación a nivel de directivos.



Para gestionar todos los recursos el Departamento de R.R.H.H. se desgrega en Selección, Formación, Administración de Personal y Relaciones Laborales; departamentos capaces de fomentar oportunidades de diversa consideración para sus empleados con el fin de seguir una política dirigida a la captación y retención de sus mejores profesionales bajo el criterio de igualdad de oportunidades y de esta manera asegurar el crecimiento del Grupo.

Consideramos la formación como un elemento clave en nuestro desarrollo empresarial, logrando con ello una mejor competitividad y logrando los objetivos marcados. Por ello nuestra política formativa está centrada en áreas tan imprescindibles como son la **Prevención de Riesgos Laborales**, ya que consideramos primordial la seguridad de nuestros trabajadores; **Calidad y Medio Ambiente** poniendo en conocimiento del personal la política medioambiental de la empresa.

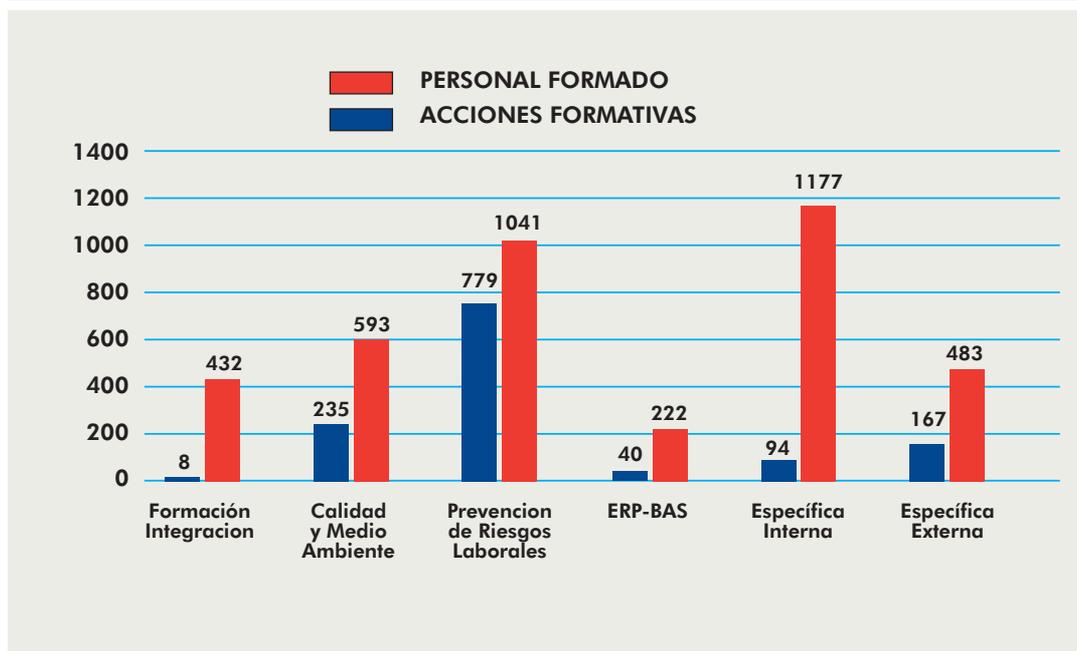


El Departamento de Formación ha diseñado y puesto en marcha diversas actividades formativas destacando un incremento importante en la **formación específica** que hace que nuestro equipo humano sea debidamente cualificado y profesionalmente eficiente. De esta forma desde 2001 a 2005 la formación a aumentado en cerca de un 50%.

Apostamos por la innovación, por ello estamos trabajando en la implementación de nuevos programas para la mejora de conocimientos y habilidades de nuestros trabajadores utilizando para ello un Sistema de Teleformación Síncrono a través del uso del Satélite Hispasat.

- A lo largo del año 2005 hemos participado en varios Foros de Empleo con el objetivo de dar a conocer la empresa a los estudiantes de distintas carreras universitarias. Destacamos los siguientes:
 - Foro del Instituto de Empresa.
 - Civilfor: Foro de Empleo de la Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
 - Foro de Empleo de Armilla (Granada).
 - Foro de Empleo ITOP (Ingenieros Técnicos de Obras Públicas de la Universidad Politécnica de Madrid).
 - Foro de Empleo de la Universidad de Castilla La Mancha (Albacete).

Acciones Formativas y Personal Formado en 2005 por Áreas



* Dentro de la formación en Prevención de Riesgos, sólo se han contabilizado los cursos de más de tres horas. La formación en este ámbito se completa con cursos de menor duración y charlas a pie de obra, además de impartir esta formación a subcontratas, operarios, oficiales, capataces, que participan en la ejecución de cada obra.



Educación y Cultura

Consciente de la importancia social que tiene la educación y la cultura, esta presente en estos campos con actuaciones constantes y eficientes de cara a mejorar y facilitar la transmisión educacional y cultural de nuestra sociedad.

Para ello se cuenta con acuerdos con todas las universidades y escuelas de negocios, tanto públicas como privadas, en el ámbito nacional e internacional, que facilitan el acceso laboral a los estudiantes. Estas acciones representan un punto muy importante dentro del área educacional, proporcionando una incorporación al mercado con garantías y calidad.

Una de las aportaciones realizadas a lo largo de 2005, ha sido la creación de La **Fundación Laboral Centro de Arte y Creación Industrial**. Esta acción se ha realizado conjuntamente por varios socios y el Gobierno del Principado de Asturias. La Fundación, que será privada, cultural y benéfico-docente, sin ánimo de lucro.

En el campo cultural se realiza una aportación importante con la publicación periódica de libros de obras de construcción emblemáticas e interesantes, sobre edificación rehabilitación u obra civil.

Calidad

La política de calidad desarrollada tiene como meta lograr la máxima satisfacción de sus clientes incrementando el nivel de calidad de las obras, de los productos y de los servicios, mediante la mejora continua y la constante motivación de las personas con el doble objetivo de lograr un sistema de calidad eficaz y adecuado al funcionamiento del Grupo.

El Sistema de Gestión de Calidad de nuestra organización está basado en la norma UNE-EN ISO 9001:2000 y proporciona el marco para establecer y revisar el cumplimiento de los siguientes aspectos diferenciadores:

- Ofrecer un servicio que se adapte a los requisitos especificados por nuestros clientes.
- Establecer programas de formación permanentes, los cuales nos permiten disponer de un personal con un alto nivel de cualificación.
- Mantener contactos permanentes con nuestros clientes y proveedores, con objeto de colaborar conjuntamente en la mejora de la calidad de las obras, productos y servicios.
- Implicar, motivar y comprometer a directivos y empleados con la finalidad de lograr una activa participación en el desarrollo de sus actividades.
- Asegurar el cumplimiento de la legislación y normativa de obligado cumplimiento.

El compromiso de esta política y las acciones desarrolladas han permitido la obtención y el mantenimiento de la certificación de calidad según la norma ISO 9001 para las siguientes empresas de los sectores de la Construcción, Industrial y del Grupo.

Con objeto de contribuir a la consecución de los diferentes aspectos establecidos en la Política de Calidad se han definido entre otros los siguientes objetivos:

- Ampliar la implantación de un Sistema de Gestión de Calidad en el sector Inmobiliario.
- Mejorar la atención a los clientes del Sector Constructor, mediante la creación y desarrollo de un Departamento de Atención al Cliente, dedicado a la atención de sugerencias, quejas, y reclamaciones.

EMPRESA	REGISTRO	AÑO CERTIFICACIÓN
SECTOR CONSTRUCTOR		
Constructora San José	ER - 0510 / 1997	1997
Cartuja I.	ER - 1363 / 1999	1999
Constructora Ávalos	ER - 0748 / 2000	2000
Balltagi Mediterrani	ER - 1161 / 2004	2004
C&C	ER - 1167 / 2004	2004
EBA	ER - 1170 / 2004	2004
Alcava Mediterránea	ER - 1138 / 2005	2005
SECTOR CONSTRUCTOR INTERNACIONAL		
Construtora San José PORTUGAL	ER - 0011 / 2002	2002
Construtora Udra	2005 / CEP2460	2005
SECTOR INDUSTRIAL		
Tecnocontrol	ER - 0335 / 2000	2000
Tecnocontrol Servicios	ER - 1202 / 1998	1998
Sefri Ingenieros	ER - 0486 / 2002	2002
Artel Ing.	ER - 1253 / 1999	1999
SECTOR COMERCIAL		
Arserex	ER - 1675 / 2005	2005



Medio Ambiente

La política medioambiental está orientada a la defensa y preservación del entorno natural donde actuamos. Sus principales objetivos se basan en las siguientes acciones:

- Implantar medidas para disminuir el impacto ambiental de las actividades, obras y servicios.
- Prevenir la contaminación.
- Minimizar el consumo de recursos, (agua, madera, combustible, etc.)
- Fomentar la eficiencia y ahorro energético de las instalaciones.
- Gestionar adecuadamente los residuos.
- Formar, implicar y motivar al personal en materia medio ambiental.

Como consecuencia de la preocupación por el entorno natural, distintas empresas del Grupo disponen de un Sistema de Gestión Medioambiental, de acuerdo con la norma UNE-EN ISO 14001:2004, que establece las pautas de actuación en este ámbito.

En 2005 se han definido los siguientes objetivos estratégicos relacionados con la defensa y preservación del medio ambiente:

- Mejorar la formación e implicación medioambiental de todas las personas que desarrollan trabajos para el Grupo o en nombre de éste y que puedan causar impactos medioambientales.
- Completar la implantación y certificación del Sistema de Gestión Ambiental a todas las empresas del Sector Constructor.
- Extender la implantación de un Sistema de Gestión Ambiental a otros sectores del Grupo.
- Optimizar el actual proceso de gestión de residuos.
- Incrementar la utilización de materiales reciclados y reciclables.



EMPRESA	REGISTRO	AÑO CERTIFICACIÓN
SECTOR CONSTRUCTOR		
Constructora San José	GA - 2003 / 0398	2003
Cartuja I.	GA - 2006 / 0028	2006
Constructora Ávalos	GA - 2005 / 0328	2005

Enfoque basado en procesos

Los Sistemas de Gestión implantados tienen un enfoque basado en procesos, donde es el cliente quien define los requisitos de entrada y percibe los resultados de la aplicación del Sistema. Los procesos definidos se han dividido en: *Principales*, *Estratégicos* y de *Apoyo*. Con objeto de poder realizar un correcto seguimiento de los procesos relacionados con las principales actividades de negocio de cada empresa se han definido *INDICADORES*.

Teniendo en cuenta la gran variedad de indicadores que de modo general se establecen en cada compañía como consecuencia de sus operaciones y de la estructura multisectorial corporativa, un paso importante realizado durante 2005 ha sido acordar y establecer indicadores globales que integren y reflejen la evolución y las actuaciones de las empresas del Grupo en función de su línea de actividad. El establecimiento de dichos indicadores globales busca realizar medidas homogéneas por líneas de actividad para facilitar el seguimiento de las mejoras implantadas y conocer el grado de consecución de objetivos, establecer las mejores prácticas y hacerlas extensibles al resto de compañías como oportunidad de la sinergia obtenida.

Prevención de Riesgos Laborales

En todas y cada una de las actividades desarrolladas, la salud y la seguridad de los trabajadores priman sobre cualquier otra consideración.

Nuestro compromiso es alcanzar el mayor de los niveles posibles de seguridad y salud en el trabajo e incorporar los aspectos preventivos en el conjunto de las actividades de las empresas y en todos los niveles jerárquicos de las mismas, como históricamente hemos venido haciendo.

Los objetivos estratégicos en materia de prevención laboral son los siguientes:

- Cumplir la legislación vigente en esta materia en cada momento.
- Mejorar la acción preventiva.
- Actualizar periódicamente nuestros métodos preventivos adaptándolos al progreso técnico.
- Garantizar a los trabajadores la suficiente y adecuada formación teórica y práctica.
- Hacer posible la participación y la información de todos los trabajadores de la organización, así como el derecho a ser consultados.



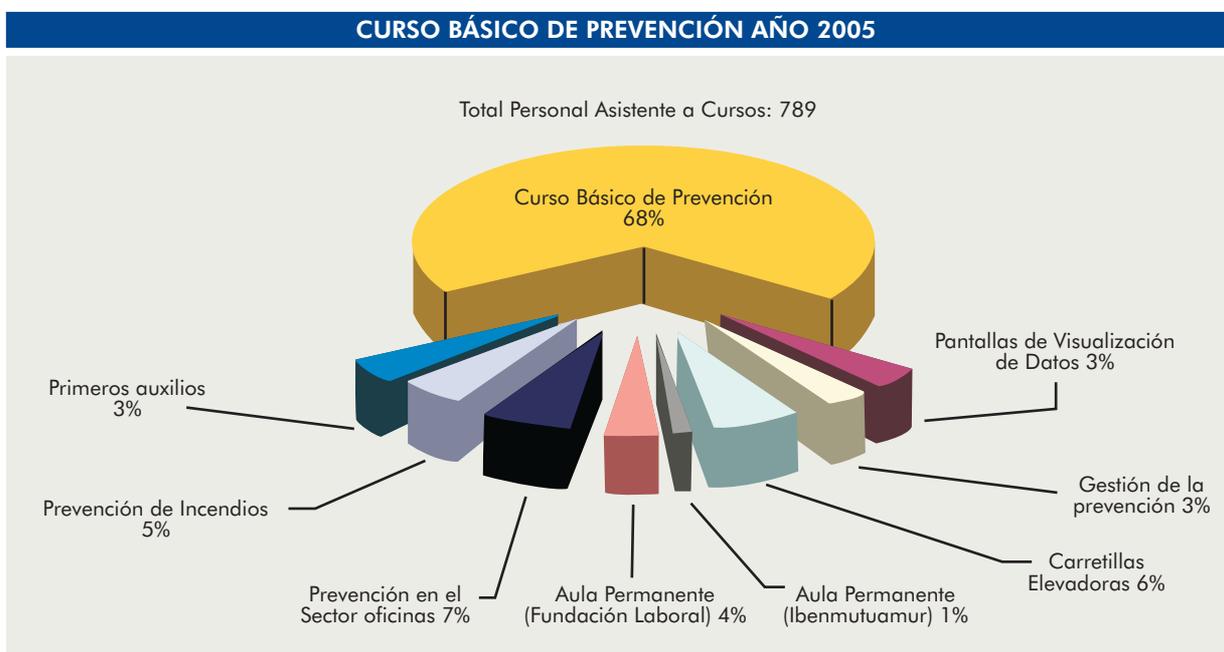
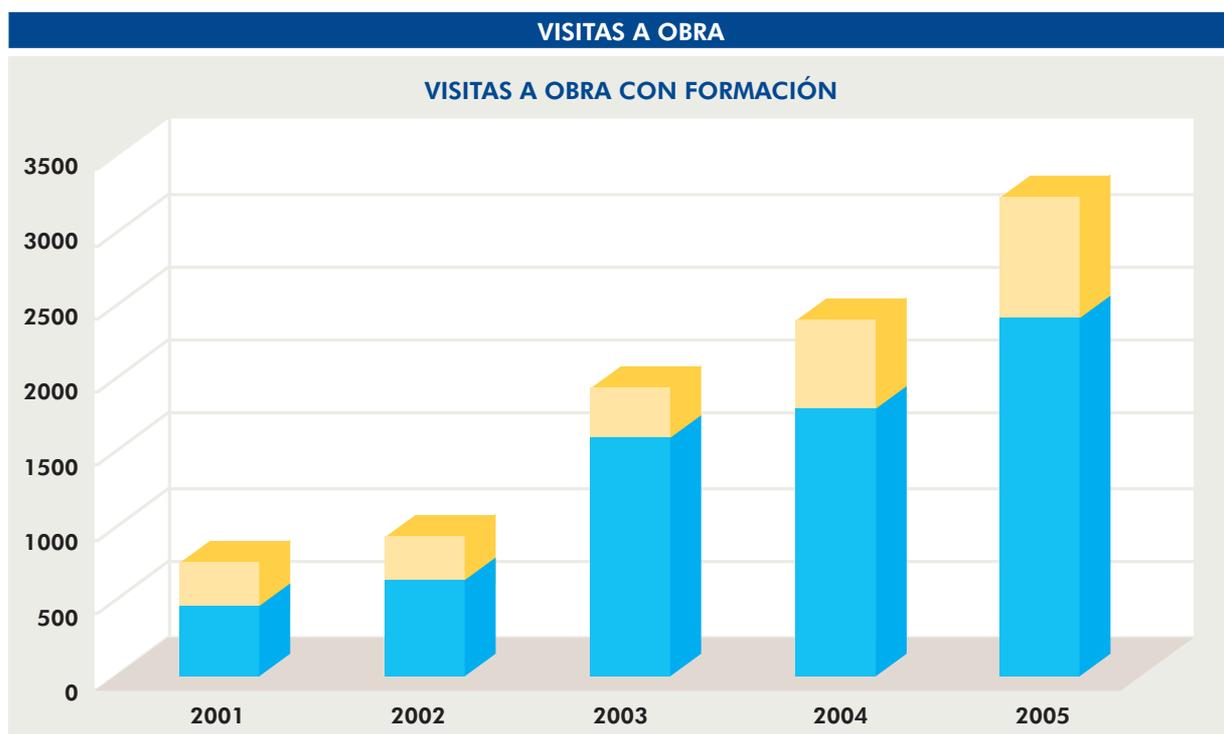
Creemos en la aplicación de las medidas preventivas y correctoras que eviten los riesgos en su origen y minimicen las consecuencias de los que no se pueden evitar es obligación de todos.

Por ello, esta política es de obligado cumplimiento en todas las empresas del Grupo, tanto en España como en el extranjero. No obstante, en cada país, y muy especialmente en aquellos que no pertenezcan a la Unión Europea, se tendrá en cuenta la necesidad de incorporar de forma obligatoria la legislación de los mismos.



Ante el incremento de trabajadores inmigrantes en nuestras obras hemos procedido a la traducción de nuestros carteles y manuales al portugués, árabe, rumano y polaco.

En este sentido, y tal y como se reflejan en los siguientes gráficos, en 2005 un total de 1.041 empleados han recibido formación específica en prevención de riesgos laborales a través de distintos cursos. Asimismo, se han realizado 2.398 visitas a obras, de las que 813 se completaban con cursos de formación específicos.



Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+I)

• Nuevas Energías Renovables

Dentro del marco general de la sociedad y la economía mundial, está se ha basado en los últimos siglos en la utilización de combustibles fósiles para su evolución y desarrollo. En los últimos tiempos estamos asistiendo a la progresiva disminución de reservas de combustibles fósiles en todo el mundo.

Este hecho está teniendo ya fuertes impactos en nuestras sociedades, tanto económicos, como ambiental.

En este contexto, de disminuir la dependencia del petróleo y desarrollar nuevas fuentes de energía de carácter renovable se desarrolla el proyecto que San José ejecuta en San Luis (Argentina), y que gira en torno a dos ejes fundamentales: biocombustibles y energía eólica.

San José, el Gobierno de la Provincia de San Luis y la Universidad de la Punta han firmado un acuerdo para desarrollar un Plan Maestro Energético, al que se ha unido el gobierno de Salta, que permitirá incorporar a la matriz energética de la Provincia, fuentes de energía renovables y más respetuosas con el medio ambiente, propiciando un desarrollo más sustentable para sus ciudadanos con tecnología de primer nivel.

Este Plan contempla la ejecución de dos proyectos de producción de biocombustibles:

- Bioetanol a partir de cereales como el maíz y el sorgo, y destinado a la mezcla directa con la gasolina en porcentajes no inferiores al 5%.
- Biodiesel producido a partir de semillas oleaginosas como la soja o el girasol, y destinado a la mezcla directa con el gasoil, en porcentajes que van desde el 5 % de biocombustible hasta su empleo como biocombustible puro o B100 en determinados sectores del parque vehicular.

La materia prima será cultivada íntegramente en la Provincia, lo que generará además un importante desarrollo del sector agrícola, con la creación de numerosos puestos de trabajo y generación de riqueza adicional en la zona.

Se consigue de esta manera disminuir el consumo de combustibles fósiles tradicionales, mejorar la calidad de las emisiones a la atmósfera, y disminuir el balance global de dióxido de carbono, ya que este gas es absorbido por las plantas empleadas para la obtención de biocombustibles en su fase de crecimiento. Permite pues, contribuir al cumplimiento del protocolo de Kyoto, del que Argentina forma parte.

El Plan contempla además la construcción de un parque eólico en la Provincia, que significa el primer emprendimiento de este tipo en la zona, y para el que se pondrán en marcha los correspondientes estudios de vientos que permitan la elección del lugar óptimo para este tipo de emplazamientos.

Es una apuesta decidida por la incorporación de fuentes de energía alternativas y renovables, donde el Grupo San José, aportará toda su experiencia y conocimiento en esta Provincia, que ha optado por invertir en el desarrollo de tecnologías más limpias y respetuosas con el Medio Ambiente.





Clientes y Proveedores

Acorde con la filosofía en materia de responsabilidad social, se crea una sinergia entre clientes y proveedores, resultando San José ser el nexo de unión entre todos. Por ello, se establecen canales de comunicación y atención tanto hacia clientes como hacia proveedores, que sean eficaces y dinámicos.

Consciente en todo momento de que se debe a sus clientes, San José ofrece siempre un trato cercano y dinámico. Por eso cada problema, duda, o servicio que se atiende desde la delegación.

Los proveedores son la base de la actuación. Gracias al trabajo conjunto, a la calidad de las actuaciones, y a la profesionalidad mutua, se cumplen los plazos y los cánones de calidad que espera el cliente. Se genera de esta forma un clima de respeto mutuo y colaboración profesional.

Dentro de esta dinámica diaria se encuentra la figura del Defensor de Proveedor, que el grupo pone a disposición de estos. De esta forma se genera una relación más fluida y directa, además de actuar dentro del Grupo en su representación. Así en 2005 la figura del Defensor del Proveedor de todas las actuaciones realizadas resultaron, rápida y amistosamente el 90,5% de ellas y el 7% están todavía en curso. Por lo que a tenor de este dato, vemos como tanto esta figura como San José y sus proveedores convergen en 1 sola dirección.

Imagen y Comunicación

Dentro del marco al que asistimos de la globalización. La información que se ofrece y la imagen que se percibe es muy importante en todos los ámbitos (cara al cliente, al proveedor e incluso a los propios empleados).

En este contexto es por tanto necesario establecer una colaboración directa y transparente con los medios de comunicación, para proyectar la imagen real de la empresa y transmitir tanto sus actividades como un conocimiento más amplio de la misma.

La política con los medios se desarrolla en un marco de colaboración y transparencia, siendo esta siempre respetuosa con la nuestros clientes, con los colaboradores, con los proveedores e incluso con la propia empresa. Para mantener el contacto con los representantes de los medios, San José mantiene múltiples canales de comunicación directos, para que el flujo de la información de la compañía sea directo y real.

Con unos objetivos establecidos de:

- Ofrecer un conocimiento real y universal en todos los ámbitos y acciones de la compañía.
- Transmitir la verdadera imagen de Grupo San José de cara al exterior.
- Apoyar en general y particular (en cada línea de negocio) la imagen y el desarrollo de la empresa para las acciones comerciales.



GRUPO SAN JOSÉ

SEDE SOCIAL
C/ Rosalía de Castro, 44
36001 Pontevedra
Tel: 986 86 64 64
Fax: 986 86 97 70

CENTRAL
C/ Ronda de Poniente, 11
28760 Tres Cantos (Madrid)
Tel: 91 806 54 00
Fax: 91 806 54 11

www.gruposanjose.biz