

PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT

Exercici

2019

Desembre 2018

Justificació jurídica

Aquest PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT es redacta en compliment del que disposa l'Art. 225, en relació amb el 210,2 del Decret del Parlament de Catalunya 179/1995 de 13 de juny, Reglament d'Obra, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Aquest Programa serà objecte d'aprovació simultània amb el pressupost general, pel Ple Municipal, d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals i s'inclourà com annex del mateix pressupost.

1.- INTRODUCCIÓ	3
• Un parc públic manifestament insuficient.....	3
• L'escassetat de parc d'habitatges per atendre la demanda.....	3
• Els preus de lloguer continuant pujant.....	4
2.- DIAGNOSI	5
3.- DESCRIPCIÓ DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ	5
Àmbit d'actuació 1.....	5
INCREMENTAR EL PARC SOCIAL D'HABITATGES DE RUBÍ.....	5
Àmbit d'actuació 2.....	14
GESTIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE.....	14
EIX ESTRATÈGIC 2.1. Accés i gestió de l'habitatge	15
Àmbit d'actuació 3.....	19
INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT EN MATÈRIA D'HABITATGE	19
EIX 3.1. Informació i assessorament en matèria d'habitatge	20
Àmbit d'actuació 4.....	22
FOMENTAR LA PARTICIPACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE	22
Àmbit d'actuació 5.....	23
POBRESA ENERGÈTICA.....	23
4.- MAPA ESTRATÈGIC.....	25
5.- ENCARRECS DE GESTIÓ DE L'AJUNTAMENT DE PROJECTES SINGULARS I PLANEJAMENT.	27
6.- INVERSIONS.....	28
Despeses	29
Ingressos	30
6.2. Distribució del pressupost per activitats	31
7.- ASPECTES FINANCERS.....	38
7.1. Transferències municipals	38
7.2. Crèdits i préstecs	39
8.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCER.....	40
8.1 Distribució de les despeses i ingressos per activitats exercici 2019	40
8.2 Compte de resultats provisionals	41

1.- INTRODUCCIÓ

El Programa d'Actuació de PROURSA per a l'any 2018 es configurava a l'entorn del Pla Estratègic d'Habitatge de Rubí (PEHR), que es defineix com l'instrument de planificació que guia les intervencions municipals en l'àmbit de l'habitatge, particularment i de forma intensiva per afrontar l'emergència habitacional de les persones damnificades per la crisi econòmica.

Els objectius i les línies estratègiques del Pla mantenen la seva vigència i fins i tot s'accentuen, perquè la necessitat d'habitatge assequible per a fer front a la demanda ciutadana continua creixent.

Trobar recursos habitacionals, és cada vegada més difícil.

Els professionals, tant de PROURSA com de Serveis Socials, estan en un punt de saturació que pertorba el bon exercici de les seves funcions i els genera un nivell de frustració considerable.

Per a l'any 2019 hem considerat la posta en marxa d'un espai de supervisió mensual per part d'un professional extern que ajudi les professionals de PROURSA que fan mediació en habitatge a canalitzar adequadament l'angoixa provocada per la pressió constant a la que estan sotmeses.

Alguns dels elements que ajuden a entendre aquesta situació serien els següents:

- **Un parc públic manifestament insuficient.**

En els últims cinc anys el parc públic d'habitatges s'ha mantingut pràcticament inalterable. A manca de noves promocions públiques destinades al lloguer, les vies per incrementar aquet parc s'han centrat en la negociació amb els grans tenidors per a aconseguir la cessió d'habitatges i en l'adquisició mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte.

Segons dades proporcionades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), aquesta ha aconseguit 85 pisos de cessió i 21 per tanteig. La majoria amb ocupants pendents de regularitzar.

Aquest 2018, l'Ajuntament ha signat finalment el conveni que venia negociant amb CAIXABANK/BUILDINGCENTER per a la cessió d'un total 10 habitatges durant quatre anys, però encara falta materialitzar els corresponents contractes.

Pel que fa a l'adquisició per tanteig i retracte, fins a finals de novembre ens hem interessat en un total de 27 habitatges. S'han concretat 21 visites, de les que únicament s'han pogut realitzar 12 i valorem fer l'opció de compra sobre 4. Actualment estem concretant amb l'entitat financera la compra d'un.

- **L'escassetat de parc d'habitatges per atendre la demanda**

És pràcticament impossible trobar habitatges per a destinar-los a lloguer, tot i mantenir una línia de recerca activa permanent per diverses vies: portals d'internet, visites a APIS, rastreig d'ofertes a mitjans de comunicació, entitats socials que serveis d'intermediació amb propietaris particulars,...

- **Els preus de lloguer continuant pujant**

Segons les dades recollides pel nostre Observatori de l'habitatge, els preus de lloguer a Rubí presenten una pujada sostinguda des de l'any 2014 on la renda de lloguer mitjana estava en els 475, fins a assolir els gairebé 630 euros al segon trimestre del present 2018, o el que és el mateix, més d'un 33% d'augment acumulat en 3 anys i mig.¹

Aquest augment, tot i ser generalitzat al conjunt de la comarca, ha estat més important a Rubí, provocant que els preus del lloguer s'acostessin als de ciutats de l'entorn que fa uns anys tenien preus superiors, i fins i tot superant-los en alguns casos, com pot ser el cas de Sabadell, que a finals de 2016 era 5 euros superior de mitjana respecte a la nostra ciutat, fet que s'ha revertit el segon trimestre del 2018, doncs el preu mig de lloguer era 6 euros superior a Rubí.

- **Finalització de la vigència dels contractes de lloguer social**

La Llei 24/2015, va incorporar l'obligatorietat, per part de les entitats financeres, d'oferir un lloguer social a aquelles persones que van perdre el seu habitatge per no poder assumir les quotes hipotecàries.

Aquests contractes, amb una vigència de fins a tres anys, estan finalitzant i les entitats financeres ofereixen unes quotes de lloguer amb uns increments que en la majoria de casos són impossibles d'assumir.

En alguns casos, la nostra intermediació està essent efectiva i en alguns contractes s'ha aconseguit arribar a un acord de renovació amb increments assumibles pels llogaters.

La situació organitzativa de PROURSA, s'ha vist condicionada per alguns elements que val la pena ressenyar:

- **Continuïtat de la societat municipal**

La comissió d'estudi que havia d'elaborar un dictamen sobre la continuïtat de PROURSA, va concloure la idoneïtat de mantenir la societat municipal com a instrument de gestió municipal de l'habitatge, a la vegada que sol·licitava un any més de pròrroga per a acabar de concretar els aspectes relacionats amb la definició dels serveis i activitats que haurà de desenvolupar PROURSA a partir d'ara, així com els reglaments, memòries i projectes que siguin necessaris.

- **Procés selectiu de la Gerència**

Relacionat amb el punt anterior i atès que des del mes de juliol de 2015 la gerència de PROURSA es troba en una situació de provisionalitat pel cessament voluntari de

¹ (*) Ens basem en la publicació trimestral dels preus de compravenda de la Generalitat de Catalunya. <http://habitatge.gencat.cat> Compravendes d'habitatges registrades i el preu de venda a Catalunya. (última publicació, 2n trimestre de 2018: 1.841,09€/m²)

l'anterior gerent, a principi d'any es posa en marxa un procés selectiu per donar estabilitat a la gerència i dissenyar els reptes actuals i de futur que ha d'afrontar l'empresa.

Malauradament, el procés selectiu no es va poder concloure, ja que el candidat triat va renunciar a seguir endavant amb el procés arran de fer-se pública la seva condició d'investigat en el cas Pokémon.

Així doncs, continua la provisionalitat en la gerència de PROURSA.

- **Canvi de Consellera Delegada i altres consellers**

En el mes de maig es va produir el canvi de Consellera Delegada de la societat. En aquests moments, aquest càrrec recau en la Regidora de l'Àrea de serveis a les persones, quan fins ara ho havia estat la titular de l'Àrea de Territori.

2.- DIAGNOSI

La diagnosi que definíem al Pla Estratègic d'Habitatge - de la qual es nodreix el Programa d'Actuació de PROURSA -, en relació a la situació de l'habitatge a Rubí, continua plenament vigent o, fins i tot, com hem vist anteriorment, encara s'ha agreujat més.

Com ja s'assenyalava, la realitat amenaça amb desbordar els dispositius d'atenció social i posa en risc la cohesió social necessària per avançar col·lectivament.

3.- DESCRIPCIÓ DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ

Els àmbits d'actuació en que s'ha estructurat el PEHR, amb els corresponents Eixos estratègics i les Línies d'actuació, ja es van descriure en el Programa d'Actuació 2018, per tant no els tornarem a reproduir en aquest. Ens centrarem en desenvolupar els punts sobre els que hem actuat aquest any i la previsió d'actuació del 2019.

Àmbit d'actuació 1.

INCREMENTAR EL PARC SOCIAL D'HABITATGES DE RUBÍ

Descripció general

L'acció prioritària de l'Ajuntament de Rubí en matèria d'habitatge, s'ha de dirigir a aconseguir un Parc Social d'Habitatge (públic i no públic, però sempre de lloguer) que incorpori el major nombre d'habitatges actualment desocupats i se sumi al parc d'habitatges públics existent, per donar resposta a les situacions de famílies i persones que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.

Aquest Parc es nodreix d'habitatges de lloguer (públics o no) amb l'objecte de facilitar vivenda a preus justos a un sector de la ciutadania sense recursos suficients per assumir els preus del mercat lliure.

Eixos i Línies d'Actuació

EIX ESTRATÈGIC 1.1.

Reduir el nombre d'habitatges buits de Rubí, incorporant la major quantitat possible al Parc Social d'Habitatge de Lloguer

Línia 1.1.A. Identificar els habitatges buits de les entitats financeres

Una de les vies per incrementar el parc social d'habitatges de la ciutat és la incorporació d'habitatges propietat d'entitat financeres.

Una bona part d'aquests habitatges buits (més de 450) són propietat de les **entitats financeres**.

Unes entitats molt reticents a aplicar mesures que afavoreixen solucions més justes des del punt de vista social a les persones afectades per la pèrdua del seu habitatge.

És cert, però, que darrerament han relaxat un tant el seu posicionament, gràcies a la combinació de diferents factors:

- L'increment del seu parc d'habitatges, generalment buits, amb la problemàtica associada de les ocupacions il·legals.
- El desenvolupament d'instruments normatius tant per part del govern de Catalunya com el de l'Estat que possibilita una major disposició d'aquestes entitats a buscar solucions per mobilitzar el seu parc residencial.
- Una major sensibilitat ciutadana fruit de la pressió i les accions de col·lectius afectats per la pèrdua del seu habitatge.
- La importància dels recursos de mediació que, en el cas de Rubí, s'apliquen a través del Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH) creat precisament per donar una resposta a la problemàtica del creixement del nombre d'execucions hipotecàries promogudes pels bancs.

En el cas de les entitats financeres o les societats que gestionen el seu parc immobiliari, les accions per aconseguir aquest objectiu són bàsicament dos:

- la negociació i/o
- la sanció.
- Acció 1.1.A.1. Elaborar el Cens d'Habitatges Buits d'entitats financeres i grans tenidors de Rubí
- Acció 1.1.A.2. Negociar amb les entitats financeres i grans tenidors d'habitatges per incorporar els seus habitatges buits al Parc Social d'Habitatges de Rubí.

La via negociadora s'ha posat en marxa i, excepte una entitat que ha manifestat voluntat de cedir algun habitatge, la resta han optat per fer cessions d'habitatges a la Generalitat de Catalunya, però no als ajuntaments. Interpretem per tant, que encara que sigui indirectament, el parc social d'habitatges s'incrementarà per aquesta via ja que la Generalitat destinarà aquests habitatges a donar sortida a les nostres peticions de Mesa d'Emergència.

Aquest any 2018 s'ha signat el CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE RUBÍ, CAIXABANK S.A. i BUILDINGCENTER S.A.U. mitjançant el qual, l'entitat financera cedirà a l'ajuntament l'usdefruit d'un màxim de 10 habitatges, durant quatre anys, per a destinar-los a lloguer social.

En el moment de la signatura (24/07/2018) hi havia disponibles un total de 9 habitatges, 2 sense ocupants i 7 amb ocupants sense cap títol habilitant. Aquests últims podran ser regularitzats amb contractes de lloguer si compleixen els requisits de vulnerabilitat socioeconòmica.

En aquests moments s'està procedint a la comprovació de l'estat dels habitatges proposats per a la cessió i, en els casos dels que estan ocupats, també s'està valorant la situació socioeconòmica dels ocupants.

Durant el primer trimestre de l'any 2019, es preveu formalitzar la cessió dels habitatges.

- Acció 1.1.A.3. Aplicar mesures de sanció per la desocupació permanent de pisos (2 anys o més) per forçar a destinar-los a lloguer social

La via sancionadora, es basa en la incoació d'expedients sancionadors en determinats supòsits amb l'objectiu que les entitats financeres propietàries de pisos desocupats els posin a disposició de l'ajuntament per a destinar-los a lloguer social i evitar-se les sancions econòmiques que se'n derivin.

L'any 2017 hem iniciat un treball amb la Diputació de Barcelona mitjançant la fórmula d'assistència tècnica, per definir estratègies d'intervenció en habitatges desocupats.

Sigui quin sigui el procediment que es determini, són processos llargs i complexos, als quals cal destinar-hi un volum important de recursos d'inspecció, jurídics i administratius que els facin possible.

Els habitatges que es poguessin aconseguir mobilitzar per al parc social d'habitatges requeriran una gestió igual o similar a la que apliquem als habitatges municipals i els de l'INCASÒL.

Durant l'any 2018, s'ha treballat en l'elaboració d'una proposta d'Ordenança reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits de Rubí.

Es preveu portar-la a consideració del Ple municipal en la sessió del mes de gener de 2019.

Aquesta ordenança fixa uns criteris per el programa d'inspeccions que regirà l'actuació municipal, amb la voluntat de mobilitzar el parc d'habitatges buits en funció a la demanda existent. Aquesta mobilització es preveu a través de dues vies: oferint mesures de foment (cessió d'habitatges) o sancionant.

Línia 1.1.B. Motivar els propietaris privats amb pisos buits perquè els posin a disposició de la Borsa de Lloguer Social

A més del parc d'habitatges propietat de grans tenidors a Rubí també hi ha un parc d'habitatges propietat de petits tenidors que estan buits en aquests moments, i que també poden ser susceptibles de formar part del parc social d'habitatges. El Pla Estratègic d'Habitatge es proposa mobilitzar aquest parc per incrementar el nombre de pisos de la Borsa de Lloguer Social

- Acció 1.1.B.1 Elaborar el cens d'habitatges buits de propietaris privats.

S'ha elaborat un cens d'habitatges buits de propietaris privats a partir del padró de la taxa d'escombraries i una criba posterior, que ens ha donat un total de gairebé 700 domicilis.

Durant el tercer trimestre del 2016 s'ha fet una campanya comunicativa basada en dos elements:

- Carta individualitzada de la regidora de l'Àrea de Serveis Personals adreçada als propietaris, motivant la necessitat social de mobilitzar aquest parc d'habitatges buits.
- Fulletó informatiu sobre el funcionament i els avantatges de gestionar els habitatges a través de la Borsa de lloguer social.

Aquesta campanya no ha donat els resultats que cercàvem doncs ningú fins al moment ha ofert un habitatge per a llogar.

En les diferents converses i trobades fetes amb propietaris d'habitatges suposadament buits, també hem pogut constatar algunes idees o sensacions per part d'aquestes persones, i que potser s'haurien de tenir en consideració per a futures campanyes o accions:

- Existeix un **grau important de desconfiança** per una part important dels propietaris a l'hora llogar el seu habitatge, sobretot a partir de males experiències viscudes anteriorment; ja sigui perquè els llogaters han abandonat l'habitatge sense pagar una part de les quotes de lloguer, o bé han deixat l'habitatge en una situació deplorable.
- En alguns casos la gent **no hi veu avantatges per a ells**, com a propietaris, de llogar l'habitatge a través del servei municipal d'habitatge, doncs no se'ls ofereix cap garantia, i a més el preu de lloguer ha de ser lleugerament inferior que a través d'una immobiliària.
- En d'altres casos, ens manifesten que hi ha gent vivint tot i que no hi consti ningú empadronat al domicili

- Els petits tenidors d'habitatges han entès, de forma errònia, que la proposta de un recàrrec a la taxa de l'impost de bens immobles, IBI, els afectava a ells.

Aquest cens d'habitatges buits caldrà anar-lo actualitzant anualment, amb l'explotació del padró d'escombraries, amb independència de complementar-lo amb altres dades i/o mecanismes de control.

- Acció 1.1.B.2. Proposar mesures d'incentius econòmics i/o fiscals per als propietaris que cedeixin els seus habitatges.

Davant d'aquesta desconfiança per part dels propietaris a l'hora d'oferir els seus habitatges a la Borsa de mediació amb les condicions actuals que s'ofereixen, caldria replantejar la possibilitat d'oferir alguns beneficis als propietaris que posin a lloguer un habitatge a través la borsa, tal com recull el Pla Estratègic:

- Ajuts al pagament de l'IBI
- Gestió gratuïta de la Cèdula d'Habitabilitat
- Gestió gratuïta del Certificat Energètic
- Ajuts a la rehabilitació dels habitatges

Aquesta borsa tan considerable d'habitatge potencialment buit requerirà una actuació continuada i intensiva, combinada amb aquests possibles incentius, per aconseguir mobilitzar pisos cap a el lloguer assequible.

- Acció 1.1.B.3. Incorporar aquests habitatges a la Borsa de Mediació de Lloguer.

Aquest recurs, destinat a mobilitzar part del parc d'habitatges buits de particulars per destinar-lo a lloguer assequible, a través d'un procediment de mediació entre els titulars i els sol·licitants, es gestiona mitjançant un conveni de col·laboració amb la Generalitat.

La Borsa, a més de la mediació, se n'ocupa de la formalització dels contractes i el seguiment de les obligacions contractuals. Vetlla pel bon ús dels habitatges, proporciona assegurances multirisc, ofereix assessorament, negocia rendes de lloguer per sota de mercat,...


El funcionament de la Borsa ve determinat pel conveni amb la Generalitat de Catalunya i realitza les següents activitats:

- Recerca d'habitatges:
 - rastreig d'ofertes en portals immobiliari i mitjans de comunicació
 - contacte amb els propietaris
 - visita als habitatges
- Informació i atenció ciutadana:
 - Informació específica en horari concertat.
 - Informació espontània
 - Selecció de demandants
- Mediació entre propietaris i demandants

- Preu lloguer inicial i possibles renegociacions
- Condicions d'ús
- Resolució de conflictes
- Recollida, revisió i tramitació de documentació.
- Realització de contractes de lloguer.
- Seguiment d'expedients.
- Suport a la gestió d'ajuts al lloguer

Durant aquest any 2018, s'han elaborat les bases del "Programa de captació d'habitatges privats buits al municipi de Rubí per tal de ser destinats al seu lloguer social".

Aquest programa proposa als propietaris privats la cessió d'habitatges a PROURSA i a canvi, la societat municipal li assegura el cobrament de la renda de lloguer, una assegurança multirisc i el retorn de l'habitatge en condicions d'habitabilitat. També contempla la possibilitat de que PROURSA assumeixi l'adequació de l'immoble per un import màxim de 12.000 euros que la s'aniran deduïnt de la renda de lloguer fins el seu rescabament.



PROURSA
PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.
SOCIETAT MUNICIPAL

ANUNCI pel que es fa públic el següent:

La Consellera Delegada de la societat municipal "PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA" (PROURSA), va dictar, en data 17 d'octubre de 2018, l'Acord següent:

APROVAR les Bases reguladores del "*Programa de captació d'habitatges privats buits al municipi de Rubí per tal de ser destinats al seu lloguer social*" (exp. adm. 1/2018 servei habitatge), segons text que es transcriu textualment a cont nuació:

L'acord adoptat i el text de les Bases reguladores es sotmeten al tràmit d'informació pública mitjançant un anunci que s'ha publicat al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*, a un dels Mitjans de comunicació escrita, a la web de l'Ajuntament de Rubí i al tauler d'anuncis de PROURSA, durant el termini de trenta dies hàbils comptats des de l'endemà de la publicació del darrer anunci.

L'expedient es podrà consultar al Servei d'Habitatge - Promocions Urbanes de Rubí SA-, situat al carrer General Prim,33-35, 4a planta, de Rubí, en horari de dilluns a divendres de 9:00 a 14:00 hores.

Marta García Marín
Consellera Delegada "PROURSA"

La convocatòria del programa està activa fins el dia 4 de gener de 2019.

- Aconseguir 10 nous habitatges de propietaris privats per incorporar-los a la Borsa de Mediació de Lloguer

EIX ESTRATÈGIC 1.2

Incrementar la dotació d'habitatges públics a Rubí

Les mesures descrites fins ara, se centren en la mobilització dels habitatges buits de particulars a través de fórmules que facilitin lloguers justos, però que no comporten cap canvi en la titularitat dels mateixos. En situem per tant, en solucions provisionals a curt i mitjà termini.

Malgrat això, les administracions no podem deixar de banda la importància de disposar d'un parc d'habitatges de titularitat pública cada vegada major.

Aquest parc, gestionat amb criteris socials i no lucratiu, permet atendre millor les necessitats plantejades i a la vegada, facilita la planificació en matèria d'habitatge a més llarg termini.

Les vies per aconseguir incrementar aquest parc públic passa per dos tipus d'accions:

- construir habitatges
- comprar habitatges

LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.2.A. Promoció de nous habitatges

- Acció 1.2.A.1.. Completar la dotació d'habitatges públics de Can Sant Joan

L'INCASÒL és propietari d'una finca al sector de Can Sant Joan pendent d'edificar.

Durant l'any 2016 hem mantingut converses per analitzar la viabilitat de construir una nova promoció d'habitatges de lloguer en règim de Protecció Oficial.

Finalment l'INCASÒL ha acordat la construcció d'un edifici d'uns 25 habitatges.

A començaments del mes de desembre, l'INCASÒL ha presentat la documentació requerida per a obtenir la llicència d'obres.

Un cop tinguin el projecte definitiu, hem proposat de formalitzar un acord pel qual l'Ajuntament de Rubí gestionarà la informació, la recollida de sol·licituds de lloguer i col·laborarà en els criteris d'adjudicació dels habitatges.

- NOVA ACCIÓ.- Nova promoció d'habitatges al carrer Maria Aurèlia Capmany, 41. PERI 22.1

Els serveis tècnics de PROURSA treballen en el projecte de construcció d'un edifici d'habitatges públics de lloguer en una parcel·la propietat de la societat municipal al carrer Maria Aurèlia Capmany.

El planejament vigent permet una edificabilitat d'uns 6 habitatges.

La previsió és que durant l'any 2019 es liciti la redacció del projecte i la direcció d'obres. Es preveu que aquests habitatges es puguin adjudicar l'any 2020.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.2.B. Canvi d'usos d'immobles municipals per destinar-los a habitatges

- Acció 1.2.B.1.. Destinar l'immoble municipal del carrer Pitágoras 5 a habitatge social o d'emergències

L'Ajuntament de Rubí és propietari d'un immoble al carrer Pitágoras des de l'any 1992. Al llarg d'aquests anys s'ha destinat a diferents usos de serveis municipals (Serveis Social, Dones,...).

Atenent la necessitat d'habitatge i tenint en compte que la normativa urbanística vigent permet donar-li ús d'habitatge, preveiem rehabilitar-lo per destinar-lo a habitatge social o bé a habitatge d'emergències.

Aquesta actuació no s'ha iniciat.

- NOVA ACCIÓ.- Espai residencial d'emergència BELCHITE 1- 9

Atenent les dificultats per a obtenir habitatges que permetin atendre l'emergència habitacional, els serveis tècnics de PROURSA han treballat en un projecte d'adequació del local que hi ha als baixos de l'edifici del carrer Belchite 1-9, propietat de la societat, a partir de la proposta funcional elaborada per l'Oficina Local d'Habitatge.

Aquest espai estarà destinat a servei d'acolliment residencial d'urgència, que supleix, per a períodes temporals, la llar familiar en casos puntuals.

Segons el projecte constructiu, l'espai permet l'allotjament simultani de 7 unitats familiars en estances privatives i uns espais comuns de cuina, menjador i sala d'estar.

La previsió és que el procés de redacció, licitació, adjudicació i obres pugui està acabat a l'últim trimestre del 2020.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.2.C. Adquisició d'habitatges

- Acció 1.2.C.1.Exercici del dret de Tanteig i Retracte

El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DOGC 6839, 26.03.2015) estableix la subjecció als drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de qualsevol transmissió d'habitatges ubicats en els 72 municipis de demanda forta i acreditada (Rubí és un d'ells), que hagin estat adquirits pels seus actuals propietaris en procediments d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Els titulars dels habitatges han de notificar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) la seva decisió de transmetre'ls a efectes del possible exercici del dret a tanteig, que es pot fer a favor de la Generalitat o bé en benefici del municipi on es trobin ubicats els habitatges.

Aquesta és una possible via d'adquisició d'habitatges.

A mitjans del mes de juliol de 2018, posa en marxa un aplicatiu a l'entorn web on es publiquen les dades dels habitatges i ens faciliten les claus d'accés i el manual d'ús.

Fins al mes desembre, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ens ha informat de 387 habitatges propietat d'entitats financeres que els volen transmetre, per si l'Ajuntament de Rubí està interessat en adquirir-los, sense que de moment s'hagi fet cap opció de compra.

El preu mitjà del m2 d'aquests habitatges ronda els 1.100,00€.

D'aquests 381 hem formalitzat interès per 27, aplicant "generosament" els criteris que ens vàrem marcar i que són els que es relacionen al final d'aquest apartat.

Sobre aquests 27 l'AHC ha programat 21 visites i resten per programar 6

D'aquestes 21 visites només hem pogut accedir a 10 habitatges. De les altres 11, o bé els administradors no disposaven de claus o bé no es va poder accedir perquè el pis estava ocupat.

D'aquests 10 habitatges visitats, hem fet l'opció de compra de 3.

PREU	M2	€/M2	TITULARITAT
60.836,54	78,64	773,61	BBVA S.A.
75.690,60	84,19	899,05	BBVA S.A.
91.970,22	81,37	1.130,27	BBVA S.A.

El dia 16/11/2018 es va posar en contacte amb nosaltres la gestora de la propietat per iniciar el tràmit de la transmissió del primer d'ells. Estem a l'espera que ens indiquin la documentació que necessiten.

Resum de criteris prioritaris per a optar a l'exercici del dret a tanteig i retracte

TITULAR DE L'HABITATGE	Entitats financeres i SAREB
ADREÇA	Tot el municipi
SUPERFÍCIE	Entre 60 i 70 m ²
INTERESSATS	Persones jurídiques
OCUPANTS	NO
PREU M ² MÀXIM	60% preu m ² mercat ^{1(*)} (1.104,65€)

^{1(*)} Ens basem en la publicació trimestral dels preus de compravenda de la Generalitat de Catalunya. <http://habitatge.gencat.cat> Compravendes d'habitatges registrades i el preu de venda a Catalunya. (última publicació, 2n trimestre de 2018: 1.841,09€/m²)

Àmbit d'actuació 2.

GESTIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE

Descripció general

L'actual mandat municipal planteja un canvi de rumb de les polítiques d'habitatge: l'habitatge passa a formar part de les polítiques socials de l'Ajuntament de Rubí.

Aquesta visió canvia el paradigma de les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Rubí que, des de la creació de la societat municipal PROURSA, s'ha centrat principalment en la promoció i la gestió d'habitatge públic, prioritàriament en règim de protecció oficial.

Si bé és cert que en els últims anys, arran de la crisi econòmica, PROURSA ha hagut d'adaptar-se a nous perfils i noves necessitats d'habitatge, el que es planteja en aquest nou context és que l'element central que guia l'acció municipal en matèria d'habitatge és la resposta a les persones i famílies que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.

L'habitatge social comporta una gestió integral tant dels habitatges en si, com de les persones que s'hi allotgen, en el marc de projectes d'inclusió social que facilitin la promoció personal i la possibilitat de revertir la situació de vulnerabilitat.

En aquest context, Serveis Socials i Habitatge/PROURSA compartim en bona mesura els subjectes de la nostra acció per la qual cosa és bàsic desenvolupar línies i espais de treball conjunts, que vagin més enllà de la simple coordinació tècnica. Cal compartir diagnòstic, estratègies i eines, a la vegada que es defineixen i s'acorden marcs d'actuació diferenciats, específics, però complementaris.

Aquest és l'eix principal i prioritari en matèria de gestió municipal d'habitatge els propers anys, sense deixar de banda altres línies d'actuació que venen determinades per:

- compromisos i obligacions amb la Generalitat a través dels convenis per a la gestió de la Oficina Local d'Habitatge i de la Borsa de Mediació.
- l'assessorament a famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris o de les rendes de lloguer i que es troben, per aquesta causa, en risc de perdre el seu habitatge.
- les mesures negociadores i coercitives per mobilitzar el parc d'habitatges desocupats per destinar-lo a lloguer social.

Aquest és un àmbit d'actuació central i prioritari, atesa l'emergència habitacional que estem patint.

Tant important és aconseguir més habitatge social, com treballar per evitar la pèrdua de l'habitatge.

Cal dissenyar i concretar les actuacions que facin possible assolir aquests reptes i definir els recursos humans, materials i econòmics que els gestionin, en el marc legal, administratiu i organitzatiu de l'Ajuntament de Rubí.

ÀMBIT 2		GESTIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE	
EIX ESTRATÈGIC 2.1.	Accés i gestió de l'habitatge		
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Gestió d'habitatges municipals		
2.1.A			
2.1.A.1.	Adjudicació d'habitatges		
2.1.A.2.	Adequació i manteniment dels habitatges i els edificis		
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Gestió d'habitatges de l'INCASOL del Passatge Barcelona		
2.1.B.			
2.1.B.1.	Materialitzar la compra-venda dels 37 habitatges de l'INCASOL		
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Gestió d'habitatges de cessió de propietaris privats		
2.1.C.			
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Prestacions econòmiques al lloguer		
2.1.D.			

Eixos i Línies d'Actuació

EIX ESTRATÈGIC 2.1. Accés i gestió de l'habitatge

LÍNIA D'ACTUACIÓ 2.1.A. Gestió d'habitatges municipals

PARC PÚBLIC D'HABITATGES MUNICIPALS PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT I DE PROURSA

Actualment, des de la societat municipal PROURSA es gestionen 149 habitatges:

- 89 propietat de PROURSA

Titularitat	Propietari	Promoció	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	PROURSA	PONTEVEDRA	39	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE I	22	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE II	22	2012
PÚBLICA	PROURSA	DIVERSA	6	Diversa
Total PROURSA			89	

- 23 propietat de l'Ajuntament

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	AJUNTAMENT	FONT DE LA VIA	4	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	25 SETEMBRE	11	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	C/ SABADELL	2	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	EL PINAR	6	Diversa
Total AJUNTAMENT			23	

- 37 propietat de l'INCASÒL (els tractem en l'apartat de gestió d'habitatges de l'INCASÒL)

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	INCASÒL	PTGE. BARCELONA	37	1985
Total INCASÒL			37	

El perfil dels llogaters que es van incorporant als habitatges municipals ha anat derivant cap a situacions més socials que requereixen una gestió diferent a la que es venia fent. Es requereix un seguiment més intens i una major integralitat en l'atenció, des de diferents serveis municipals: Habitatge, Serveis socials, Mediació,... contemplant aspectes com subministraments, pobresa energètica, etc.

Aquest tipus de relació, pròxima i constant, ens permet conèixer de primera ma, la realitat de cada família adjudicatària i d'aquesta manera poder actuar adequadament en cada situació (problemàtiques socials, econòmiques, malalties mentals, convivència amb la resta de veïns, etc.).

Aquesta integralitat de gestió ens proporciona informació permanent tant de les incidències i l'estat dels edificis i els habitatges com, sobre tot, dels usuaris.

En aquest tipus de gestió, és també importantíssim els perfils dels professionals que hi intervenen.

Han de tenir capacitat d'entendre el tipus d'usuari amb el que ens relacionem, tant en el discurs com en l'actitud, per generar la confiança necessària que ens permeti una bona gestió.

L'experiència de la gestió de PROURSA durant aquests anys ha consolidat uns estàndards de qualitat de servei: proximitat, agilitat de gestió, capacitat de resposta, control i atenció ciutadana permanent,...

Aquesta experiència ens ha permès detectar determinades problemàtiques que demanen una intervenció social amb nous perfils professionals. Al mes de maig de 2018 hem incorporat una Integradora Social amb la missió de fer un acompanyament exhaustiu de les persones llogateres que presenten mancances en quant al compliment del pla de treball establert amb Serveis Socials, donar suport en les gestions necessàries per a aconseguir i mantenir els subministraments bàsics: aigua, llum i gas, adquisició d'hàbits de consum eficient, suport a la tramitació dels ajuts al lloguer, si s'escauen, seguiment de l'ús adequat dels habitatges i de la convivència amb la comunitat, detectar situacions que puguin derivar en problemàtica social,...

La previsió per al 2019 es consolidar aquest lloc de treball.

- Acció 2.1.A.1 Adjudicació d'habitatges
 - Revisió i actualització dels barems que s'utilitzen per a les adjudicacions d'habitatges socials de lloguer municipals, per adaptar-los al nou tipus d'usuari d'aquest recurs.
 - Renovar el protocol i la composició de la Comissió d'Adjudicació d'Habitatges

- Fer un estudi econòmic amb l'objecte d'adaptar les rendes de lloguer a les capacitats econòmiques de cada unitat familiar.
- Incorporar de forma estable un treballador social al Servei d'Habitatge que pugui fer el seguiment social derivat de les obligacions contractuals.

Aquest seguiment ha d'incloure, com a mínim, els següents elements:

- Acompanyar els usuaris en el compliment del pla de treball establert amb Serveis Socials
 - Supervisar, des del punt de vista social, l'ús dels habitatges i de la convivència amb la comunitat
 - Acompanyar en la tramitació d'ajuts al lloguer
 - Detectar situacions de problemàtica social
- Establir un sistema de treball integral entre els diferents serveis que intervenen per assegurar l'atenció social en el parc d'habitatges municipals.
- Acció 2.1.A.2. Adequació i manteniment dels habitatges i els edificis

Amb un parc tan important d'habitatges - i d'edificis d'habitatges - és imprescindible la gestió permanent del seu estat, per garantir-ne un correcte manteniment tant preventiu com correctiu, tenint molt present la tipologia d'usuaris que hi viuen.

- Elaboració i execució de plans de manteniment i adequació d'habitatges i edificis.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 2.1.B. Gestió d'habitatges de l'INCASÒL del Passatge Barcelona

En data 10 de setembre de 1985, aquest Ajuntament i l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) varen subscriure un conveni pel qual l'INCASÒL es comprometia a vendre, pel preu i condicions que s'establia en el mateix, a aquesta Corporació Local, 37 habitatges de protecció oficial del grup de 128 habitatges de promoció pública construïts per aquest darrer en el Passatge Barcelona, núm. 2-16, de Rubí. Malgrat aquest acord, mai s'ha formalitzat el canvi de titularitat.

A la pràctica els considerem habitatges municipals i com a tals els administrem: els adjudiquem, celebrem contractes de lloguer, cobrem les rendes de lloguer, els rehabilitem i executem desnonaments. Per tant, els és d'aplicació els mateixos criteris i línies d'actuació que hem definit en l'apartat anterior relatiu a la gestió dels habitatges municipals.

- Acció 2.1.B.1. materialitzar la compra-venda dels 37 habitatges de l'INCASÒL
 - Cal resoldre aquesta situació i formalitzar la possessió d'aquest paquet tan important d'habitatges públics, doncs ens trobem amb una indefensió jurídica important, ja que estem exercint els drets i obligacions com a propietaris sobre uns immobles que no són nostres.

L'any 2018, hem treballat amb els serveis de patrimoni de l'INCASÒL en l'elaboració d'una proposta de formalització de la transmissió d'aquests habitatges. Aquesta proposta l'hem contrastada amb el Registrador de la Propietat de Rubí que la considera viables i estem a l'espera de la concreció per part de l'INCASÒL.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 2.1.C Gestió d'habitatges de cessió d'habitatges de propietaris privats

Tal com s'ha assenyalat anteriorment, una de les línies d'actuació per a incrementar el parc social d'habitatges se centra en aconseguir pisos de propietaris privats per a incrementar la Borsa de Lloguer Social, a través diversos incentius.

Les accions concretes que es proposen per a aconseguir-los són aquestes

- Captar 10 habitatges en règim de cessió per 5 anys.
- Garantir la renda mensual i el retorn de l'habitatge en condicions
- Possibilitat de rehabilitació amb un topall d'inversió a descomptar de la renda mensual.
- Analitzar i quantificar altres alternatives d'incentivació: rebaixa de l'IBI,...

LÍNIA D'ACTUACIÓ 2.1.D. Prestacions econòmiques al lloguer

Les prestacions al pagament de lloguer són ajuts a fons perdut per a fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social.

Actualment, des de PROURSA es gestionen els ajuts al lloguer, en compliment als acords establerts en el conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí per a al gestió de la Oficina Local d'Habitatge.

1. Prestacions permanents per al pagament del lloguer
2. Subvencions de concurrència competitiva per al pagament del lloguer
3. Prestacions d'especial urgència

Les prestacions al pagament de lloguer són ajuts a fons perdut per a fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social.

Aquests ajuts al lloguer es gestionen en compliment dels acords establerts en el conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí per a al gestió de la Oficina Local d'Habitatge.

Gestionar aquests prestacions, comporta una dedicació intensiva, sobre tot a nivell administratiu, durant gairebé tot l'any.

Durant l'any 2018 s'han gestionat un total de 895 expedients de les següents convocatòries d'ajuts al lloguer:

Activitat realitzada per l'Oficina local d'Habitatge/Borsa	Nombre
Gestió d'expedients de prestacions permanents per al pagament del lloguer	183
Gestió expedients prestacions per al pagament del lloguer (MIFO)	689
Gestió d'expedients de prestacions d'urgència especial	23 ¹

Font: Oficina Local d'Habitatge de Rubí, 2018

Els ajuts al lloguer són un recurs molt important perquè un gran nombre de famílies puguin alleugerir la despesa econòmica de l'habitatge. Segons aquestes dades, estem parlant de més de 800 famílies

La gestió administrativa d'aquests ajuts és d'un dimensió considerable.

L'augment d'expedients dels últims dos anys generen moments de col·lapse de la recepció i del personal administratiu que els gestiona.

- **Reforçar temporalment l'atenció i la gestió administrativa dels expedients.**

Des del mes de març de 2018 tenim contractada una auxiliar administrativa.

La previsió per al 2019 es consolidar aquest lloc de treball.

Àmbit d'actuació 3

INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT EN MATÈRIA D'HABITATGE

Descripció general

Aquest àmbit d'actuació parteix del plantejament que el servei d'Habitatge/PROURSA actua com a finestreta única de l'Ajuntament en relació a l'habitatge.

A efectes pràctics, aquesta funció implica una especialització en matèria d'habitatge que va més enllà dels aspectes de gestió que hem anat descrivint fins ara.

L'objectiu és que qualsevol ciutadà que requereixi informació o assessorament de qualsevol aspecte relacionat amb habitatge es pugui adreçar a les nostres serveis on se li orientarà adequadament.

També, en aquells casos que la situació requereixi un suport individualitzat per risc de pèrdua d'habitatge, s'ofereix assessorament i acompanyament en la recerca de solucions.

¹ Convocatòria oberta permanentment, la dada és provisional.

Finalment, aquest àmbit també planteja estratègies comunicatives, ja sigui per difondre els recursos, serveis i informacions d'utilitat per a la ciutadania en temes d'habitatges, ja sigui per complementar les accions que requereixin un suport comunicatiu.

ÀMBIT 3		INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT EN MATÈRIA D'HABITATGE	
EIX ESTRATÈGIC 3.1.		Informació	
LÍNIA D'ACTUACIÓ		Informació general	
3.1.A.			
LÍNIA D'ACTUACIÓ		Comunicació	
3.1.B.			
3.1.B.1.		Pla de Comunicació	
LÍNIA D'ACTUACIÓ		Assessorament i intermediació	
3.1.C.			

Eixos i Línies d'Actuació

EIX 3.1. Informació i assessorament en matèria d'habitatge

LÍNIA D'ACTUACIÓ 3.1.A. Informació general

L'Oficina Local d'Habitatge se n'ocupa de donar informació primària al ciutadà, permanent i actualitzada, de temes relacionats amb l'habitatge i les polítiques públiques en aquests àmbit.

Des de l'espai de recepció s'atenen les consultes genèriques sobre aquesta temàtica i es deriven als professionals els temes més específics. La recepció fa, en aquest sentit, la funció d'oficina d'atenció ciutadana especialitzada en habitatge. Per fer aquesta funció, compta amb un taulell d'informació i atenció ; una centraleta telefònica i un programa propi de registre i seguiment de casos.

És un espai amb una funció molt important, ja que també fa de filtre i vehicula les demandes cap els espais d'informació especialitzada.

LÍNIA D'ACTUACIÓ 3.1.B. Comunicació

En la descripció general d'aquest Àmbit d'informació ja hem assenyalat la necessitat d'establir estratègies comunicatives d'habitatge.

Aquesta necessitat ve determinada per diversos factors:

- Donar visibilitat i complementar l'acció municipal en matèria d'habitatge
- Informar de manera ràpida i directa de tots aquells temes susceptibles d'interès per a la ciutadania: convocatòries d'ajuts, promocions d'habitatge públic; assessorament i intermediació,...
- Establir canals de comunicació diferents en funció del públic diana
- Acció 3.1.B.1 Pla de comunicació

Definir i elaborar, conjuntament amb el Departament de Comunicació, un Pla de comunicació per a identificar les accions comunicatives, mantenir-les actualitzades i planificar els calendaris anuals.

També es necessari definir quines són les dades, activitats o temàtiques susceptibles de ser comunicades i, en conseqüència cal dedicació específica per a la seva elaboració.

Per últim, en funció dels canals de comunicació que s'acabin establint, requeriran que algú se'n responsabilitzi de revisar-los i donar sortida a les informacions que siguin convenientes.

Actualment s'estan executant alguns dels elements comunicatius que haurien de formar part del contingut d'aquest Pla:

- Revisió i actualització dels continguts d'habitatge de la pàgina web municipal.
- Informació de les campanyes relatives a habitatge: ajuts al lloguer, procés de sol·licituds d'habitatges de l'IMPSÒL, mobilització d'habitatges buits, etc.
- Material divulgatiu adreçat a propietaris privats de pisos buits
- Sessions informatives sobre habitatge per a joves a la Torre Basses

LÍNIA D'ACTUACIÓ 3.1.C. Assessorament i intermediació

Per poder donar resposta a la problemàtica d'una gran quantitat de famílies de Rubí afectades per les execucions hipotecaries es va posar en marxa l'any 2012 el Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH), amb l'objectiu de fer de mitjancers entre les persones amb dificultats per fer front a les quotes de la hipoteca o en vies de desnonament i les entitats financeres, per tal de buscar una possible via de solució que permetés la continuïtat en l'habitatge.

En els últims anys, s'han irromput amb força els casos d'ocupacions il·legals d'habitatges d'entitats financeres, una problemàtica d'una envergadura importat a la nostra ciutat, on tenim detectats més de 550 casos, entre aquests hi ha 4 edificis amb tots els seus habitatges ocupats.

Les ocupacions són una de les problemàtiques que generen més inquietud, tant als ocupants com als propietaris i als diversos serveis que hi intervenim.

Són situacions que provoquen inseguretats tant a les famílies ocupants com a la resta de veïns. Sovint hi ha problemes de convivència, connexions il·legals de subministraments, etc.

Les entitats financeres que s'avenien a regularitzar ocupacions si les famílies estaven en seguiment, ara ja no ho fan.

Des de Serveis Socials i des d'Habitatge, l'únic que aconseguim és aplaçar els desnonaments amb el compromís de trobar una solució de reallotjament.

Organització Servei d'intermediació:

- Accés al Servei. Atenció presencial i telefònica. Es dona hora per la primera entrevista personalitzada així com un qüestionari i llistat de documentació a aportar.

- Primera entrevista personalitzada, amb hora concertada, més genèrica que serveix per situar la casuística de l'usuari i aclarir dubtes sobre el servei i documentació a aportar.
- Segona entrevista personalitzada, amb hora concertada, amb els tècnics mediadors (assessor jurídic i/o expert en productes financers)
- Estudi de la documentació i valoració de la situació.
- Assessorament a l'usuari i/o intermediació bancària.
- Seguiment del cas fins la seva resolució.

Des de l'inici del servei s'han atès uns 900 casos.

Actualment, la gestió del servei la fan tres professionals de PROURSA que s'hi dediquen parcialment: l'advocada, la tècnica de la Borsa de Mediació i la responsable de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) atenent la seva condició de treballadora social.

Àmbit d'actuació 4.

FOMENTAR LA PARTICIPACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE

Descripció general

Un dels objectius que es planteja l'equip de govern és assolir que els diferents actors implicats en l'àmbit de l'habitatge, ja siguin organitzacions, entitats, grups professionals o ciutadans a títol individual, tinguin espais relacionals o participatius per tractar temes d'habitatge.

Aquesta participació pot permetre obtenir diferents punts de vista, opinions i propostes que enriqueixin les polítiques que es desenvolupin durant aquest mandat.

ÀMBIT 4	FOMENTAR LA PARTICIPACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Mesa pel Dret a l'habitatge
4.1.A.	

LÍNIA D'ACTUACIÓ 4.1.A. Mesa pel Dret a l'Habitatge

Fins el 2015, La Taula de Desnonaments de Rubí esdevenia l'únic espai de participació en l'àmbit de l'habitatge. Un òrgan de caràcter consultiu i assessor.

Paral·lelament, en un context més general, la magnitud de l'evolució de la problemàtica de les execucions hipotecàries ha anat disminuint per diversos motius: mesures legals; moratòries judicials; més predisposició de les entitats bancàries a l'acord extrajudicial, ja sigui per una major sensibilitat social, per la repercussió mediàtica de les accions de la PAH, per l'eficàcia de la mediació del SIAH,...

Tots aquests elements ens obliguen a repensar aquest espai: la seva oportunitat, els seus objectius, els actors, les funcions,...

A l'hora de replantejar un espai de participació hem de tenir en compte la singularitat d'un tema com el de l'habitatge, que té molt poc a veure amb altres temàtiques que són objecte de regulació al Reglament de Participació Ciutadana de Rubí.

Considerem que un òrgan participatiu en temes d'habitatge ha de tenir una dinàmica pròpia, sense una regulació excessiva.

Per aquest motiu, s'ha plantejat un espai de treball dinàmic, que s'adapta a les realitats de cada moment; però amb una visió clara adreçada a donar resposta a les problemàtiques d'habitatge de la ciutat, mitjançant el treball conjunt i coordinat entre les entitats públiques i privades i l'Ajuntament.

Aquesta participació es canalitza a través de la Mesa pel Dret a l'Habitatge ja constituïda. El Ple Municipal del mes de febrer de 2017 va aprovar el Reglament de funcionament de la Mesa, que determina objectius, composició, règim de sessions, etc.

S'han posat en marxa dues comissions de treballs: la primera centrada en la temàtica de la Pobresa Energètica i la segona dedicada a les ocupacions d'habitatges.

L'any 2018 s'han realitzat un total de dues sessions plenàries, una al mes de febrer i una altra al mes de setembre. En aquesta última sessió es va informar del del projecte de Convivència a les Comunitats de Veïns de Les Torres que compte amb el suport tècnic del Servei d'Igualtat i Ciutadania de la Diputació de Barcelona i que es posarà a començaments del 2019.

Àmbit d'actuació 5.

POBRESA ENERGÈTICA

Descripció general

En l'actual situació d'emergència social creixen de manera alarmant les situacions de pobresa energètica, entesa com la dificultat de fer front a les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, aigua i gas.

Afrontar aquesta problemàtica per evitar els talls de subministraments és un aspecte indissociable a la de l'habitatge i, en aquest sentit, l'Ajuntament de Rubí vol abordar-la d'un forma integral en el marc de les seves polítiques socials.

La mateixa Mesa pel dret a l'habitatge de Rubí, conscient de l'impacte d'aquesta problemàtica, va proposar crear una comissió de treball que analitzés la situació i establís pautes d'actuació.

ÀMBIT 5.	POBRESA ENERGÈTICA
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Grup de treball tècnic sobre pobresa energètica
5.1.A	

Línies d'Actuació

Línia 5.1.A. Grup de treball tècnic sobre pobresa energètica

El Servei d'Habitatge té l'encàrrec de definir i impulsar les línies d'actuació que garanteixin el dret a l'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, de gas i d'electricitat a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial.

Aquestes línies d'actuació s'han de concretar, mitjançant un treball transversal entre tots els serveis i recursos amb competències en aquest àmbit: Serveis Socials, Habitatge, Rubí Brilla, Mediació,... en un Programa que incorpori com a mínim els següents objectius:

- Donar cobertura econòmica per evitar talls de subministrament per a aquelles persones que es troben en situació de pobresa energètica.
- Establir acords i/o convenis de col·laboració amb les companyies subministradores d'aigua, gas i electricitat.
- Facilitar l'accés dels consumidors econòmicament vulnerables a informació qualitativa i formació respecte a les facturacions, tarifes, possibilitats i recursos que ofereixen els sistemes públics assistencials i els sistemes de serveis domèstics d'abastament d'aigua, gas i electricitat.
- Complementar les accions assistencials dels serveis socials bàsics.
- Coordinar les accions i la informació municipals, així com desenvolupar estudis que permetin conèixer amb major profunditat els impactes de la pobresa energètica.

Aquest programa definirà el procediment operatiu que caldrà implementar per abordar les situacions de pobresa energètica.

Sense ser exhaustiu, aquest procediment haurà de contemplar aquests i altres elements i, identificar qui els ha d'executar:

- Detecció de situacions de vulnerabilitat per afrontar els pagaments.
- Avís de tall de subministrament per manca de pagament de factures
- Valoració de la situació socioeconòmica de la unitat de convivència
- Gestió amb la companyia subministradores
- Acord amb la companyia
- Gestió de l'ajut econòmic
- Establiment del pla d'actuació:
 - Assessorament en temes de contractació del subministrament: potència adequada, discriminació horària, bo social, tarifes reduïdes; famílies nombroses,...
 - Auditoria energètica de l'habitatge
 - Formació per a millorar l'eficiència energètica de l'habitatge
 - Establiment d'un pla de mesures de millora i estalvi en els subministraments
 - Seguiment de la situació

Aquest any 2018 s'ha treballat amb el servei de Comunicació de l'Ajuntament de Rubí en l'elaboració d'una campanya informativa per combatre la pobresa, amb el títol de "NO ET QUEDIS A LES FOSQUES". La campanya compta amb un lloc web <https://www.rubi.cat/ca/la->

teva-ciutat/habitatge/tens-drets-energetics-no-et-quedis-a-les-fosques, un tríptic i altres elements de suport comunicatiu.

Per altra banda, el Servei d'Habitatge i Rubí Brilla participen en la Taula de Coordinació de Pobresa Energètica del Consell Comarcal del Vallès Occidental.

La missió d'aquesta Taula és possibilitar una estratègia de treball tècnic compartida i traslladar a nivell polític les necessitats socials detectades.

Amb aquesta finalitat, s'ha treballat en la confecció de dos documents marcs: La Diagnosi de la Realitat Social al Vallès Occidental i el Pla Comarcal de Gestió Energètica Social.

També durant aquest 2018 s'ha continuat col·laborant amb RUBÍ FORMA i amb RUBÍ BRILLA en projectes d'eficiència energètica, facilitant les pràctiques d'alumnes sobre projectes de millora d'edificis i habitatges municipals.

4.- MAPA ESTRATÈGIC

A continuació es presenta un resum del Mapa Estratègic, on s'indiquen els Eixos, les Línies d'Actuació i les accions de cadascun dels 5 Àmbits d'Actuació del PEHR.

ÀMBIT 1	INCREMENTAR EL PARC SOCIAL D'HABITATGES DE RUBÍ
EIX ESTRATÈGIC 1.1	Reduir el nombre d'habitatges buits de Rubí, incorporant la major quantitat possible al Parc Social d'Habitatge de Lloguer
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Identificar els habitatges buits de les entitats financeres
1.1.A.	
1.1.A.1	Elaborar el Cens d'Habitatges Buits d'entitats financeres i grans tenidors de Rubí
1.1.A.2	Negociar amb les entitats financeres i grans tenidors d'habitatges per incorporar els seus habitatges buits al Parc Social d'Habitatges de Rubí
1.1.A.3	Aplicar mesures de sanció per la desocupació permanent de pisos (2 anys o més) per forçar a destinar-los a lloguer social
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Motivar els propietaris privats amb pisos buits perquè els posin a disposició de la Borsa de Lloguer Social
1.1.B.	
1.1.B.1.	Elaborar el cens d'habitatges buits de propietaris privats
1.1.B.2.	Proposar mesures d'incentius econòmics i/o fiscals per als propietaris que cedeixin els seus habitatges
1.1.B.3.	Incorporar aquests habitatges a la Borsa de Mediació de Lloguer
EIX ESTRATÈGIC 1.2	Incrementar la dotació d'habitatges públics a Rubí
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Promoció de nous habitatges
1.2.A.	
1.2.A.1.	Completar la dotació d'habitatges públics de Can Sant Joan
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Canvi d'usos d'immobles municipals per destinar-los a habitatges
1.2.B.	
1.2.B.1.	Destinar l'immoble del carrer Pitàgoras a habitatge social

LÍNIA D'ACTUACIÓ 1.2.C.	Adquisició d'habitatges
1.2.C.1	Valorar la possibilitat d'exercir el dret de Tanteig i Retracte
ÀMBIT 2	GESTIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE
EIX ESTRATÈGIC 2.1.	Accés i gestió de l'habitatge
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Gestió d'habitatges municipals
2.1.A	
2.1.A.1.	Adjudicació d'habitatges
2.1.A.2.	Adequació i manteniment dels habitatges i els edificis
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Gestió d'habitatges de l'INCASÒL del Passatge Barcelona
2.1.B.	
2.1.B.1.	Materialitzar la compra-venda dels 37 habitatges de l'INCASÒL
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Gestió d'habitatges de cessió de propietaris privats
2.1.C.	
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Prestacions econòmiques al lloguer
2.1.D.	

ÀMBIT 3	INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT EN MATÈRIA D'HABITATGE
EIX ESTRATÈGIC 3.1.	Informació
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Informació general
3.1.A.	
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Comunicació
3.1.B.	
3.1.B.1.	Pla de Comunicació
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Assessorament i intermediació
3.1.C.	
ÀMBIT 4	FOMENTAR LA PARTICIPACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Mesa pel Dret a l'habitatge
4.1.A.	
ÀMBIT 5.	POBRESA ENERGÈTICA
LÍNIA D'ACTUACIÓ	Grup de treball tècnic sobre pobresa energètica
5.1.A.	

5.- ENCARRECS DE GESTIÓ DE L'AJUNTAMENT DE PROJECTES SINGULARS I PLANEJAMENT.

A continuació es relacionen tot un seguit d'actuacions municipals de les que Promocions Urbanes de Rubí, S.A. preveu que, mitjançant encomanes de gestió, portarà a terme, ja que la Societat té la condició de "mitja propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Rubí".

Aquestes encomanes de gestió van ser aprovades per Decret d'Alcaldia el 17 d'agost de 2018. Es preveu que durant l'any 2019 s'ens encarreguin més.

ENCARREG	IMPORT
Redacció i tramitació del Text refós del POUM fins a la seva aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.	108.341,68
Estudi de la coherència i compatibilitat entre el POUM i els plans sectorials municipals.	1.257,26
Estudi de la coherència i compatibilitat entre el POUM i el Pla d'equipaments municipals	1.523,32
Estudi de la coherència i compatibilitat entre el POUM i el Pla director d'abastament i sanejament.	1.124,68
Anàlisi i estudi preliminar de la futura ordenança municipal d'aparcaments.	4.154,41
Anàlisi i estudi preliminar de la futura ordenança municipal de tramitació i contingut de les llicències urbanístiques.	4.154,41
Anàlisi i estudi preliminar de la futura ordenança municipal d'edificació.	4.187,33
Anàlisi i estudi preliminar de la futura modificació de l'ordenança municipal reguladora de les determinacions relatives a la tramitació llicències d'obres dins de l'àmbit del Catàleg i Pla especial del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí.	4.187,33
Seguiment de desenvolupament del Pla de Poligons a nivell de manteniment, inspeccions i inversions.	4.302,95
Seguiment del projecte i de les obres de manteniment de l'edifici de Sant Muç.	3.329,35
Redacció del projecte i direcció de les obres del projecte d'urbanització del Parc de Ca n'Oriol 1a fase (PI17).	40.454,67
Redacció del projecte i direcció de les obres del projecte d'equipament del Parc de Ca n'Oriol.	15.740,00
Redacció del projecte i direcció de les obres del projecte d'urbanització del Parc de Ca n'Oriol 2a fase (PI17).	31.439,75
Seguiment del projecte i seguiment de les obres del Projecte d'adequació Finca Font del Ferro (PI15)	4.697,85
Seguiment del projecte i seguiment de les obres d'urbanització plaça Constitució. 1a fase (PI 3B-2).	3.547,89
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de reforma antics cinemes (PI 3B-3).	7.870,00
Seguiment del projecte i seguiment de les obres de la xarxa ciclista 2a fase.	7.870,00
Seguiment del projecte i direcció de les obres de reforç estructural del forjat superior dels antics cinemes de Rubí (plaça Constitució).	1.887,95
Seguiment de les obres del reforç estructural i ampliació del pont del carrer Sant Joan.	2.299,41
Seguiment de les obres de la urbanització de l'entorn del carrer Flammarion.	1.565,95

El personal de la societat que es dedicarà a aquest encàrrecs són 3 arquitectes i 1 arquitecte tècnic i el temps que dedicaran a cadascun es troba en l'annex al final del document.

El cos de cada un dels encàrrecs surt del sou brut, més el cost de la seguretat social, més una part d'imputació de l'estructura de la Societat, en aquest cas un 20%. D'aquest 20% cada un dels encàrrecs se l'imputa en funció de la dedicació del personal que es destina.

6.- INVERSIONS

1. Detall de les inversions

6.1. Anàlisi de despeses i ingressos exercici 2019

RESUMEN DE DESPESAS I INGRESOS EJERCICI 2019			
Despeses	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Diferencia
1 - Despeses de Personal	916.106,95	745.390,67	170.716,27
2 - Serveis Externs	1.431.509,33	1.076.825,85	354.683,48
3 - Tributs	91.350,06	92.352,31	-1.002,25
4 - Despeses Financeres	331.971,20	297.567,46	34.403,74
Total	2.770.937,54	2.212.136,29	558.801,25
Ingressos	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Diferencia
1 - Transferències altres Administ.	105.282,00	105.282,00	0,00
2 - Ingressos per lloguers	296.124,44	284.321,31	11.803,13
3 - Financiació Entitats de Crèdit	740.689,82	380.418,72	360.271,10
4 - Ingressos per serveis	37.896,21	37.896,21	0,00
5 - Ingressos per vendes	15.000,00	18.000,00	-3.000,00
6 - Transfer.Municipals - Capítol IV	1.211.504,25	1.211.504,31	-0,06
7 - Transfer.Municipals - Capítol II	253.936,19	64.209,10	189.727,09
8 - Transfer.Municipals - Capítol VII	110.504,65	110.504,65	0,00
Total	2.770.937,54	2.212.136,29	558.801,24

El pressupost per l'exercici 2019 per a la Societat es de 2.770.937,54 euros, que en valors absoluts representa un augment de 558.801,25 euros. És una xifra que garanteix no solament els serveis que es presten de manera directa als ciutadans i que s'ajusta a les exigències de contenció en la despesa si no que permet posar en marxa nous programes i continuar amb els programes iniciats, per donar resposta a les situacions d'emergència habitacional que pateix la ciutadania mitjançant la mobilització del parc d'habitatges buits de les entitats financeres cap el lloguer social, al igual que el parc privat buit, tot i les dificultats de posar-los a disposició de l'Ajuntament.

Per tant, es continuen fent els esforços necessaris per tal de presentar uns comptes ajustats i estrictes i, a la mateixa vegada, assegurar el funcionament de la Societat i donar compliment a les polítiques d'habitatge per al present mandat municipal.

Tal i com s'ha dit, els comptes d'aquest any incrementen la seva quantia en 558.801,25 euros, augmentant l'aportació municipal en 189.727,09 euros.

Les principals línies del pressupost per les diferents partides son:

Despeses

- Despeses de personal.

Es preveuen les consolidacions del reforç administratiu i de l'Integrador social, que ja van ser contractats l'any 2018, per fer el seguiment dels llogaters dels nostres habitatges, així com dels nous vinculats als diferents projectes que hem posat i que posarem en marxa durant l'any 2019.

Es preveu l'augment del salari en un 2% i dels costos socials de l'empresa en la mateixa quantitat.

Es preveu les contractacions de dos tècnics (arquitectes, arquitectes tècnics i/o enginyers) per portar a terme tant el nou projecte habitacional com dels nous encàrrecs de gestió que preveu l'Ajuntament.

Tanmateix es preveu una quantitat de cara a la contractació del nou Gerent, tota vegada que durant l'any 2018 no es va poder executar tot i que es va iniciar el procediment durant l'any 2018.

- Serveis externs.

Inclou les despeses del primer any dels projectes de cessió de 10 habitatges per part de La Caixa (Servihabitat) i la cessió a la Borsa de lloguer de l'Ajuntament de 10 habitatges (l'escenari és el habilitar una línia de crèdit / préstec als propietaris de fins a 12.000,00 per habitatge).

Un altre dels projectes que es pretenen impulsar durant aquest any és la de la compra mitjançant el "dret de tanteig i retracte" del que disposa les administracions públiques amb els habitatges que venen les entitats bancaries a tercers. Està previst la compra de 5 habitatges. Inclou totes les despeses prèvies a la compra, la constitució dels préstec respectius i a la posterior rehabilitació, si se escau. Es preveu destinar 3 d'aquests habitatges a habitatges d'emergència. Continuem amb el manteniment de les nostres promocions i habitatges i es destinen la quantitat de 121.058,69 euros. Aquesta política de dotar un import important per al manteniment del parc públic va començar l'any 2015. Els motius principals per al manteniment d'aquestes partides es la rotació que s'està produint en totes les promocions i per el temps que tenen les diferents promocions, sobre tot els habitatges Municipals.

Per a la resta de les despeses es continua fent un esforç per mantenir i rebaixar la resta de les despeses corrents com son aigua, llum, gas, assegurances, telèfon, fotocopies, etc ja iniciada fa cinc exercicis.

Es continuen les despeses de publicitat (6.000,00 euros) i formació del personal (3.500,00).

- Tributs locals.

Es mantenen els impostos municipals d'IBI, Escombraries i guals.

- Les despeses financeres.

Augmenten en 34.403,74 euros fruit de les noves hipoteques que es podrien signar de la compra dels 5 habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte i de l'hipoteca que es demanarà per la construcció d'un espai residencial d'emergències.

Ingressos

- Transferències de Altres administracions.

Es mantenen els convenis amb la Generalitat per a l'Oficina Local d'Habitatge i pel Programa de Mediació Social i anem a l'import màxim pels dos convenis (el que passa és que els variables es paguen a l'exercici següent). Durant l'exercici es paga els fixos de l'any + els variables de l'exercici anterior. A més per la compra d'un habitatge mitjançant el dret de tanteig i retracte la diputació posa una subvenció de 30.000,00 euros.

- Ingressos per lloguers.

Tots els habitatges (els de PROURSA, municipals) es converteixen en habitatges socials i es paga un lloguer simbòlic de 50,00 euros, fet que equival a 89.400,00 (cap llogater pagarà l'impost de Bens Immobles, tant sols pagarien la taxa d'escombraries). Ja iniciat a l'any 2018. Es mantenen els lloguers dels locals on el llogater es l'Ajuntament. Es continua amb el lloguer de les places d'aparcament ja llogades l'any 2016 i 2017 als parkings de Les Torres, Montserrat i del C/ Bòbila.

- Finançament Entitats de Crèdit.

Inclou la concessió de 5 préstecs de 280.000,00 euros per la compra de 5 habitatges. El càlcul que s'ha fet es d'una concessió del 80% del preu de compra (56.000,00) i es demanaran 360.000,00 euros per la construcció d'un espai residencial d'emergències.

- Ingressos per serveis.

Cobrament de la concessió del pàrquing de la pista

- Transferències Municipals.

Encarregades de cobrir el dèficit de PROURSA.

D'aquesta manera, encara que el pressupost segueix aprofundint en l'estalvi i en la contenció, es prioritza les matèries d'Acció Social i a la mateixa vegada el manteniment en correcte estat de tot el parc públic, sent capaços de garantir el funcionament del servei públic bàsic que afecta als ciutadans com es l'habitatge.

6.2. Distribució del pressupost per activitats

El pressupost es distribueix en les 3 activitats principals de l'empresa: Oficina Local d'Habitatge, Promocions i Projectes singulars i Planejament.

D'aquestes 3 activitats, les dues primeres, Oficina local d'Habitatge i Promocions formen conjuntament el que podem anomenar l'activitat de Prousa en relació a l'habitatge. L'altre, Projectes Singulars i Planejament corresponen a l'activitat de servei que l'empresa gestiona mitjançant encàrrecs de gestió per part de l'Ajuntament.

Despeses d'estructura

Les despeses d'estructura s'entenen com les necessàries per a dur a terme l'activitat de l'empresa. Recordar que el desplegament d'una política d'habitatge públic que pugui respondre a les necessitats ineludibles de la ciutat requereix, sens dubte, d'un esforç inversor adient, fins i tot de personal.

Exercici 2019	ESTRUCTURA	
	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	228.535,36	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	228.535,36	
Compra licencias Prog.informático (+formación)	15.851,00	
Lloguers varis	2.000,68	
Reparacions i Conservacions	30.998,90	
Serveis de Professionals Independents	59.480,30	
Transports	1.586,42	
Assegurances	7.596,65	
Serveis bancaris	3.500,00	
Publicidad	6.000,00	
Subministraments, Comunicacions	10.099,08	
Altres Serveis	5.552,11	
Formació, Asseg. Personal, Prev.de Riscs Laborals	7.705,37	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	150.370,51	
Tributs	4.754,43	
TOTAL TRIBUTS	4.754,43	
TOTAL	383.660,30	0,00

Paral·lelament mostrem la distribució de la totalitat de les despeses d'estructura per imputar els costos indirectes de les activitats -cada activitat va acompanyada per un percentatge que simbolitza el seu pes dins l'empresa pel que fa a necessitat de dedicació (no volum de pressupost) i és el que farem servir com el coeficient de repartiment. El total a repartir entre les diferents activitats es igual a la diferència entre els ingressos i les despeses de l'estructura.

Projecte o activitat	PROMOCIONS 17,50%	OLH 75%	PLANEJ I PROJ SINGULARS 7,50%	TOTAL
Personal	39.993,69	171.401,52	17.140,15	228.535,36
Serv.Externs	26.314,84	112.777,88	11.277,79	150.370,51
Tributs	832,03	3.565,82	356,58	4.754,43
TOTAL	67.140,56	287.745,22	28.774,52	383.660,30

OFICINA LOCAL D'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) és una oficina que centralitza tota la informació relativa a l'habitatge. La informació es permanent i actualitzada sobre qüestions d'habitatge.

L'OLH acull, a més, la Borsa de l'Habitatge per al Lloguer Social i la Borsa Jove d'Habitatge, que treballen per augmentar l'oferta del mercat de pisos de lloguer a preus moderats i poder així atendre la població amb els ingressos més baixos.

A més informem, assessorem i gestionem els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges, sol·licituds de tests dels edificis (TEDI), els informes interns d'idoneïtat en ajuts a la rehabilitació d'habitatges (III), els ajuts per al pagament dels lloguers, el manteniment dels habitatges patrimoni de Proursa (s'estan gestionant 89, tots ells vinculats als Plans d'Habitatge) i des de setembre de l'any 2007 tot el parc d'habitatges de titularitat municipal (en aquest moment es gestionen 60).

Exercici 2019		OFICINA LOCAL D'HABITATGE	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	379.432,95		
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	379.432,95		
Compra Habitatges (inclosos els impostos)	390.504,65		
Compra Mobiliari (dotar els habitatges d'emergència)	8.155,05		
Lloguers varis	61.114,36		
Reparacions i Conservacions	289.243,45		
Serveis de Professionals Independents	15.883,35		
Transports	991,92		
Assegurances	9.822,56		
Serveis Bancaris (Comissions Prèstecs)	8.400,00		
Subministraments, Comunicacions	45.731,19		
Altres Serveis	30.158,74		
TOTAL SERVEIS EXTERNS	860.005,27		
Tributs	37.529,02		
TOTAL TRIBUTS	37.529,02		
Finançament	296.971,20		
TOTAL DESPESES FINANCERES	296.971,20		
Estructura	287.745,23		
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	287.745,23		
Transferències Municipals OLH - Capítol IV			1.152.670,20
Transferència Municipal - Capítol VII			110.504,65
Transferències de la Generalitat			75.282,00
Quotes lloguer			112.536,00
Prèstec Hipotecari			280.000,00
Subvencions al capital dels préstecs			20.629,77
Subvencions als interessos dels préstecs			80.060,05
Subvenció Diputació (Dret de tanteig i retracte)			30.000,00
TOTAL	1.861.683,67	1.861.682,67	

▪ Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació

L'Ajuntament de Rubí, amb el suport del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, ofereix un servei per millorar l'accés a l'habitatge i la rehabilitació dels edificis a la ciutat de Rubí: l'Oficina Municipal d'Habitatge. Mitjançant aquest servei, la ciutadania pot informar-se sobre la normativa existent i tramitar els ajuts disponibles.

Un aspecte a destacar es que com a servei públic prestat de forma directa des de la Societat Municipal, d'acord amb la normativa vigent aplicable, els pressupostos han d'estar totalment equilibrats; no es pot partir mai d'un dèficit inicial.

Exercici 2019 OFIC. LOCAL D'HABITATGE I BORSA DE MEDIACIÓ		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	102.021,73	
Lloguers varis	158,62	
Transports	99,19	
Assegurances	90,56	
Subministraments, Comunicacions	251,29	
Altres Serveis	267,99	
Imputació d'estructura	28.774,52	
Transferencias OLH - Capitulo IV		56.381,89
Transferències Generalitat		75.282,00
TOTAL	131.663,89	131.663,89
Resultat de l'activitat		0,00

Gestió del parc d'habitatges de la Societat

Els habitatges patrimoni de l'empresa que s'estan gestionant són 89, tots ells vinculats als Plans d'Habitatge.

La relació dels immobles de la Societat son:

	Direcció	Règim	Any
Habitatg	Juan Ramon Jiménez,39	Lloguer	1.998
Habitatg	Bailen, 18-20	Lloguer	1.994
Habitatg	Basses, 3	Lloguer	1.994
Habitatg	Covadonga, 49	Lloguer	1.994
Habitatg	Sant Cugat, 19	Lloguer	1.994
Habitatg	El Pinar, 3	Lloguer	1.994
Edifici	Pontevedra, 39	Lloguer	2.004
Edifici	Belxite, 11-13	Lloguer	2.003
Edifici	Lepanto, 90	Lloguer	2.012

Exercici 2019		HABITATGES PATRIMONI PROURSA	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	81.919,00		
Lloguers varis	396,54		
Reparacions i conservació	126.445,21		
Serveis de Professionals Independents	3.320,00		
Transports	247,98		
Assegurances	5.667,80		
Subministraments, comunicacions	25.260,95		
Altres Serveis	669,97		
Tributs	35.248,37		
Finançament	273.279,60		
Imputació d'estructura	71.936,31		
Transferencias OLH - Capitulo IV			473.901,91
Quotes lloguer			49.800,00
Subvencions al capital dels préstecs			80.060,05
Subvencions als interessos dels préstecs			20.629,77
TOTAL	624.391,73		624.391,73
Resultat de l'activitat			0,00

Gestió del parc d'habitatges municipals

Els habitatges municipals, propietat de l'Ajuntament, que gestiona i administra la Societat i que estan destinats a lloguer social son 60.

Exercici 2019		HABITATGES MUNICIPALS	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	70.032,01		
Lloguers varis	317,23		
Reparacions i conservació	11.528,24		
Serveis de Professionals Independents	1.328,00		
Transports	198,38		
Assegurances	181,13		
Subministraments, Comunicacions	502,57		
Altres Serveis	27.561,74		
Imputació d'estructura	57.549,05		
Transferencias OLH - Capitulo IV			129.598,34
Quotes lloguer			39.600,00
TOTAL	169.198,34		169.198,34
Resultat de l'activitat			0,00

La relació aquests habitatges son:

Direcció	Règim	Nº Habitatges
Passatge Barcelona	Lloguer	37
C/Sabadell, 37-39	Lloguer	2
C/Font de la Via,1	Lloguer	4
Urb. El Pinar	Lloguer	6
Grup XXV Setembre	Lloguer	11

Projecte de cessió 10 habitatges mitjançant Buildingcenter (La Caixa)

Exercici 2019 PROJ. CESSIO 10 HABITATGES CAIXABANK		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	16.370,36	
Lloguers varis	10.047,78	
Reparacions i conservació	21.870,00	
Serveis de Professionals Independents	3.600,00	
Transports	29,76	
Assegurances	1.387,16	
Subministraments, Comunicacions	7.044,99	
Altres Serveis	369,40	
Imputació d'estructura	8.632,36	
Transferències OLH - Capítol IV		54.015,80
Quotes lloguer		15.336,00
TOTAL	69.351,80	69.351,80
Resultat de l'activitat		0,00

Projecte captació 10 habitatges del parc buit a Rubí i la cessió a la Borsa de Lloguer de l'Ajuntament.

Exercici 2019 PROJ. CESSIO 10 HABITATGES BORSA AJ.		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	37.766,93	
Lloguers varis	49.468,34	
Reparacions i conservació	120.000,00	
Transports	119,03	
Assegurances	1.468,67	
Subministraments, Comunicacions	8.045,54	
Altres Serveis	321,59	
Imputación Estructura	34.529,43	
Transferències OLH - Capítol IV		245.719,53
Quotes lloguer		6.000,00
TOTAL	251.719,53	251.719,53
RESULTAT		0,00

Projecte compra 5 habitatges mitjançant el Dret de tanteig i retracte.

Exercici 2019 PROJ. COMPRA 5 HABITATGES DRET TANTEIG I RETRACTE		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	71.321,92	
Compra Habitatges (inclosos els impostos)	390.504,65	
Compra Mobiliari (dotar els habitatges d'emergència)	8.155,05	
Lloguers varis	725,85	
Reparacions i conservació	9.400,00	
Serveis de Professionals	7.635,35	
Transports	297,58	
Assegurances	1.027,24	
Serveis Bancaris	8.400,00	
Subministraments, Comunicacions	4.625,86	
Altres Serveis	968,06	
Tributs	2.280,65	
Finançament	23.691,60	
Imputación Estructura	86.323,57	
Transferencias OLH - Capitulo IV		193.052,73
Transferencia Municipal - Capítol VII		110.504,65
Prestec Hipotecari		280.000,00
Quotes lloguer		1.800,00
Subvenció Diputació		30.000,00
TOTAL	615.357,38	615.357,38
RESULTAT		0,00

PROMOCIONS

Exercici 2019		PROMOCIONS	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	29.667,68		
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	29.667,68		
Certificacions d'obra	360.000,00		
Reparacions i Conservacions	16.392,28		
Serveis de Professionals independents	41.380,30		
Assegurances	3.360,97		
TOTAL SERVEIS EXTERNS	421.133,55		
Tributs	49.066,61		
TOTAL TRIBUTS	49.066,61		
Finançament	35.000,00		
TOTAL DESPESES FINANCERES	35.000,00		
Estructura	67.140,55		
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	67.140,55		
Tranferència Municipals -Capítol IV			5.523,74
Prèstec Hipotecari			360.000,00
Quotes lloguer			183.588,44
Canon Anual			37.896,21
Ingresos por ventas Plazas Aparcament			15.000,00
TOTAL	602.008,39	602.008,39	
RESULTAT			0,00

PLANEJAMENT I PROJECTES SINGULARS

Exercici 2019		PLANEJAMENT I PROJECTES SINGULARS	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	278.471,96		
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	278.471,96		
Estructura	28.774,52		
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	28.774,52		
Transf.Municipals - Cap.II Encàrrecs de gestió			253.936,19
Transf.Municipals - Cap.II Aportació Municipal			53.310,29
TOTAL	307.246,48	307.246,48	
Resultat de l'activitat			0,00

7.- ASPECTES FINANCERS

7.1. Transferències municipals

La dotació de les partides en el pressupost municipal que facin referència a PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ per l'exercici 2019 haurien de permetre consolidar l'activitat i el seu finançament.

Tot seguit es detallen les xifres, alhora que es fa la comparativa amb els crèdits aprovats en el pressupost 2018, així com la seva variació.

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.				
CONCEPTE	PARTIDA	2018	2017	VARIACIÓ
Capitol II - Encàrrecs de Gestió	3U073 1521C 25000	253.936,19	64.209,10	189.727,09
Capitol IV - Aport.Soc.Municipal	3U073 1521A 44900	1.211.504,25	1.211.504,25	0,00
Capitol VII - Per inversions	3U073 1521A 74000	110.504,65	110.504,65	0,00
TOTAL		1.575.945,09	1.386.218,00	189.727,09

AJUNTAMENT DE RUBI - HABITATGE				
CONCEPTE	PARTIDA	2019	2018	VARIACIÓ
Estudis i treball tècnics	3U073 1521A 22706	44.587,92	44.587,92	0,00
Altres treballs realitzats per altres empreses	3U073 1521A 22799	0,00	0,00	0,00
Publicitat i Propaganda	9U073 1521A 22602	4.400,00	4.400,00	0,00
TOTAL		48.987,92	48.987,92	0,00

7.2. Crèdits i préstecs

Més enllà de les aportacions de capital i de les transferències corrents de l'Administració Local, una part molt important del nostre finançament són les operacions de crèdit amb entitats financeres. El nostre endeutament s'estructura en préstecs hipotecaris a llarg termini pel finançament de promocions i altres deutes arrossegats de les activitats deficitàries d'exercicis passats, i deutes a curt termini –préstecs.

Exercici 2019 PRÉSTECES A LLARG TERMINI			
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecaria	845.741,66
BBVA	Aparc. 11 de setembre	Hipotecaria	1.008.125,83
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecaria	535.831,44
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecaria	1.434.324,46
Nous Prestecs	Compra Habitatge	Hipotecaria	265.328,00
Nou Prèctec	Espai d'emergència Hab.	Hipotecaria	360.000,00
Totals			4.449.351,39

Exercici 2019 PRÉSTECES A CURT TERMINI			
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecaria	69.948,08
BBVA	Aparc. 11 de setembre	Hipotecaria	46.011,42
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecaria	42.670,97
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecaria	65.874,75
Nous Préstecs	Compra Habitatge	Hipotecaria	14.672,00
Totals			239.177,22

Exercici 2019	PRÉSTECES
Total llarg termini	4.449.351,39
Total curt termini	239.177,22
Totals	4.688.528,61

8.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCER

8.1 Distribució de les despeses i ingressos per activitats exercici 2019

Després d'haver xifrat les actuacions i haver presentat el finançament que suporta tota l'estructura i els diferents serveis, ha arribat el moment de presentar els resultats globals provisionals per l'exercici 2019.

Compte de resultats analític

Exercici 2019 RESULTAT ANALÍTIC PROVISIONAL-SERVEIS I ACT.			
Concepte	Ingressos	Despeses	Resultats
Estructura	0,00	0,00	0,00
Oficina Local d'Habitatge	1.861.682,68	1.861.682,68	0,00
Promocions	602.008,39	602.008,39	0,00
Planejament i Proj.Singulars	307.246,48	307.246,48	0,00
TOTAL	2.770.937,54	2.770.937,54	0,00

Per altra banda, fer esment que l'amortització econòmica suma un total de 204.837,35 euros

8.2 Compte de resultats provisionals

Exercici 2019	PYG
A. OPERACIONS CONTINUADES	
1. Import net de la xifra de negocis	93.361,01
701 Vendes	15.000,00
705 Prestacions de Serveis	78.361,01
5. Altres ingressos d'explotació	1.967.536,70
740 Subvencions, donacions a l'explotació	1.671.412,26
752 Ingresos per lloguers	296.124,44
6. Despeses de personal	-923.812,32
640 Sous i salaris	-702.248,10
642 Seguretat Social a càrrec de l'empresa	-213.858,85
649 Altres despeses socials	-7.705,37
7. Altres despeses de l'explotació	-737.510,34
621 Arrendaments	-63.115,04
622 Reparacions i conservacions	-336.634,63
623 Serveis de Professional independents	-116.743,95
624 Transports	-2.578,34
625 Assegurances	-20.780,18
626 Serveis Bancaris	-11.900,00
627 Publicitat	-6.000,00
628 Subministraments	-55.830,27
629 Altres serveis	-5.552,11
631 Tributs	-91.350,06
659 Altres pèrdues de gestió corrent	-27.025,76
694 Pèrdues operacions comercials	0,00
794 Recuperació Operacions Comercials	0,00
8. Dotacions per a les amortitzacions de l'immobilitzat	-204.837,35
9. Imputacions de subv. de l'immobilitzat no financer i altres	38.276,04
13. Altres resultats	0,00
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	233.013,74
13. Despeses financeres i despeses assimilables	-57.793,98
6623 Interesos de deute amb entitats financeres	-57.793,98
A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)	-57.793,98
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1 + A.2)	175.219,76
17. Impostos sobre beneficis	
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.3 + 17)	175.219,76
B) OPERACIONS INTERRUMPDES	
18. Resultat de l'exerc. procedent d'oper. interrumpudes net d'impostos	
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4 + 18)	175.219,76