



ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ SA

IDENTIFICACIÓ DE LA SESSIÓ

Núm.: 2/2026

Caràcter: Ordinari

Data: 30 d'abril de 2026

Horari: de 16:45h a 16:47h

Lloc: Sala de Plens

ASSISTENTS

Presidenta	Ana Maria Martinez Martínez	PSC-CP
Regidor	Víctor García Correas	PSC-CP
Regidor	Rafael Gueto Ortiz	PSC-CP
Regidora	Maria Carmen Alarcón Cuenca	PSC-CP
Regidor	Juan Lopez Nuñez	PSC-CP
Regidora	Annabel Cuesta Fabre	PSC-CP
Regidora	Marta Oliva Martín	PSC-CP
Regidor	Juan Antonio Brustenga Majó	PSC-CP
Regidora	Sonia García Francés	PSC-CP
Regidora	Montserrat Soler Pons	ERC-AM
Regidora	Xavier Corbera Gaju	ERC-AM
Regidora	Marta Esparza González	ERC-AM
Regidor	Robert Masalias i Gómez	ERC-AM
Regidora	Sandra Casas Navarro	ERC-AM
Regidor	Francisco Javier Cebrián Moreno	VOX
Regidor	Carlos Velarde Ávila	VOX
Regidor	Juan José Giner Espinosa	PP
Regidor	Juan Carlos Boronat Gómez	PP
Regidor	Antonio García Berea	VR
Regidor	Cristian Ruiz Villalba	VR
Regidora	Marina Dolset Manchó	AUP-AMUNT
Regidora	Esther Gómez Alonso	AUP-AMUNT
Regidor	Andrés Medrano Muñoz	ECPR-C
Regidor	Jordi Arnaiz Moreno	ECPR-C
Secretari	Josep Manuel Colell Voltas	
Interventora	Sonia López Martínez	
Gerent	Carlos Àguila Campoy	PROURSA

La regidora, Sra. Nerea Andrés Antón, excusa la seva absència.

La regidora, Sra. Marta Esparza González, segons l'article 49, punt 7 del ROM Municipal, assisteix telemàticament.

ORDRE DEL DIA:

PUNT ÚNIC DE L'ORDRE DEL DIA: APROVACIÓ DELS COMPTES ANUALS DE LA SOCIETAT (INTEGRATS PEL BALANÇ, EL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES, L'ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET I LA MEMÒRIA) I L'INFORME DE GESTIÓ, JUNT AMB LA PROPOSTA D'APLICACIÓ DEL RESULTAT, CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2025 (DE L'1 DE GENER AL 31 DE DESEMBRE).

Atès que el Consell d'Administració de PROURSA en la seva reunió ordinària celebrada en data 8 d'abril de 2026, va formular i aprovar els comptes anuals de la societat (integrats pel balanç, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net i la memòria) i l'informe de gestió, junt amb la proposta d'aplicació del resultat, corresponents a l'exercici 2025 (de l'1 de gener al 31 de desembre), i va acordar elevar-los a la Junta General per a la seva aprovació.

Atès que l'article 272.1 del Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital (LSC) estableix que els comptes anuals de la societat seran aprovats per la Junta General.

Atès que l'article 6 dels estatuts socials disposa que la convocatòria, la constitució i el procediment de votació i l'adopció d'acords de la Junta General, tant ordinària com extraordinària, es regiran per les mateixes normes que regulen el Ple municipal.

Atès que l'article 7 dels estatuts socials disposa que la Junta General ordinària es reunirà obligatòriament una vegada a l'any, dins el primer semestre, per censurar la gestió social i aprovar, en el seu cas, els comptes de l'exercici anterior i resoldre sobre l'aplicació del resultat.

Atès que, així mateix, l'article 10, apartat b), dels estatuts socials estableix que és facultat de la Junta General censurar la gestió social, aprovar els comptes i resoldre sobre l'aplicació del resultat.

Sobre la base del que s'ha exposat, es proposa a la Junta General adoptar els acords següents:

ACORDS:

PRIMER.- Aprovar dels comptes anuals de la societat (integrats pel balanç, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net i la memòria), així com l'informe de gestió, junt amb la proposta d'aplicació del resultat, corresponents a l'exercici 2025 (de l'1 de gener al 31 de desembre), amb el resultat següent:

Base de repartiment

Pèrdues i guanys	165.159,15€
TOTAL	165.159,15

Aplicació

Reserva Legal	16.515,91€
Reserva voluntària	148.643,24€
TOTAL	165.159,15€

	Inicial 2025	Final 2025	Diferència
Capital Escripturat	3.092.452,56 €	3.092.452,56 €	0,00 €
Reserva	2.311.799,38 €	2.435.238,42 €	-123.439,04 €
Resultats exercicis anteriors	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Resultat de l'exercici	254.246,99 €	165.159,15 €	89.087,84 €
Subvencions i donacions	5.123.897,04 €	5.018.538,58 €	105.358,46 €
	10.782.395,97 €	10.711.388,71 €	71.007,26 €

La votació dóna el següent resultat:

- Vots a favor: 9 (PSC-CP), 2 (ECPR-C), 5 (ERC-AM) i 2 (VOX)
- Vots en contra: 0
- Abstencions: 2 (PP), 2 (VR) i 2 (AUP-AMUNT)

La proposta s'aprova favorablement per majoria absoluta.

Com que no hi ha cap més assumpte a tractar, la presidenta aixeca la sessió, de la qual estenc aquesta acta com a secretari. No es fan constar a la present acta per acord dels presents les intervencions o preguntes plantejades, incorporant únicament la decisió expressa i el sentit del vot dels presents. A tal efecte, l'acta amb els dictàmens presentats i els vots emesos s'aprova en aquest mateix acte, per unanimitat de tots els assistents.

El Secretari,

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí
Josep M. Colell Voltas
Fecha:
2026.05.04
09:16:21
+02'00'

Josep Manuel Colell Voltas

Vist i plau

La presidenta

Ana María Martínez Martínez
Alcaldeza de Rubí
2026.05.04
11:45:02
+02'00'

Ana M^a Martínez Martínez

COMPTES ANUALS 2025

Període finalizat al 31 de
desembre 2025



PROURSA

Promocions Urbanes de Rubí SA

✉ proursa@proursa.cat

🌐 www.proursa.cat

Comptes Anuals

En Sara Hernández Moreno com a Secretaria del Consell d'Administració de la Societat PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ. S.A., amb C.I.F. núm. A59766733

CERTIFICA:

Que els Comptes Anuals i Informe de Gestió adjunts de l'exercici tancat a 31 de desembre de 2025 han estat formulats en la forma abreujada, escrits en paper comú i numerats en el següent ordre:

– Balanç de Situació	Pàg. 4
– Compte de Pèrdues i Guanyos	Pàg. 5
– Estat Abreujat d'Ingressos i Despeses	Pàg. 5
– Estat total de canvis en el Patrimoni net	Pàg. 6 - 7
– Memòria	Pàg. 8 - 44
– Informe de Gestió	Pàg. 45 - 73

Que els esmentats Comptes Anuals i l'Informe de Gestió han estat formulats pel Consell d'Administració de la Societat en la seva sessió de data de 8 d'abril de 2026, i els components del Consell els subscriuen a continuació d'aquesta diligència.

I perquè així consti a tots els efectes legalment procedents s'expedeix aquesta certificació amb el vist-i-plau de la Presidenta a Rubí, 8 d'abril de 2026.

Ana Maria Martínez Martínez
Presidenta

Sara Hernández Moreno
Secretaria del Consell d'Administració

Subscripció dels Comptes Anuals i Informe de Gestió pels Administradors de la Societat:

Presidenta:	Ana Maria Martínez Martínez
Vicepresidenta	Maria Carmen Alarcón Cuenca
Conseller Delegat	Jordi Arnaiz Moreno
Vocal	Marta Oliva Martín
Vocal:	Victor García Correa
Vocal:	Robert Masalias Gómez
Vocal:	Jaume Medina Estella
Vocal:	Alba Aguilà Manchó
Vocal:	Antonio García Berea
Vocal:	Miguel Romero Llorente
Vocal:	Nerea Andrés Antó
Vocal:	Martín Delgado Nova
Vocal:	Ester Espigares Martínez

Ana M^a Martínez Martínez
Presidenta

Maria Carmen Alarcón Cuenca
Vicepresidenta

Jordi Arnaiz Moreno
Conseller Delegat

Marta Oliva Martín
Vocal

Victor García Correa
Vocal

Robert Masalias Gómez
Vocal

Jaume Medina Estella
Vocal

Alba Aguilà Manchó
Vocal

Antonio García Berea
Vocal

Miguel Romero Llorente
Vocal

Nerea Andrés Antón
Vocal

Martín Delgado Nova
Vocal

Ester Espigares Martínez
Vocal

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.

BALANÇ DE SITUACIÓ ABREUJAT A 31 DE DESEMBRE DE 2025

ACTIU	SALDO 2025	SALDO 2024
A) ACTIU NO CORRENT	10.754.128,06€	9.736.610,25€
I. IMMOBILITZAT INTANGIBLE	75.114,01€	81.749,89€
II. IMMOBILITZAT MATERIAL	1.505.708,58€	291.349,44€
III. INVERSIONS INMOBILIARIES	9.100.121,42€	9.290.734,60€
V. INVERSIONS FINANCERES A L/P	73.184,05€	72.776,32€
VI. ACTIUS PER IMPOSTOS DIFERITS	-€	-€
B) ACTIU CORRENT	4.661.603,71€	4.541.220,48€
II. EXISTÈNCIES	960.920,02€	960.920,02€
III. DEUTORS COMERC. I ALTRES COMPTES PER COBRAR	1.405.277,62€	2.559.981,67€
V. INVERSIONS FINANCERES C/P	525.379,74€	- €
VI. PERIODIFICACIÓ A C/P	21.737,90€	11.853,48€
VII. EFECTIU I ALTRES ACTIUS EQUIVALENTS	1.648.577,75€	1.008.465,31€
TOTAL ACTIU (A+B)	15.415.731,77€	14.277.830,73€

PATRIMONI NET I PASSIU	SALDO 2025	SALDO 2024
A) PATRIMONI NET	10.711.388,71€	10.782.395,97€
A-1) FONS PROPIS	5.692.850,13€	5.658.498,93€
I. CAPITAL	3.092.452,56€	3.092.452,56€
III. RESERVES	2.435.238,42€	2.311.799,38€
V. RESULTATS DE EXERCICIS ANTERIORS	-€	-€
VII. RESULTAT DE L'EXERCICI	165.159,15€	254.246,99€
A-3) SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	5.018.538,58 €	5.123.897,04€
B) PASSIU NO CORRENT	2.631.942,96 €	2.953.295,29€
I. PROVISIONS A LLARG TERMINI	- €	-€
II. DEUTES A LLARG TERMINI	2.631.942,96€	2.953.295,29€
V. PERIODIFICACIONS A L/P	- €	-€
C) PASSIU CORRENT	2.072.400,10€	542.139,47€
III. DEUTES A CURT TERMINI	325.302,60€	313.173,22€
V. CREDITORS COMERC. I ALTRES DEUTES A PAGAR	1.731.278,60€	228.966,25€
VI. PERIODIFICACIONS	15.818,90€	-€
TOTAL PASSIU (A+B+ C)	15.415.731,77€	14.277.830,73€

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS ABREUJAT 31 DE DESEMBRE DE 2025

DESPESES	SALDO 2025	SALDO 2024
1. IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCI	22.146,46 €	36.931,28€
2. VARIACIÓ D'EXISTÈNCIES DE PRODUCTES ACABATS	-€	193.384,67€
3. TREBALLS REALITZATS PER L'EMPRESA PEL SEU ACTIU	-€	-€
4. APROVISIONAMENTS	-€	-€
5. ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	2.210.136,53€	2.271.329,39€
6. DESPESES DE PERSONAL	-1.003.403,28€	-989.461,64€
7. ALTRES DESPESES DE L'EXPLOTACIÓ	-671.321,92€	-672.025,33€
8. AMORTITZACIÓ DE L'INMOBILITZAT	-288.519,54€	-279.531,35€
9. IMPUTACIÓ DE SUBV. D'INMOBILITZAT NO FINANCER I ALTRES	316.258,46€	110.521,97€
11. DETERIORACIÓ I RESULTAT ALIENACIONS DE L'INMOBILITZAT	-319.562,76€	-270.823,95€
13. ALTRES RESULTATS	12.233,21€	-1.862,84€
A.1. RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	277.967,16€	398.462,20€
14. INGRESSOS FINANCERS	768,59€	36,33€
15. DESPESES FINANCERES	-113.490,51€	-143.372,28€
17. DIFERENCIES DE CANVI	-€	-€
A.2. RESULTAT FINANCER	-112.721,92€	-143.335,95€
A.3. RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (BENEFICIS)	165.245,24€	255.126,55€
20. IMPOST SOBRE BENEFICIS	-86,09€	-879,26€
A.4. RESULTAT DE L'EXERCICI	165.159,15€	254.246,99€

A) ESTAT ABREUJAT D'INGRESSOS I DESPESES
RECONEGUTS CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2025

INGRESSOS I DESPESES	SALDO 2025	SALDO 2024
A. Resultat del compte de pèrdues i guany	165.159,15€	254.246,99€
B. Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net	210.900,00€	2.497.567,90€
Transferència al compte de pèrdues i guany	-€	-€
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts	-316.258,46€	-110.521,97€
C. Total transferències al compte de pèrdues i guany	-€	-€
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS	59.800,69€	2.641.292,92€

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.

B) ESTAT TOTAL ABREUJAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET AL 31 DE DESEMBRE DE 2024

	Capital escripturat	Reserves	Resultat exercicis Anteriors	Resultat de l'exercici	(Dividends a compte)	Altres instr. Patrimoni	Ajust. canvi de valor	Subvencions, donacions i llegats rebuts	Total
A. SALDOS, FINAL DE L'ANY 2023									
I. Ajustament per canvis de criteris 2023									
II. Ajustament per errors 2023									
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2024									
I. Total ingressos i despeses reconegudes	3.092.452,56€	2.184.520,23€		30.711,53€				2.736.851,11€	8.044.525,43€
II. Operacions amb socis i propietaris									
1. Augments de Capital									
2. (-) Reduccions de capital									
3. Conversió de passius financ. En patrimoni net									
4. (-) Distribució de Dividends									
5. Operacions amb accions o participacions pròpies (netes)									
6. Variacions de patrimoni resultant d'una combinació de negocis.									
7. Altres operacions amb socis propietaris.									
III. Altres variacions del patrimoni net									
C. SALDOS, FINAL DE L' ANY 2024									
I. Ajustament per canvis de criteris 2024									
II. Ajustament per errors 2024									
	3.092.452,56€	127.289,15€		-30.711,52€					96.577,62€
		2.311.799,38€		254.246,99€				5.123.897,04€	10.782.395,97€

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.
ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET AL 31 DE DESEMBRE DE 2025

	Capital escripturat	Reserves	Resultat exercicis Anteriors	Resultat de l'exercici	(Dividends a compte)	Altres instruments de Patrimoni	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions, donacions i llegats rebuts	Total
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2025	3.092.452,56€	2.311.799,38€		254.246,99€				5.123.897,04€	10.782.395,97€
I. Total ingressos i despeses reconegudes				165.159,15€				-105.358,46€	59.800,69€
II. Operacions amb socis i propietaris									
1. Augments de Capital									
2. (-) Reduccions de capital									
3. Conversió de passius financ. En patrimoni net									
4. (-) Distribució de Dividends									
5. Operacions amb accions o participacions pròpies (netes)									
6. Variacions de patrimoni resultant d'una combinació de negocis.									
7. Altres operacions amb socis propietaris.									
III. Altres variacions del patrimoni net		123.439,04€		-254.246,99€					-130.807,95€
E. SALDOS, FINAL DE L'ANY 2025	3.092.452,56€	2.435.238,42€	0,00€	165.159,15€	0,00€	0,00€	0,00€	5.018.538,58€	10.711.388,71€

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA

MEMÒRIA ABREUJADA DE L'EXERCICI 2025

1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA

La Societat municipal PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA, "PROURSA", domiciliada a Rubí, Carrer General Prim, 33-35, 4rt, es va constituir el 15 de març de 1991 i està inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 21.131, foli 155, full núm. B-17.309, inscripció 1a, amb el CIF A-59.766.733. És una Societat Unipersonal donat que la totalitat de les seves accions són propietat de l'Ajuntament de Rubí.

L'objecte de la Societat és la realització de qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, tant de protecció oficial com de renda lliure, locals comercials, aparcaments i naus industrials; llur construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió, arrendament i administració; així com l'adquisició, gestió, urbanització d'espais i parcel·lació de terrenys o de sòl (CNAE 452, 701, 702 i 703). L'objecte inclou, entre d'altres, tant les tasques de rehabilitació com les gestions d'intermediació que se li encomanin. Els béns aportats pel mateix ens local per a ser transformats per la Societat i els adquirits per aquesta per a ser retornats al tràfic jurídic poden ser alienats directament.

Les activitats que integren l'objecte social podran ser desenvolupades per la Societat totalment o parcialment de forma indirecta, a través de la titularitat d'accions o de participacions en societats que tinguin per objecte matèries connexes, complementàries o accessòries.

La societat podrà operar com a Administració actuant i formular qualsevol figura de planejament urbanístic, redactar, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, directa o indirectament per ser Entitat Urbanística Especial. Així mateix la societat és considerada com a ens instrumental i servei de l'Ajuntament que pot rebre encàrrecs de gestió com la redacció de qualsevol figura de planejament urbanístic formulat per l'Ajuntament de Rubí i/o per qualsevol administració de caràcter supramunicipal, la gestió integral de les infraestructures, els equipaments i, en general, de qualsevol classe d'obres municipals de l'Ajuntament de Rubí així com la gestió del patrimoni municipal del sòl de l'Ajuntament de Rubí.

La societat està eximida de l'obligació de presentar comptes anuals consolidats, d'acord amb el contingut de l'article 42 del Codi de Comerç.

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

a) Imatge fidel

Els comptes anuals s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat, i es presenten d'acord amb la legislació vigent i amb les normes establertes en el Pla General de Comptabilitat vigent (Reial Decret 1514/2007) amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del seu patrimoni, de la situació financera, i dels resultats de la societat. Tanmateix, la Societat no prepara l'estat de fluxos d'efectiu d'acord amb les normes i criteris establert en el Pla General de Comptabilitat ja que utilitza el model abreujat.

b) Aspectes crítics de la valoració i estimacions de la incertesa.

No hi ha supòsits claus, ni dades sobre l'estimació de la incertesa en la data del tancament de l'exercici, que tingui associat un risc important, o puguin suposar canvis significatius en el valor dels actius i passius. No hi ha canvis en estimacions comptables que siguin significatius i afectin a l'exercici actual o s'espera que puguin afectar als exercicis futurs.

c) Comparació de la informació

Les xifres de les presents comptes anuals corresponents a l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2025 son totalment comparables amb les de l'exercici anterior, no havent resultat necessari realitzar l'adaptació de les xifres de l'exercici precedent.

d) Presentació dels comptes anuals

El Balanç i la Memòria es presenten segons el model abreujat perquè l'import net de la xifra anual de negoci és inferior als 8.000.000,00 euros i el nombre mitjà de treballadors ocupats durant l'exercici no supera els 50 durant dos exercicis consecutius.

El Compte de Pèrdues i Guany s'ha redactat, segons el model abreujat per no excedir de 22.800.000,00 euros la seva xifra de negoci i el nombre mitjà de treballadors no supera els 250, durant dos exercicis consecutius.

Així mateix s'informa que els comptes anuals i l'informe de gestió seran verificats pels auditors designats per aquest treball.

Tot això d'acord amb el Codi de Comerç, la Llei de Societats de Capitals i el Pla General de Comptabilitat.

e) Elements recollit en diverses partides

Existeixen elements patrimonials registrats en diverses partides de balanç d'acord amb el detall següent:

CONCEPTE	DEUTE LL/T	DEUTE C/T
Deute amb entitats de crèdit	2.579.985,94€	323.716,98€

f) Correcció d'errors.

Durant l'exercici a què fan referència els presents comptes anuals no ha estat necessari corregir cap error procedent d'exercicis anteriors ni del mateix exercici.

3. APLICACIÓ DE RESULTATS

El Consell d'Administració de la Societat proposarà a la Junta General d'Accionistes l'aprovació i aplicació dels resultats que s'indiquen a continuació:

Base de

repartiment

Pèrdues i guanys	165.159,15€
TOTAL	165.159,15

Aplicació

Reserva Legal	16.515,91€
Reserva voluntària	148.643,24€
TOTAL	165.159,15€

4. NORMES DE VALORACIÓ

La valoració de les diferents partides s'ha realitzat segons les normes establertes al Pla General de Comptabilitat.

4.1. Immobilitzat Intangible

Durant aquest exercici, les entrades registrades a l'epígraf d'Immobilitzat Intangible corresponen principalment a la renovació de diverses aplicacions informàtiques. Aquestes inversions es consideren essencials per al desenvolupament de l'activitat ordinària de la Societat, tenint com a objectiu l'actualització tecnològica dels seus sistemes operatius i de gestió. Aquesta renovació és fonamental per garantir l'eficiència operativa, la seguretat de la informació i la continuïtat del negoci en un entorn digital competitiu.

Les aplicacions informàtiques es troben valorades al cost d'adquisició, que inclou tant l'import satisfet als proveïdors així com la posada en condicions de funcionament.

El criteri d'amortització aplicat segueix el mètode lineal, i el cost de l'actiu distribueix de forma sistemàtica al llarg d'una vida útil estimada de tres anys (33%). Aquest període s'ha establert considerant l'obsolescència tècnica i la renovació recurrent necessària per al desenvolupament de l'activitat, tal com estableixen les normes de registre i valoració del Pla General Comptable.

4.2. Immobilitzat Material

Els elements compresos a l'Immobilitzat Material s'han valorat a preu d'adquisició, incloent-hi totes les despeses necessàries fins a l'inici de la seva utilització. Els costos de manteniment i reparació es registren amb càrrec als resultats de l'exercici en el que s'incorren. Així mateix la Societat amortitza a partir del dia següent de la seva posada en marxa, les seves immobilitzacions materials seguint el mètode lineal, és a dir, distribuint el cost dels actius entre els anys de vida útil de cada element.

Edificis i construccions	25-50
Instal·lacions tècniques	10
Maquinària	10
Mobiliari	10
Altres Immobilitzat material	10
Equips informàtics	4

4.3. Inversions Immobiliàries.

Les inversions immobiliàries comprenen terrenys i construccions destinats al lloguer.

Els elements inclosos en aquest epígraf es presenten valorats pel seu cost d'adquisició menys la seva corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament.

Pel càlcul de l'amortització s'utilitza el mètode lineal, en funció de la vida útil estimada que és entre 25 i 50 anys.

4.4. Pèrdues per deteriorament de valors dels actius no financers.

Els actius que tenen una vida útil indefinida com és el cas del fons de comerç, no estan subjectes a amortització i són sotmesos anualment a proves de pèrdues per deteriorament del valor. Els actius subjectes a amortització es sotmeten a proves de pèrdues per deteriorament sempre que algun succés o canvi a les circumstàncies indiquin que el valor comptable podria no ser recuperable. Es reconeix una pèrdua per deteriorament per l'excés del valor comptable de l'actiu sobre el seu import recuperable, entès com el més gran dels dos entre el valor raonable de l'actiu menys els costos de venda o el valor d'ús. A efectes d'avaluar les pèrdues per deteriorament del valor, els actius s'agrupen al nivell més baix per al que hi hagi fluxos d'efectiu identificables per unitats generadores d'efectiu. Els actius no financers, diferents dels fons de comerç, que haguessin sofert una pèrdua per deteriorament es sotmeten a revisions a cada data de balanç per si s'haguessin produït reversions de la pèrdua.

L'any 2025 es van encarregar 21 taxacions, sent l'última realitzada el 2024. D'aquestes, durant l'exercici 2025 els habitatges revisats en la seva majoria presentaven un valor de mercat superior al comptable. No obstant això, es van realitzar ajustaments específics per a aquest període.

Després de realitzar les comprovacions pertinents, s'ha procedit a reconèixer una correcció valorativa per deteriorament de la propietat situada a la Plaça Doctor Pearson 1, amb un valor comptable de 206.498,54€, i que va obtenir un valor de taxació segons l'anàlisi de mercat per valor de 183.318,21€. Per aquesta raó, es va aplicar un deteriorament de 23.180,33€.

La Societat ha procedit a reconèixer una correcció valorativa per deteriorament de la propietat situada a la Plaça Salvador Allende, amb un valor comptable de 1.744.461,32€ i

que va obtenir un valor de taxació segons l'anàlisi de mercat per valor de 1.448.078,89€. Per aquesta raó, es va aplicar un deteriorament de 296.382,46€.

4.5. Arrendaments

Les operacions d'arrendament que té la Societat són del tipus operatiu. Els arrendaments als quals l'arrendador conserva una part important dels riscos i beneficis derivats de la titularitat es classifiquen com arrendaments operatius. Els actius que la Societat ha arrendat mitjançant arrendament operatiu, l'actiu s'inclou en el balanç d'acord amb la seva naturalesa. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.

Tanmateix, la Societat gestiona l'arrendament d'uns habitatges (habitatges municipals), on la titularitat dels mateixos és de l'Ajuntament de Rubí.

4.6. Instruments financers

Actius financers no corrents i altres actius financers.

En el balanç de situació, els actius financers es classifiquen entre corrents i no corrents en funció que el seu venciment sigui menys/igual o superior/posterior a dotze mesos (aquelles inversions en les que el seu termini excedeixi de dotze mesos es comptabilitzen en l'epígraf d'inversions financeres a llarg termini i aquelles inversions en les que el seu termini no excedeixi de dotze mesos es comptabilitzen com Inversions Financeres a Curt Termini.

Valoració inicial. El actius financers es valoren inicialment pel seu valor raonable, entenen per aquest el preu de la transacció que equival al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

No obstant el que assenyala el paràgraf anterior, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els avançaments i crèdits al personal, els Dividends a cobrar i els desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni, l'import dels quals s'espera rebre en el curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Valoració posterior. Els actius financers es valoren pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'han de comptabilitzar en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Les aportacions realitzades com a conseqüència d'un contracte de comptes en participació i similars es valoren al cost, incrementat o disminuït pel benefici o la pèrdua respectivament, que es corresponguin a l'empresa com a particip no gestor, i menys, si s'escau, l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament.

No obstant això, els crèdits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, es valorin inicialment per seu valor nominal, es continuen valorant per aquest import, llevat que s'hagin deteriorat.

Deteriorament del valor. Al tancament de l'exercici, s'efectuen les correccions valoratives necessàries sempre que hi hagi evidència objectiva de que el valor d'un crèdit, o d'un grup de crèdits amb similars característiques de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments que s'hagin produït després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o endarreriment als fluxos d'efectiu estimats futurs.

Passius financers. Els passius financers es classifiquen conforme al contingut dels acords contractuals pactats i tenint en compte el fons econòmic. Els principals passius financers mantinguts per la Societat corresponen a passius a venciments que valoren al seu cost amortitzat.

Valoració inicial. Els passius financers es valoren inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna incidència en contra, és el preu de la transacció, que equival al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

No obstant el que assenyala el paràgraf anterior, els debits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, l'import de les quals s'espera

pagar en el curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Valoració posterior. Els passius financers es valoren pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'han de comptabilitzar en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Les aportacions rebudes com a conseqüència d'un contracte de comptes en participació i similars s'han de valorar al cost, incrementant o disminuint pel benefici o la pèrdua, respectivament, que s'hagi d'atribuir als participants no gestors.

No obstant això, els debits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, s'han de continuar valorant per l'import esmentat.

A la data de tancament, la Societat manté una pòlissa de crèdit concedida pel BBVA per un límit màxim de 1.359.979,74 € i venciment el 31 de març de 2027. Al tancament de l'exercici i la data de formulació d'aquests comptes anuals, no s'ha realitzat cap disposició de fons, per la qual cosa el saldo disposat al Balanç es nul. En conseqüència, no s'han meritat interessos deutors, les comissions associades al manteniment d'aquest límit de crèdit han estat degudament comptabilitzades i periodificades a l'exercici.

Dèbit i partides a pagar. Els préstecs que meriten interessos es registren per l'import net rebut de costos directes d'emissió. Les despeses financeres es comptabilitzen segons el criteri de l'import al compte de resultats. Els creditors comercials no reporten explícitament interessos i es registren al seu valor nominal.

Classificació de deutes entre corrents i no corrents. Al balanç de situació, els deutes es classifiquen en funció dels seus venciments, és a dir, com deutes corrents d'aquelles amb venciment igual o inferior a dotze mesos i com deutes no corrents les de venciment posterior aquest període.

4.7. Existències

Es valoren a preu d'adquisició o de cost de producció, segons el grau d'acabament de l'obra, diferenciant les promocions en curs de les promocions finalitzades. En les promocions en curs s'incorpora, l'increment de, la càrrega financera suportada.

Quan el valor net realitzable és inferior al preu d'adquisició o cost de producció, es mostra mitjançant l'oportuna correcció valorativa amb càrrec al compte de resultats de l'exercici.

El valor net realitzable és el preu de venda estimat en el curs normal del negoci, menys els costos estimats necessaris per a realitzar-los, així com en el cas de les matèries primes i dels productes en curs, els costos estimats necessaris per a completar la seva producció.

Si les circumstàncies que causen la correcció de valor deixen d'existir, l'import de la correcció és objecte de reversió i es reconeix com ingrés al compte de pèrdues i guanys.

Tal com s'ha indicat a l'apartat 4.4. "Pèrdues per deteriorament de valors dels actius no financers" i arran de les taxacions realitzades durant l'exercici 2025, es confirma que les existències mantenen un valor de mercat per sota del valor comptable registrat. Per aquesta raó, no s'ha considerat necessari efectuar cap ajustament ni recuperació sobre el valor de les existències registrades al tancament de desembre de 2025.

A més, en el moment d'adquisició o producció dels béns immobles que formen part de les existències, aquests es van incorporar abans de l'inici de l'últim cicle d'augment de preus del mercat immobiliari. Aquesta anàlisi reforça que els valors comptables reflecteixen adequadament el valor net realitzable, sense requerir correccions addicionals en el tancament del present exercici.

4.8. Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions de capital s'imputen al resultat de l'exercici, en proporció al període de finançament dels corresponents actius vinculats a les mateixes. Les subvencions d'explotació s'imputen al resultat de l'exercici.

4.9. Provisió per a riscos i despeses i per responsabilitats

Les provisions per a restauració mediambiental, costos de reestructuració i litigis es reconeixen quan la Societat té una obligació present, ja sigui legal o implícita, com a resultat de successos passats, és probable que sigui necessària una sortida de recursos per liquidar l'obligació i l'import es pot estimar de manera fiable. Les provisions per reestructuració inclouen sancions per cancel·lació de l'arrendament i pagaments per acomiadament als empleats. No es reconeixen provisions per a pèrdues d'explotació futures.

Les provisions es valoren pel valor actual dels desemborsaments que s'esperen que seran necessaris per liquidar l'obligació usant un tipus abans d'impostos que mostri les avaluacions del mercat actual del valor temporal dels diners i els riscos específics de l'obligació. Els ajustaments en la provisió amb motiu de la seva actualització es reconeixen com una despesa financera a mesura que es van reportant.

Les provisions amb venciment inferior o igual a un any amb un efecte financer no significatiu no es descompten.

Quan s'espera que part del desemborsament necessari per liquidar la provisió sigui reemborsat per un tercer, el reemborsament es reconeix com un actiu independent sempre que sigui pràcticament segura la seva recepció.

4.10. Impost sobre societats

L'impost sobre beneficis s'enregistra com a despesa, atenent al principi de meritació. Per a determinar la quantitat imputable a l'exercici per aquest concepte s'han considerat les diferències permanents que existeixen entre el resultat comptable i la base imposable de l'impost. L'entitat gaudeix d'una bonificació del 99% de la quota íntegra corresponent a les rendes derivades de la prestació de serveis públics d'acord amb la Llei que regula l'Impost sobre Societats.

4.11. Ingressos i despeses

Els ingressos es registren pel seu valor raonable de la contraprestació a rebre i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el curs ordinari de les activitats de la Societat, menys devolucions, rebaixes, descomptes i l'impost sobre el valor afegit.

Han estat comptabilitzats pel seu valor nominal i en el moment de la seva meritació. En particular les vendes d'immobles estan constituïdes per l'import dels contractes, essent el mateixos fermes quan els béns es troben en condicions d'entrega material i s'ha fixat la data de formalització de l'escriptura pública de compravenda. Els imports rebuts en concepte de bestretes per compromisos de compravenda, es registren en el balanç pels imports anticipats liquidant l'impost sobre el valor afegit meritat per les esmentades bestretes.

4.12. Operacions entre parts vinculants.

Tal i com s'indica en la Nota 1, la Societat és unipersonal donat que la totalitat de les seves accions són propietat de L'Ajuntament de Rubí.

Les operacions es comptabilitzen d'acord amb les normes generals, això és, en el moment inicial pel seu valor raonable.

5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE, MATERIAL I INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

5.1. Immobilitzat Intangible

L'immobilitzat intangible és aquell immobilitzat que es concreta en un conjunt de béns intangibles i drets susceptibles de valoració econòmica, que compleixen a més les característiques de permanència en el temps i utilització en la producció de béns i serveis o constitueixen una font de recursos del subjecte.

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2024
206	Aplicacions Informàtiques	82.263,50€	0,00€	0,00€	82.263,50€
207	Plaques solars	0,00€	55.399,18€	0,00€	55.399,18€
Total (A)		82.263,50€	55.399,18€	0,00€	137.662,68€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2025
206	Aplicacions Informàtiques	82.263,50€	27.190,54€	18.751,00€	90.703,04€
207	Plaques solars	55.399,18€	0,00€	0,00€	55.399,18€
Total (A)		137.662,68€	27.190,54€	18.751,00€	146.102,22€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2024
2806	Immobilitzat immaterial	25.517,77€	27.146,96€	0,00€	52.664,73€
2806	Plaques solars	0,00€	3.248,06€	0,00€	3.248,06€
Total (A)		25.517,77€	30.395,02 €	0,00€	55.912,79€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2025
2806	Immobilitzat immaterial	52.664,73€	28.286,50€	18.751,00€	62.200,23€
2806	Plaques solars	3.248,06€	5.539,92€	0,00€	8.787,98€
Total (A)		55.912,79€	33.826,42€	18.751,00€	70.988,21€

Valor net Comptable	Saldo	Saldo
Immobilitzat immaterial	31/12/2025	31/12/2024
Total	75.114,01 €	81.749,89€

5.2. Immobilitzat Material

L'immobilitzat material és el conjunt d'elements patrimonials tangibles, mobles i immobles que s'utilitzen de manera continuada pel subjecte comptable, en la producció de béns i serveis públics i que no estan destinats a la venda.

5.2.1. El moviment durant l'exercici és el següent:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
210	Terrenys i béns naturals	73.961,55€	0,00€	0,00€	0,00€	73.961,55€
211	Construccions	314.260,28€	0,00€	0,00€	0,00€	314.260,28€
212	Instal·lacions tècniques	0,00€	26.675,00€	0,00€	0,00€	26.675,00€
216	Mobiliari	3.661,26€	1.117,80€	0,00€	0,00€	4.779,06€
217	Equips per al procés de la informació	23.578,88€	6.845,16€	2.860,94€	0,00€	27.563,10€
219	Altres immobilitzats material	4.145,90€	0,00€	78,51€	0,00€	4.067,39€
232	Instal·lacions tècniques en muntatge	45.782,11€	9.617,07€	55.399,18€	0,00€	0,00€
TOTAL		465.389,98€	44.255,03€	58.338,63€	0,00€	451.306,38€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2025
210	Terrenys i béns naturals	73.961,55€	0,00€	0,00€	0,00€	73.961,55€
211	Construccions	314.260,28€	0,00€	0,00€	0,00€	314.260,28€
212	Instal·lacions tècniques	26.675,00€	0,00€	0,00€	0,00€	26.675,00€
216	Mobiliari	4.779,06€	0,00€	0,00€	0,00€	4.779,06€
217	Equips per al procés de la informació	27.563,10€	1.591,79€	10.400,44€	0,00€	18.754,45€
219	Altres immobilitzats material	4.067,39€	0,00€	0,00€	0,00€	4.067,39€
232	Instal·lacions tècniques en muntatge	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€
TOTAL		451.306,38€	1.591,79€	10.400,44€	0,00€	442.497,73€

5.2.2. Les baixes (sortides) corresponen a:

- a) Durant l'exercici, la Societat ha procedit a la baixa de diversos elements registrats al compte (217) Equips per a processos d'informació. Aquestes baixes corresponen a equips i components informàtics que han quedat tècnicament obsolets i s'ha verificat la inoperativitat per a l'activitat productiva de l'empresa.

5.2.3. Les altes (entrades) corresponen a:

- a) S'han incorporat nous components informàtics al parc de la companyia. Aquesta inversió s'emmarca dins el procés de renovació i millora de les nostres infraestructures tecnològiques.

5.2.4. La informació de l'amortització per classe d'elements, es la següent:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
2811	Construccions	134.054,63€	6.285,18€	0,00€	0,00€	140.339,81€
2812	Instal·lacions tècniques	0,00€	241,17€	0,00€	0,00€	241,17€
2816	Mobiliari	1.139,41€	383,25€	0,00€	0,00€	1.522,66€
2817	Equips per al procés de la informació	12.796,37€	5.865,38€	2.860,94€	0,00€	15.800,81€
2819	Altres immobilitzats material	1.716,71€	414,29€	78,51€	0,00€	2.052,49€
TOTAL		149.707,12€	13.189,27€	2.939,45€	0,00€	159.956,94€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2025
2811	Construccions	140.339,81€	6.285,18€	0,00€	0,00€	146.624,99€
2812	Instal·lacions tècniques	241,17€	3.201,05€	0,00€	0,00€	3.442,22€
2816	Mobiliari	1.522,66€	477,87€	0,00€	0,00€	2.000,53€
2817	Equips per al procés de la informació	15.800,81€	5.135,12€	10.400,44€	0,00€	10.535,49€
2819	Altres immobilitzat material	2.052,49€	406,70€	0,00€	0,00€	2.459,19€
TOTAL		159.956,94€	15.505,92€	10.400,44€	0,00€	165.062,42€

Valor net Comptable	Saldo	Saldo
Immobilitzat material	31/12/2025	31/12/2024
Total	277.435,31€	291.349,44€

5.3 Inversions Immobiliàries

A continuació es detallen les inversions immobiliàries:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2024
220	Terrenys i béns naturals	1.886.020,30€	57.675,45€	0,00€	1.943.695,75€
221	Construccions	11.568.445,59€	357.004,76€	0,00€	11.925.450,35€
Total (A)		13.454.465,89€	414.680,21€	0,00€	13.869.146,10€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2025
220	Terrenys i béns naturals	1.943.695,75€	0,00€	0,00€	1.943.695,75€
221	Construccions	11.925.450,35€	368.136,78€	0,00€	12.293.587,13€
Total (A)		13.869.146,10 €	368.136,78 €	0,00 €	14.237.282,88 €

Les entrades corresponen a:

- Les despeses derivades de la rehabilitació energètica de 39 habitatges al carrer Pontevedra 29-31 (202.517,19€) i 22 habitatges al carrer Belchite 11-13 (162.667,93€).
- Les despeses relacionades amb l'adequació del pis 1-1 adaptat del carrer Maria Aurèlia Capmany (2.951,66€).

5.3.1. La informació de l'amortització per classe d'elements, seria la següent:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
282	Inversions immobiliàries	3.801.170,86€	235.947,06€	0,00€	0,00€	4.037.117,92 €
Total		3.801.170,86€	235.947,06€	0,00€	0,00 €	4.037.117,92 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2025
282	Inversions immobiliàries	4.037.117,92€	239.378,20€	191,00€	0,00€	4.276.305,12€
Total		4.037.117,92€	239.378,20€	191,00€	0,00€	4.276.305,12€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
2920	Construccions	463.854,30€	193.384,67€	270.823,95€	0,00€	541.293,58€
Total		463.854,30€	193.384,67€	270.823,95€	0,00€	541.293,58€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2025
2920	Construccions	541.293,58€	319.562,76€	0,00€	0,00€	860.856,34 €
Total		541.293,58€	319.562,76€	0,00€	0,00€	860.856,34 €

Valor net Comptable	Saldo	Saldo
Inversions Immobiliàries	31/12/2025	31/12/2024
Total	9.100.121,42€	9.290.734,60€

5.3.2. Dins l'epígraf d'Inversions Immobiliàries' es troba comptabilitzat l'aparcament de 'La Pista'. Aquest aparcament es troba en règim de concessió administrativa directa per part de l'Ajuntament de Rubí. I, segons el Plec de Condicions haurà de ser revertir a l'Ajuntament l'any 2048, transcorregut el període de concessió i totalment amortitzat. La seva explotació va estar cedida a la mercantil EYSA, S.A. fins al mes de juliol. Actualment, la instal·lació ha cessat la seva activitat operativa per imperatiu legal.

5.3.3. A l'exercici 2014 es va realitzar un traspàs d'existències del solar del C/ General Prim / Plaça Pearson amb motiu de la cessió a l'Ajuntament de dit solar, dins del projecte "Buits

Plens". L'objectiu de dit projecte era dotar d'usos ciutadans i socials a solars buits públics situats a diferents barris de la ciutat. El traspàs es va fer per un import de 724.922,56 euros.

5.3.4. La relació dels immobles de la Societat son:

	Direcció	Règim	Any de Construcció
Habitatge	Av. Can Fatjó,94	Lloguer	2019
Habitatge	C Bailèn, 18-20	Lloguer	1994
Habitatge	C Basses, 3	Lloguer	1994
Habitatge	C Covadonga, 49	Lloguer	1994
Habitatge	C Dant, 24-26	Lloguer	2019
Habitatge	C Espoz i Mina 8	Lloguer	2021
Habitatge	C Juan Ramon Jiménez, 39	Lloguer	1998
Habitatge	C Miquel Servet 20	Lloguer	1972
Habitatge	C Montoriol 48	Lloguer	2022
Habitatge	C Pitàgoras, 5	Lloguer	2019
Habitatge	C Sagunt 27-29	Lloguer	2021
Habitatge	C Sant Cugat, 19	Lloguer	1994
Habitatge	Passeig Pau Claris 62	Lloguer	2022
Habitatge	Plaça Constitució 7	Lloguer	2020
Habitatge	Plaça Pearson,1	Lloguer	2001
Habitatge	Urbanització El Pinar, 3	Lloguer	1994
Edifici (22 Habitatges)	C Belchite 1-9	Lloguer	2009
Edifici (22 Habitatges)	C Belchite, 11-13	Lloguer	2003
Edifici (6 Habitatges)	C Maria Aurèlia Capmany, 41	Lloguer	2023
Edifici (39 Habitatges)	C Pontevedra, 29-31	Lloguer	2004
Local	C Belchite 1-9	Lloguer	2023
Local	C Doctor Ferran, 21-23	Lloguer	1996
Local (2)	C General Prim, 33 Planta 2ª	Lloguer	2004
Local	C General Prim, 33 BX	Lloguer	2004
Local	C Margarida Xirgu, 4	Lloguer	1995
Local	C Sant Sebastià, 43	En ús per l'Ajuntament de Rubí	2010
Local	Passeig De la Riera, 30		1995
Solar	C Bòbila, 10-16		2000
Solar	C Lepant, 92-98		2000
Solar	Plaça Pearson, 8	Cessió	2000
Aparcaments (7)	C Balmes (Ed Pearson)		2004
Aparcaments (7)	C Bòbila	Lloguer	2008
Aparcaments (5)	C Montserrat, 15	Lloguer	2000
Aparcaments	La Pista	Concessió	1999
Aparcaments (7)	Les Torres	Lloguer	1995

6. ACTIUS FINANCERS

Un actiu financer és qualsevol actiu que sigui: diners en efectiu, un instrument de patrimoni d'altre empresa, o suposi un dret contractual a rebre efectiu o altre actiu financer, o a intercanviar actius o passius financers amb tercers en condicions potencialment favorables.

En quan a les fiances:

Classes	Instruments financers a LL/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
Categories	2024	2024	2024
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	72.7756,32€
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	72.776,32€

Classes	Instruments financers a LL/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
Categories	2025	2025	2025
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	73.184,05€
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	73.184,05 €

En referència a les fiances:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
260	Fiances LI/T	45.736,63€	5.576,69€	1.926,27€	0,00€	49.387,05€
265	Dipòsit LI/T	26.272,64€	0,00€	2.883,37€	0,00€	23.389,27€
Total		72.009,27€	5.576,69€	4.809,64€	0,00€	72.776,32€

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2025	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2025
260	Fiances LI/T	49.387,05€	3.549,21€	3.141,48 €	0,00€	49.794,78€
265	Dipòsit LI/T	23.389,27€	0,00€	0,00€	0,00€	23.389,27€
Total		72.776,32€	3.549,21€	3.141,48€	0,00€	73.184,05€

El moviment d'aquest exercici:

- a) Les altes corresponen a unes fiances per arrendament a llarg termini.
- b) Les baixes corresponen a la regularització d'unies fiances per arrendaments a llarg termini

<i>Classes</i>	Instruments financers a C/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
Categories	2024	2024	2024
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	2.355.886,77€
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	2.355.886,77€

<i>Classes</i>	Instruments financers a C/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
Categories	2025	2025	2025
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	1.434.948,96€
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	1.434.948,96€

La diferència entre l'import que apareix al balanç i els actius financers correspon als crèdits amb les administracions públiques, que no tenen la consideració d'instrument financer.

La composició de l'epígraf III, Deutors comercials i altres comptes a cobrar i l'epígraf V.

Inversions Financeres c/p de l'Actiu del Balanç es detalla a continuació:

<i>Composició</i>	2025	2024
Clients	1.428.947,87€	2.351.259,85€
Deutors	6.001,09€	4.626,92€
Administracions Públiques	73.162,05€	200.327,03€
Total	1.508.111,01€	2.556.213,80€

En les partides de clients i deutors figuren inclosos a 31 de desembre de 2025 saldos de dubtós cobrament per import de 238.650,96 euros totalment aprovisionats.

El decreixement que s'observa al tancament de l'any és degut al cobrament de la bestreta corresponen a les subvencions concedides pel Programa 1 dels fons NGEU, destinat a les obres de rehabilitació de les promocions de Belchite i Pontevedra, obres que es preveuen realitzar durant el 2025 i el 2026.

Dins de la categoria "Préstecs i partides a cobrar" es recullen, amb caràcter general, els finançaments atorgats, tant comercials com no comercials. Els crèdits per operacions comercials són aquells actius financers que s'originen en la venda de béns i la prestació de serveis per operacions de tràfic de l'empresa, i els crèdits per operacions no comercials són actius financers de molt diversa índole: des d'un crèdit comercial a un client o un dipòsit a termini fins a un crèdit atorgat a tercers.

A 31 de desembre de 2025 la societat disposa d'una tresoreria de 1.648.577,75 euros.

7. PASSIUS FINANCERS

Un passiu financer és un compromís que suposa una obligació contractual, per exemple lliurar diners o altre actiu financer a altra empresa (un deute amb un proveïdor).

Classes	Instruments financers a LL/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2024	2024	2024
Dèbits i partides a pagar	2.903.908,24€	-€	49.387,05€
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	-€	-€
Altres	- €	-€	-€
TOTAL	2.903.908,24 €	-€	49.387,05€

Classes	Instruments financers a LL/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2025	2025	2025
Dèbits i partides a pagar	2.579.985,94€	-€	51.957,02€
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	-€	-€	-€
Altres	-€	-€	-€
TOTAL	2.579.985,94€	-€	51.957,02€

Classes	Instruments financers a C/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2024	2024	2024
Dèbits i partides a pagar	309.751,23€	171.806,65€	3.421,9 €
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	-€	-€	-€
Altres	-€	-€	-€
TOTAL	309.751,23€	171.806,65€	3.421,99€

Classes	Instruments financers a C/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2025	2025	2025
Dèbits i partides a pagar	323.716,98€	1.669.464,25€	1.585,62€
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	-€	-€	-€
Altres	-€	-€	-€
TOTAL	323.716,98€	1.669.464,25€	1.585,62€

La diferència entre l'import que apareix al balanç i els passius financers corresponen als deutes contrets amb les administracions públiques, que no tenen la consideració d'instrument financer i que es detallen a la nota 10.1 de la present memòria.

Classificació per venciments.

Els imports dels instruments financers segons classificació per any de venciment són el següents:

<i>Passius financers</i>	Dèbits i partides a pagar	Passius a valor raonable amb canvi en PiG	Altres
2026	323.716,96€	- €	- €
2027	336.209,58€	- €	- €
2028	349.259,28€	- €	- €
2029	362.956,42€	- €	- €
2030	253.352,81€	- €	- €
Anys Post.	1.278.207,85€	- €	- €
Total	2.903.702,90€	- €	- €

Detall de l'epígraf de "Creditors a llarg termini" i "Deutes a curt termini amb entitats de crèdit":

<i>Entitat</i>	LL/T	C/T
a) BBVA Sector A (1160)	717.193,27€	40.897,94€
b) BBVA P17 (9303)	303.674,08€	83.865,05€
c) CaixaBank P24 (4163)	206.119,35€	50.932,02€
d) CaixaBank P14-6 (8206)	995.715,51€	63.955,16€
e) Banc Sabadell (3441)	357.283,73€	84.066,81€
f) Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	49.794,78€	- €
TOTAL	2.629.780,72€	323.716,98 €

- Préstec hipotecari per un import inicial de 1.532.580,87 euros concertat amb la Caixa de Terrassa, ara BBVA, amb una carència de 3 anys, el venciment final és l'any 2041, va servir per a finançar la construcció de l'aparcament de L'Onze de Setembre. La garantia real d'aquest préstec és el sector A. El tipus d'interès a 31 de desembre és del **2,936%**.
- Préstec hipotecari qualificat de 1.760.965,00 euros, concertat amb BBVA amb una carència de 3 anys, el venciment final és l'any 2030. La finalitat d'aquest préstec és el finançament de la construcció dels 39 habitatges de lloguer al Sector H1. El tipus d'interès és del **5,252%**.
- Préstec hipotecari qualificat de 978.904,00 euros, concertat amb Caixa de Girona, ara integrada a CaixaBank, amb una carència de 3 anys, el venciment final és l'any 2030. La finalitat d'aquest préstec és el finançament de la construcció de 22 habitatges de lloguer al Sector A3. El tipus d'interès a data de tancament és del **5,251%**.

- d) Préstec hipotecari qualificat de 2.077.084,15 euros, concertat amb CaixaBank amb una carència de 4 anys, el venciment final es l'any 2039. La finalitat d'aquest préstec és el finançament de la construcció de 22 habitatges de lloguer al sector A4. El tipus d'interès a data de tancament és del **3,629%**.
- e) Préstec personal de 840.667,83 euros, concertat amb el Banc Sabadell, sense carència. El venciment final es el 31 de març de 2031. La finalitat d'aquest préstec es fer front a les despeses d'urbanització del Sector A4 que ens va liquidar l'Ajuntament de Rubí. El tipus d'interès a data de tancament es de **2,040%**.
- f) La Societat manté un préstec personal amb el BBVA per un import nominal de 1.359.979,74 €, amb venciment final el 27 de març del 2027. Aquesta operació, subjecta a un període de carència, té com a finalitat exclusiva el finançament de les obres de rehabilitació de les promocions dels carrers Belchite i Pontevedra. A la data de tancament de l'exercici, el tipus d'interès aplicable se situa al 5,252% i no s'ha fet cap disposició de capital.
- g) Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini: El moviment durant l'exercici a llarg termini són:

Entitat	2024	2025
Fiances rebudes d'altres lloguers	13.428,54€	13.919,69€
Fiances lloguers Pontevedra	10.395,22€	10.665,39€
Fiances lloguers Belchite 11-13	5.278,39€	5.278,39€
Fiances lloguer hab. Municipals	10.981,80€	10.577,03€
Fiances lloguers Belchite 1-9	7.232,38€	7.283,56€
Fiances lloguers MAC 41	2.070,72€	2.070,72€
Dipòsit a llarg termini	0,00€	0,00 €
Total	49.387,05€	49.794.78 €

Altres informacions:

- a) La societat no té compromisos fermes de compra, d'actius financers ni de venda.
- b) La Societat no afronta litigis ni embargaments que afectin de manera significativa als actius financers.
- c) La Societat té concedit un aval d'entitats financeres per un import de **34.812,49 euros** per respondre davant l'Ajuntament de Rubí per possibles desperfectes en la via pública per la construcció de la promoció de 39 habitatges del C/ Pontevedra cantonada amb el C/Palència.

8. FONS PROPIS

El moviment del capital social durant l'exercici 2025 ha estat:

	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	Saldo Final
Capital Social	3.092.452,56€			3.092.452,56€
Reserva Legal	334.114,33€	25.424,70€		359.539,03€
R.Neg.Ex. Ant				
Reserva Voluntària	1.977.685,05€	98.014,34€		2.075.699,39€
P i G 2024	254.246,99€		254.246,99€	
P i G 2025		165.159,15€		165.159,15€
TOTAL	5.658.498,93€	288.598,19€	254.246,99€	5.692.850,13€

El capital social està representat per les següents accions nominatives, totalment subscrites i desemborsades:

Sèrie	ACC. NÚM.	EUROS x ACCIÓ	IMPORT TOTAL
A	1 a 1490	286,38 €	426.709,58 €
B	1 a 1000	590,81 €	590.812,67 €
C	1 a 1000	46,93 €	46.925,82 €
D	1 a 1000	350,57 €	350.568,15 €
E	1 a 1000	383,36 €	383.357,13 €
F	1 a 1000	133,56 €	133.559,86 €
G	1 a 1000	837,50 €	837.495,34 €
H	1 a 1000	159,71 €	159.713,31 €
I	1 a 1000	143,36 €	143.360,31 €
J	1 a 1000	4,66 €	4.661,45 €
K	1 a 1000	15,29 €	15.288,94 €
			3.092.452,56 €

La Societat està íntegrament participada per l'Ajuntament de Rubí, i compleix tots el requisits establerts en la legislació vigents en relació amb la unipersonalitat.

Al tancament de l'exercici la Societat no té en el seu poder accions pròpies. La reserva legal no es troba dotada amb el límit mínim que estableix l'article 274 de la Llei de Societats de Capitals (20% del capital social). Pot servir per a compensar pèrdues, una vegada esgotades les altres reserves i només seria distribuïble en cas de liquidació de la Societat.

9. EXISTÈNCIES

Els terrenys i solars, i les diferents promocions en curs i acabades, han tingut, durant l'exercici, el següent moviment:

<i>Denominació Terrenys i Solars</i>	Existència inicial 2024	Variació Neta	Provisió deteriorament	Existència final 2024
Urb. Can Solà - Camí Les Martines	7.081,82€	-€	-€	7.081,82€
Urb. Can Solà - Samuel Beckett	79.474,48€	-€	-€	79.474,48€
Sector A4 Parcel.la FR-2	450.158,38€	-€	-€	450.158,38€
Sector A4 Parcel.la FR-7	210.304,79€	-€	-€	210.304,79€
EDIFICIS D'HABITATGES	-€	-€	-€	-€
Ca N'Alzamora	159.210,93€	-€	-€	159.210,93€
ALTRES EDIFICIS	-€	-€	-€	-€
Pearson I	54.689,62€	-€	-€	54.689,62€
TOTAL EXISTÈNCIES	960.920,02€	-€	-€	960.920,02€

9.1. Els drets vinculats al seu ús final, i el valor de terrenys i solars de les promocions són:

<i>Denominació Terrenys i Solars</i>	Existència inicial 2025	Variació Neta	Provisió deteriorament	Existència final 2025
Urb. Can Solà - Camí Les Martines	7.081,82€	-€	-€	7.081,82€
Urb. Can Solà - Samuel Beckett	79.474,48€	-€	-€	79.474,48€
Sector A4 Parcel.la FR-2	450.158,38€	-€	-€	450.158,38€
Sector A4 Parcel.la FR-7	210.304,79€	-€	-€	210.304,79€
EDIFICIS D'HABITATGES	-€	-€	-€	-€
Ca N'Alzamora	159.210,93€	-€	-€	159.210,93€
ALTRES EDIFICIS	-€	-€	-€	-€
Pearson I	54.689,62€	-€	-€	54.689,62€
TOTAL EXISTÈNCIES	960.920,02€	-€	-€	960.920,02€

Urbanització Can Solà (camí de Les Martines i C/ Samuel Beckett)

Comprades durant l'exercici 1995, la valoració del terreny que queda en existències és de 121.872,53 euros i estan destinades a la venda. En l'exercici 2014 es va fer taxació que va donat un ajustament de la finca al C/ de Les Martines de 6.616,48 euros i per tant una depreciació del seu valor. Durant l'exercici 2016 es va fer un altre ajustament, però en aquest cas a la finca del C/ Samuel Beckett per 28.699,70 per efecte de la taxació.

Parcel·les Sector A4 (FR-2 , FR-7)

Solar comprat durant l'exercici 1998. El valor de compra del terreny va ser de 964.624,43 euros. La parcel·la FR-2 és un proindivís en el que nosaltres som propietaris de 34,21%, això és de 555,139 m2 i, la FR-7 de 2.439,47 m2.

El valor comptable dels solar prové del repartiment que es va fer l'any 2008 del valor comptable que tenia per la compra del solar més les despeses de la reparcel·lació.

A l'any 2008 el valor comptable dels terrenys del Sector A4 era de 1.069.362,37 euros i el repartiment es va fer repartint el sostre residencial i complementari entre totes les parcel·les.

Ca N'Alzamora

Local comercial resultant de la promoció d'edificis d'habitatges, realitzada per Proursa, en un solar cedit per l'Ajuntament de Rubí mitjançant l'ampliació de capital realitzada l'any 1995. El valor comptable pel qual figura no s'ha vist modificat des de l'any 2000.

Pearson I

Quan es va finalitzar l'edifici una va ser estat destinada a l'immobilitzat. El total d'existències correspon al cost incorregut en la construcció dels locals encara no venuts.

Tenint en compte l'actual situació de mercat i la dificultat d'obtenció de finançament pels projectes inicialment previstos, es troben a l'espera de finançament i urbanísticament viables de projectes alternatius amb capacitat.

La Societat està sotmesa al projecte de reparcel·lació dels terrenys situats a carrer Lepant 92 i la Plaça Dr Pearson 8, requisit previ indispensable per la posterior execució del projecte d'edificació. Les despeses derivades d'aquest procés de transformació urbanística seran activades conforme als principis comptables i previstes per l'any 2030.

10. SITUACIÓ FISCAL

10.1. Deutes amb Administracions Públiques

La composició d'aquest compte a 31 desembre de 2025 és la següent:

<i>Deutes amb Administracions Públiques</i>	2025	2024
HP. Creditora per IRPF	40.191,66€	36.360,74€
Organismes de la Seguretat Social	21.622,69€	20.798,86€
TOTAL	61.814,35€	57.159,60€

10.2. Impost sobre beneficis

L'Impost de Societats es calcula en base al resultat econòmic o comptable, obtingut per l'aplicació de principis de comptabilitat generalment acceptats, que no necessàriament han de coincidir amb el resultat fiscal, entenent aquest com la base imposable de l'impost.

10.2.1. La conciliació entre el benefici comptable (abans d'impostos) i la base imposable de l'Impost sobre Societats és la següent:

	2025		2024	
Resultat comptable			165.245,24 €	255.126,25€
	Augments	Disminucions		
Impost sobre Societat				
Ajustament Error Comptables (art.19.3 LIS)	-€	130.807,95€	-130.807,95€	96.577,62€
Ajustament devolució IS	-€	-€	-€	-€
Bases Imponibles negatives	-€	-€	-€	-€
Resultat comptable ajustat	-€	-€	-€	-€
BASE IMPOSABLE (Resultat fiscal)			34.437,29€	351.703,87€

Les operacions efectuades per a determinar l'impost sobre beneficis han estat:

	2025	2024
Beneficis abans d'impostos	34,437,29€	351,703,87€
Diferències permanents	-€	-€
Resultat comptable ajustat	-€	-€
Renda Bonificada	-€	-€
Quota aplicable (25%) sobre 351.703,87€	8.609,32€	87.925,97€
Quota aplicable (30%) sobre 351.703,87€	-€	-€
Total	8.609,32€	87.925,97€
Bonificacions (Serveis socials 99%)	8.523,23€	87.046,71€
Bonificacions (0,00*0.30*0.99)	-€	-€
IMPOST MERITAT (A Pèrdues i Guanyos)	86,09€	879,26€
QUOTA A PAGAR:		
25% sobre 0,00€	-€	-€
30% sobre 0,00€	-€	-€
Deduccions de la quota:	-€	-€
QUOTA LÍQUIDA POSITIVA	-€	-€
Retencions i pagaments a compte	-41.271,07€	-40.603,43€
LÍQUID A PERCEBRE	-41.184,98€	-39.724,17€

A data de tancament de l'exercici ja no hi ha bases imposables negatives pendents d'aplicar. Les bonificacions aplicades ho han estat en base a l'article 32 de la Llei 43/1995 sobre l'Impost de Societats.

10.3. Disposicions legals vigents

Segons les disposicions legals vigents les declaracions d'impostos no poden considerar-se definitives fins que no hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagin transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

En general, per als principals impostos aplicables, PROURSA no ha rebut cap notificació d'inspecció sobre els últims quatre exercicis. En opinió de la Direcció, no existeixen contingències d'importos significatius que puguin derivar-se de la revisió dels anys pendents de prescriure, i no hi ha enregistrada cap provisió als estats financers adjunts per aquest concepte.

10.4. Ajustaments negatius d'IVA

Per l'aplicació de la normativa establerta que desenvolupa l'Impost sobre el Valor Afegit, s'ha procedit a l'aplicació de la regla de prorrata. Aquesta circumstància ha suposat la regularització de **80.556,67 euros** per IVA suportat no deduïble que consten en el punt 7 del deure del compte de Pèrdues i Guanyos.

11. INGRESSOS I DESPESES

11.1. Càrregues socials

Les càrregues socials que apareixen en el deure del compte de Pèrdues i Guanyos corresponen a la Seguretat Social a càrrec de l'empresa per un import de **232.225,26 euros**. No existeixen aportacions ni dotacions per a fons de pensions.

<i>Despeses de Personal</i>	2025	2024
Sous i Salariis	715.050,86€	736.305,28€
Indemnitzacions	36.147,72€	42.891,16€
Seguretat Social	232.225,26€	203.053,92€
Altres despeses	13.229,60€	2.423,00€
Primes d'assegurances al personal	6.749,84€	4.788,28€
Total	1.003.403,28€	989.461,64€

Durant l'exercici 2025 s'ha resolt un procediment judicial de naturalesa laboral iniciat en exercicis anteriors mitjançant un acord entre les parts, que ha comportat la terminació del procediment i la liquidació definitiva de les obligacions associades.

La gestió habitual de la societat municipal des de l'2006, és la de dotar els costos de les pagues extres meritades sobre els sous bruts de l'any de tancament. Per al 2025, es dotaran les actualitzacions salarials pendents d'aplicació de l'any.

Les actualitzacions salarials de l'any 2025, tindran aplicació al mes de gener del 2026, arrel del Decret del Conseller Delegat, que serà quan es faci efectiva l'actualització del 2,5% en les remuneracions de la plantilla, quedant en previsió l'actualització del 2,5% de l'increment previst del 2025 en funció del compliment dels requisits i l'aprovació pels òrgans corresponents.

11.2 Aprovisionaments.

En aquest epígraf s'inclouen totes les despeses per obres de la Societat en relació amb els encàrrecs de gestió que ens ha fet l'Ajuntament. Durant aquest exercici no hi hagut cap despesa imputable als encàrrecs.

11.3 Altres despeses d'explotació

Les partides que componen aquest epígraf són:

<i>Altres despeses d'explotació</i>	2025	2024
a) Serveis externs	427.235,38€	416.432,40€
Reparacions	228.616,78€	253.994,94€
Serveis professionals	119.705,52€	92.370,00€
Subministres	29.518,44€	27.591,74€
Assegurances	28.444,34€	21.331,35€
Altres Serveis	11.049,27€	12.436,67€
Serveis Bancaris	6.600,53€	5.693,59€
Lloguers	2.882,56€	2.771,64€
Transports	417,94€	242,50€
b) Tributs	180.023,16€	172.881,22€
Altres tributs	99.466,49€	95.866,42€
Ajustament negatiu IVA	80.556,67€	77.014,80€
c) Pèrdues operacions corrents	202.291,74€	440.729,46€
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	113.015,27€	334.250,94€
Pèrdues operacions corrents	89.276,47€	106.478,52€
d) Altres despeses de gestió corrent	0,00€	0,00€
Altres despeses	0,00 €	0,00€
e) Altres resultats	-12.233,21€	1.862,84€
Despeses excepcionals	401,51€	3.395,77€
Ingressos excepcionals	-12.634,72€	-1.532,93€
TOTAL	797.317,07€	1.031.905,92€

Dins l'apartat c) s'ha aprovisionat un import de **89.276,47 euros**, que corresponen a lloguers d'habitatges de propietat i municipals. D'aquesta quantitat, **25.410,48 euros** corresponents a l'any 2025 s'han traslladat a pèrdues per l'antiguitat de les provisions aplicades dels anys anteriors, les quals són de recuperació improbable d'acord amb la normativa, en el supòsit que la societat procedeixi amb la reclamació de dites deutes per via judicial. Per tant es constitueixen unes pèrdues acumulades que ascendeixen a **138.426,70 euros** dels mateixos lloguers. S'han aprovisionat al 100% els saldos dels llogaters de tots els habitatges que tenen deutes superiors a sis mesos.

	Saldo Inicial 01/01/25	Aplicacions	Dotacions	Pèrdues	Saldo Final 31/12/25
<i>Provisió per insolvències</i>	287.802,14€	89.276,47€	25.410,48€	113.015,27€	238.650,96€

11.4 Import net de la xifra de negoci

La partida d'import net de la xifra de negoci correspon totalment al Cànon de l'aparcament de la Pista.

<i>Xifra de negoci</i>	2025	2024
Vendes Pearson	0,00€	0,00€
Aparcament La Pista	22.146,46€	36.931,28€
Total	22.146,46€	36.931,28€

11.5 Ingressos per arrendaments

Dins de l'epígraf "altres ingressos d'explotació" es troben el ingressos provinents de l'arrendament de les nostres promocions, habitatges, locals i places d'aparcament propis, així com dels lloguers dels habitatges municipals.

<i>Ingressos per arrendaments</i>	2024	2025
Lloguer Habitatges Municipals	136.117,26€	142.555,77€
Lloguer C/. Pontevedra	116.542,52€	112.316,97€
Lloguer Local Pearson	108.053,00€	109.584,42€
Lloguer C/. Belchite 1	76.167,40€	79.152,10€
Lloguer C/. Belchite 11	56.336,43€	57.158,87€
Lloguer Local Espoz i Mina	29.689,51€	30.026,45€
Lloguer Local Urbanisme	25.729,77€	26.064,24€
Lloguer Local C/. Belchite 1	25.132,04€	25.389,09€
Lloguer Local C/. Dr. Ferran	20.206,60€	20.469,08€
Lloguer Tanteig i Retracte	19.502,96€	25.781,34€
Lloguer Habitatges Socials	18.178,65€	18.278,16€
Lloguer C/ Maria Aurèlia Capmany 41	7.247,52€	24.848,64€
Lloguer Apa C/. General Prim	4.139,34€	4.218,72€
Lloguer Apa C/. Bòbila 18	3.792,89€	3.709,28€
Lloguer Apa Montserrat	3.574,32€	3.876,29€
Lloguer Apa Les Torres	2.170,91€	2.021,55€
TOTAL	652.581,12€	685.450,97€

12. SUBVENCIONS, DONACIONS

12.1. Transferències municipals

- a) Corresponent a la subvenció de tots el serveis inclosos dins de l'Oficina Local d'Habitatge ens han transferit la suma de **734.876,44 euros**.
- b) Per el manteniment de l'estructura de la Societat ens han transferit la suma de **522.893,17 euros**.

12.2. Encàrrecs de Servei

- a) Corresponent a diferents encàrrecs de servei que corresponen a despeses de l'exercici 2025 la suma de **1.310.621,33 euros** detallats en el quadre.

El detall comparatiu de les subvencions rebudes de l'Ajuntament és el següent:

Encàrrecs de Servei	2024	2025
Serveis dins L'Oficina Local d'Habitatge	688.334,83€	719.583,71€
Aportació Estructura Societat	445.997,52€	522.893,17€
Red. Projecte i Dir. Obres Parc de Ca N'Oriol 1ª Fase	6.942,40€	5.235,88€
Millora accessos Pont Can Sant Joan	1.259,40€	0,00€
Red. Projecte, Seg. Direcció Obres Proj. Millora Av. Estatut	46.002,80€	1.964,50€
Red. Projecte i direcció de remodelació de la Plaça Pearson	36.035,60€	17.122,04€
Seguiment De Les Obres De Les Pistes Esportives Cova Solera	1.379,80€	3.928,99€
Red. Projecte i Dir Obres Promoció Av. Castellbisbal 78	60.730,78€	-4.884,24€
Col·laboració en la coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.	80.638,25€	17.477,25€
Red. Proj. i Dir. Obres Arranjament Zones Verdes Sector H	6.284,42€	2.147,64€
Red. Proj. i Dir. Obres Arranjament Zones Verdes T. Abelles	6.762,47€	6,66€
Red. Proj. Millora de Connectivitat del Parc de Ca n'Oriol/C Mallorca	0,00€	10.968,76€
Seguiment de les obres del Projecte de Pacificació de l'Avinguda de l'Estatut	0,00€	9.100,00€
Seguiment de les obres del Proj. de Condicionament i Millora del Camí de la l'Avinguda de les Flors	0,00€	5.076,97€
Total	1.380.368,27 €	1.310.621,33€

12.3. Altres subvencions

D'acord amb el Pla estatal de l'habitatge i amb la seva adaptació i complementació autonòmica, dins els mecanismes per incentivar la promoció d'habitatges de protecció oficial

de lloguer es recullen les subsidiacions dels tipus d'interès dels préstecs relacionats directament amb aquesta activitat. Així, en l'any 2025 s'han rebut **4.014,96 euros** per al cost del finançament de la promoció de joves de Pontevedra, **13.861,29 euros** per a la del C/ Belchite, 11-13 i de **45.000,00 euros** per a la promoció al C/ Belchite, 1-9 al Sector A4.

<i>Altres subvencions</i>	2024	2025
Subsidi Préstec Belchite, 11-13	24.005,19€	13.861,29€
Subsidi Préstec Pontevedra, 29-31	38.836,15€	4.014,96€
Subsidi Préstec Belchite 1-9	45.000,00€	45.000,00€
Total	107.841,34€	62.876,25€

12.4. Subvencions de capital

Respecte a les subvencions de capital, el moviment de l'exercici 2025 ha estat el següent:

Compte	Saldo 01/01/24	Nova subvenció	Aplicació a resultat	Ajustament 2024	Saldo 31/12/24
Subvencions	2.736.851,11 €	846.519,33 €	110.521,97 €	0,00 €	3.693.892,41 €

Compte	Saldo 01/01/25	Nova subvenció	Aplicació a resultat	Ajustament 2025	Saldo 31/12/25
Subvencions	3.693.892,41€	0,00€	316.258,46€	0,00€	4.010.150,87€

Aquestes subvencions estan associades a les tres promocions de HPO, la del C/ Pontevedra, 29-31 de 39 habitatges i les del C/ Belchite 1-9 i 11-13 (de 22 habitatges cadascuna). Son subvencions concedides per la Generalitat, incloses dins del diferents Plans pel Dret de l'habitatge, pels habitatges destinats a lloguer de Règim General a 25 anys.

13. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

L'empresa no participa ni directa ni indirectament en cap altra Societat.

Segons normativa aplicable a les societats unipersonals, detallem els encàrrecs realitzats per l'Ajuntament de Rubí a la Societat durant l'exercici 2025. Els encàrrecs de serveis que l'Ajuntament de Rubí confia a PROURSA per als anys 2025, 2026 i 2027 són les que seguidament es relacionen:

ENCÀRRECS
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H
Redacció del Projecte bàsic i executiu i Direcció de les Obres de la promoció d'allotjaments dotacionals al l'Avinguda de Castellbisbal núm. 78 de Rubí
Col·laboració en la coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles
Redacció del projecte i direcció de les obres de remodelació de la Plaça Pearson
Redacció de l'avantprojecte, redacció del projecte i direcció de les obres de la primera fase del projecte de millora de la Av. Estatut.
Seguiment de les Obres del Projecte de Les Pistes Esportives a Cova Solera
Redacció Projecte Millora de Connectivitat del Parc de Ca n'Oriol/C Mallorca
Red. Projecte, Seguiment, Direcció Obres Projecte Millora Av. Estatut
Red. Projecte i Dir. Obres Parc de Ca N'Oriol 1ª Fase
Seguiment de les obres del Projecte de Condicionament i Millora del Camí de la l'Avinguda de les Flors
Redacció del "Projecte de millora de connectivitat del Parc de Ca n'Oriol amb el carrer de Mallorca"
Seguiment de les obres del 'Projecte de pacificació de l'Avinguda de l'Estatut'

En relació a l'article 32.2 b) LCSP, el cent per cent de les activitats de l'empresa municipal Promocions Urbanes de Rubí, SA es realitzen a l'exercici de les comeses que ha estat fixat per l'Ajuntament de Rubí ja sigui en els seus estatuts, o bé encàrrecs de gestió.

A data 31 de desembre de 2025 s'havia facturat per aquests encàrrecs de gestió la quantitat de **68.144,45euros**.

Tanmateix, en l'apartat 12.1 es detallen totes les transferències realitzades a la Societat per part del seu únic soci, l'Ajuntament de Rubí.

13.1 Consell d'administració i personal d'alta direcció

Els components del Consell d'administració no han rebut cap pagament en concepte de dietes, despeses d'assistència ni per cap altre concepte.

No s'ha atorgat cap bestreta ni crèdit als Administradors i no s'ha assumit al seu favor cap mena de garantia. No existeixen obligacions concretes en matèria de pensions ni assegurances de vida respecte als membres del Consell d'Administració, actuals o anteriors.

Els membres que ocupen actualment càrrecs i/o funcions en el Consell d'Administració manifesten no tenir coneixement de cap situació que suposi conflicte, directe o indirecte, amb l'interès d'aquesta societat, de conformitat amb allò que disposa l'article 229, apartat 1er, del Text Refós de la "Ley de Sociedades del Capital", aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2.010, de 2 de juliol.

D'acord amb allò que estableix l'esmentat article 229, apartat 2n, fan constar que cap Conseller, com tampoc les persones vinculades a les quals es refereix l'article 231 de dit Text Legal, participa en el capital social d'una empresa amb el mateix, anàleg o complementari gènere d'activitat al que constitueix l'objecte social d'aquesta empresa municipal.

Així mateix, manifesten no haver realitzat activitats per compte pròpia o aliena, amb igual, anàleg o complementari gènere d'activitat a la que constitueix l'objecte social d'aquesta empresa municipal, segons disposa l'article 230 de l'esmentat Text Refós de la "Ley de Sociedades del Capital".

14. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Entre la data de tancament del exercici i la formulació de les presents comptes anuals no s'ha produït cap esdeveniment rellevant que hagi suposat la necessitat de incloure el seu efecte en els estats financers ni afegir informació en la present memòria.

15. PAGAMENT A PROVEÏDORS EN OPERACIONS COMERCIALS

La Societat va complir en els pagaments que va realitzar als seus proveïdors i creditors, amb els terminis establerts per la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials.

Per l'any 2025:

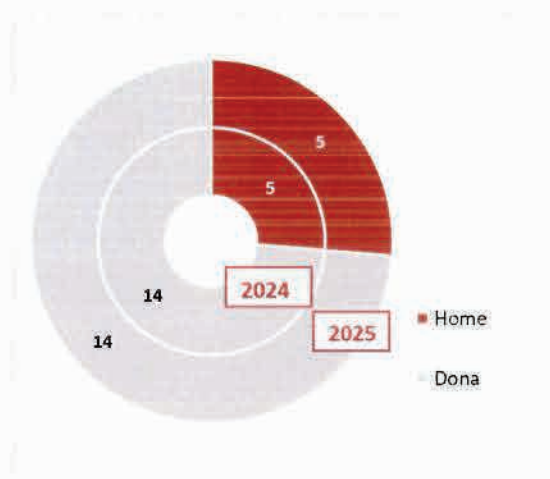
Pagament a proveïdors	Pagaments realitzats i pendents			
	2024		2025	
	Import	%	Import	%
Dintre del termini màxim legal	716.867,11€	98%	488.461,02€	85%
Resta	13.823,83€	2%	85.240,52€	15%
Total pagament de l'exercici	730.690,94€	100%	573.701,54€	100%
Ajornaments que a data de tancament excedeixen el termini màxim legal	-€	-%	- €	-%

Període Mitjà de Pagament:

PMP	1er Trim.2025	2on Trim.2025	3er Trim.2025	4art Trim.2025
1 Rati operacions pagades	15,05	11,04	17,76	16,64
2 Import total pagaments	131.541,84€	64.915,26€	93.482,46€	283.761,98€
3=1*2	1.979.704,69€	716.664,47€	1.660.249,49€	4.721.799,35€
4 Rati d'operacions pendents pagament	7,01€	7,03€	29,84€	14,06€
5 Import total oper. pendents pagament	16.290,50€	26.304,73€	33.427,24€	325.569,31€
6=4*5	114.196,41€	184.922,25€	997.468,84€	4.577.504,50€
7=3+6	2.093.901,10€	901.586,72€	2.657.717,33€	9.299.303,85€
8=2+5	147.832,34€	91.219,99€	126.909,70€	609.331,29€
Període mitjà de pagament (PMP)=7/8	14,16	13,75	20,94	15,26

16. ALTRE INFORMACIÓ

El nombre de persones empleades a 31 de desembre de 2025 per gènere és:



Donada l'activitat a la qual es dedica la Societat, descrita a la nota 1 de la present memòria, la mateixa no té responsabilitats, despeses, actius i provisions de naturalesa mediambiental que poguessin ser significatius en relació amb el patrimoni, la situació financera i els resultats. Més informació al respecte es podrà trobar a l'Informe d'Igualtat finalitzat l'any 2025.

El Programa d'Actuació de PROURSA per a l'any 2026 s'emmarca dins dels objectius de desenvolupament del Pla Local d'Habitatge de Rubí (PLH) 2021-2027, aprovat pel Ple municipal de Rubí, i que té com a finalitat donar compliment a les actuacions d'habitatge i a l'objecte social de la societat. Alhora, estableix un marc d'actuació rigorós per desenvolupar accions que permetin al nostre municipi avançar cap als objectius que determina el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH). L'objectiu general és garantir el dret a l'habitatge a tota la ciutadania de Catalunya i s'aborda des de l'anàlisi de l'oferta i la demanda d'habitatge, els preus d'aquests, una visió integral del parc públic i la promoció de la rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica i l'accessibilitat d'acord als criteris de sostenibilitat ambiental que apliquem a totes les polítiques d'habitatge.

Els municipis inclosos en àrees declarades pel PTSH com a àrees de demanda forta i acreditada, entre els quals es troba Rubí, han de disposar, en el termini de vint anys, és a dir pel 2042, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Els anys de la derogació parcial de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, no ha parat d'incrementar-se el preu dels lloguers a la ciutat. No ha estat fins l'aprovació de La llei 12/2023, Llei pel Dret a l'Habitatge, que inclou també les àrees de mercat tensionat que s'han estabilitzat els preus. No obstant això, l'últim trimestre publicat els preus s'eleva fins els 805,50€, un nivell de rendes que no té correlació amb la capacitat adquisitiva dels llogaters, especialment de la franja amb menys recursos i sense capacitat d'estalvi. Aquesta situació propicia una major demanda d'habitatge públic per qüestions de limitació de l'accés, manteniment i la no renovació de contractes d'arrendament d'habitatge, que incorporarà nous demandants d'habitatge públic, tal com ja estem observant amb l'increment de demandes al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial. Una situació que ve donada per la dificultat d'accés a l'habitatge a una gran part de la població que viu de lloguer.

Aquest increment de la demanda d'habitatge públic i assequible de lloguer es suma a un context econòmic inflacionista que dificulta l'activitat de PROURSA, ja que afecta el treball diari i llasta l'efectivitat dels contractes i licitacions que s'hi signen i els serveis que es presten.

Alhora, implica una major despesa en els subministraments i manteniment del parc públic i la constant adaptació dels plecs de clàusules als canvis constants de preus de mercat.

Malgrat tot, l'activitat de PROURSA, que engloba qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, locals comercials, aparcaments i naus, com la seva construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió, arrendament i administració, ha continuat donant el servei de manteniment, conservació, rehabilitació i gestió d'habitatges. La consolidació dels projectes a l'entorn dels Next Generation poden pal·liar les deficiències pressupostàries en manteniment del parc gestionat i, alhora, implica l'aplicació de mesures per afavorir l'abaratiment en consums energètics i en nous models constructius més sostenibles. A nivell comptable, també pot implicar un menor pes de les amortitzacions, doncs les obres de rehabilitació previsiblement apreciaran una part del volum patrimonial de PROURSA.

INFORME DE GESTIÓ

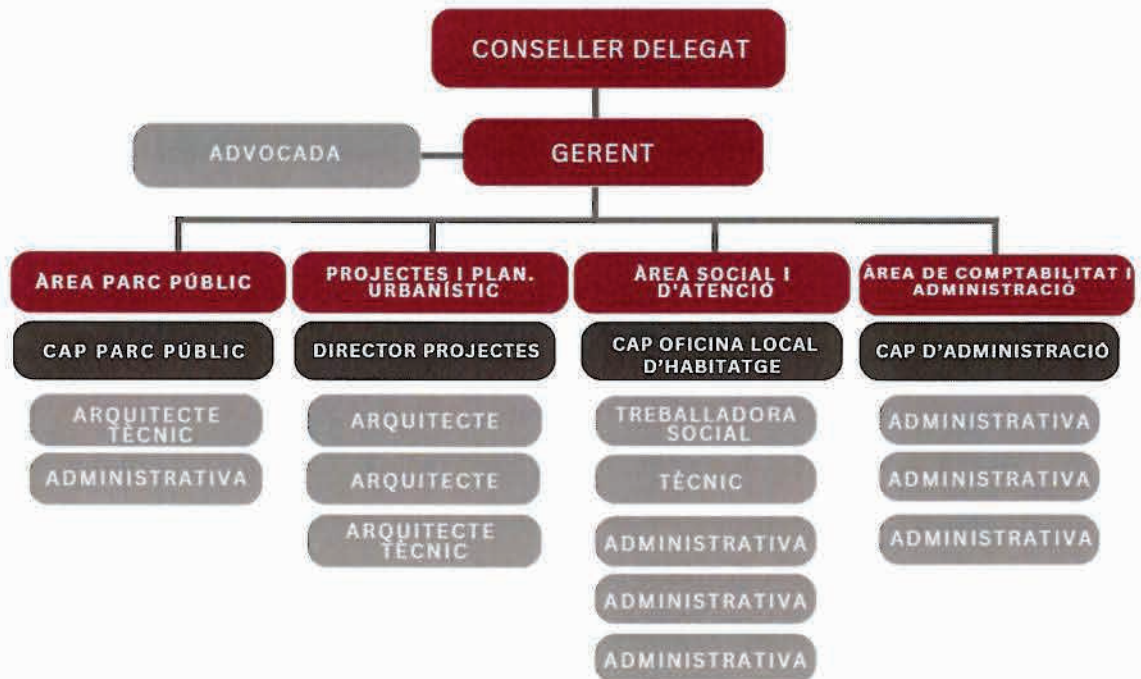
L'any 2025 s'ha orientat els objectius, personal, sistemes de treball cap a una major digitalització i reforçament dels sistemes informàtics i telemàtics amb l'objectiu de continuar amb la millora de procediments i amb la facilitació de l'atenció presencial ampliada. D'aquesta forma s'ha reforçat l'atenció a distància amb la seu electrònica pròpia de PROURSA mantenint l'oficina oberta per tal que les persones que es volguessin dirigir al servei poguessin fer-ho de forma presencial evitant així el biaix tecnològic. S'ha establert una forma de treball totalment digital que evita les gestions en paper i alhora garanteix els drets de les ciutadanes alhora que s'ha incrementat l'atenció presencial més especialitzada.

La societat municipal PROURSA, ha continuat planificant i executant les línies d'actuació en matèria d'habitatge derivades del Pla Local d'Habitatge i dels compromisos formals adquirits amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i que passem a descriure tot seguit.

ORGANITZACIÓ I RECURSOS HUMANS

L'empresa municipal PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ SA (PROURSA) s'adscriu dins de la regidoria d'Habitatge que dirigeix, Jorge Arnaiz Moreno, que també és Conseller Delegat de PROURSA. D'altra banda les competències de PROURSA relacionades amb la seva condició d'Entitat Urbanística Especial, es coordinen amb el regidor de l'Àrea de Planificació Urbana. Des de el 30 de desembre de 2020 també hi consta la figura del Gerent, que actua sota la dependència jeràrquica i control dels òrgans socials segons les funcions previstes de forma estatutària i assignades pels òrgans administradors.

En quant a PROURSA, l'estructura organitzativa es basa en següent organigrama:

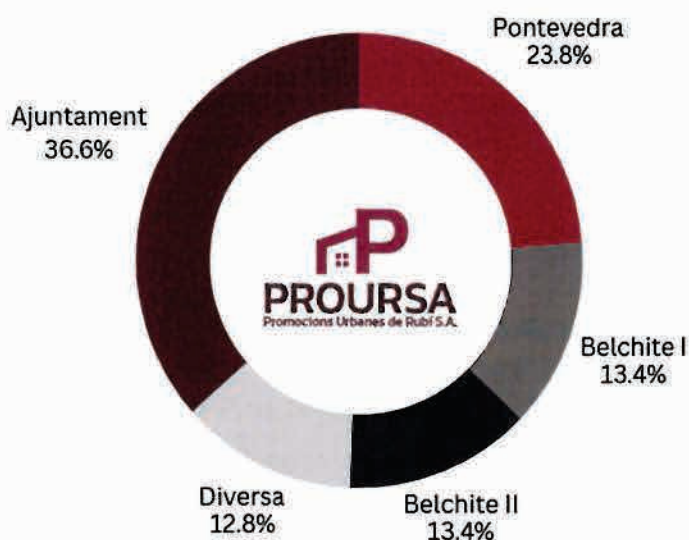


PROURSA està format per la Junta General, presidida per l'alcalde de Rubí i integrada per tots els membres del Ple Municipal. En un altre nivell es situa el Consell d'Administració de la societat que està format per tretze membres que durant el 2025 s'han reunit en 4 Consells d'Administració on s'han aprovat tots els punts que s'han portat a votació.

Les diferents línies d'actuació seran executades per les diferents àrees o de forma transversal per tota la societat.

1. PATRIMONI

Actualment PROURSA gestiona 164 habitatges en règim de lloguer:



Ajuntament

60 habitatges municipals que integren la promoció del Passatge Barcelona (37 habitatges) i 23 habitatges d'ubicació dispersa, 11 d'ells al 25 de Setembre.

Pontevedra

39 habitatges de protecció oficial que provenen d'una promoció amb 4 escales.

Belchite I i II

44 habitatges de protecció oficial que provenen de dues promoció de 22 habitatges cadascuna.

Origen Divers

21 habitatges de protecció oficial que provenen en la seva majoria de tanteig i retracte i de compres unitàries.

Titularitat	Propietat	Promoció	Habitatge	Antiguitat
Pública	PROURSA	Pontevedra	39	2003
		Belchite I	22	2003
		Belchite II	22	2012
		Diversa	15	Diversa
		MAC	6	2024
Total		5	104	
Pública	AJUNTAMENT	Font de la Via	4	Diversa
		25 de Setembre	11	Diversa
		C/ Sabadell	2	Diversa
		Urbanització El Pinar	6	Diversa
Pública		Ptge. Barcelona	37	1985
Total Ajuntament			60	

Actualment els habitatges gestionats per l'administració i que per tant poden oferir un lloguer assequible o social són els següents:

<i>Habitatges gestionats per l'Administració</i>	Gen-24	Gen-2025
PROURSA	157	164
AHC	290	314
IMPSÒL	23	23
BMLLS	49	49
TOTAL	519	550

PROURSA administra i gestiona el 30% dels habitatges socials de Rubí.

TIPOLOGIA DE LLOGUER

En referència a la tipologia d'habitatges de lloguer, existeixen dos tipus: habitatges de protecció oficial en règim general i habitatges lliures però que són llogats amb els mateixos criteris que els de protecció oficial. Els habitatges lliures són els adquirits mitjançant el tanteig i retracte. No obstant, durant el 2025 s'ha iniciat una revisió de tot el parc públic per poder qualificar tots els habitatges com protecció oficial.

De 2019 a 2025 s'ha realitzat la compra de 9 habitatges en tanteig i retracte. La previsió de cara al 2026 és realitzar compres en funció amb el pressupost aprovat per inversió.

Durant el 2026, es continuaran adjudicant els habitatges que quedin buits en base al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial on també s'ha constituït una llista de reserva de possibles adjudicataris per a aquells habitatges que vagin quedant disponibles. Tots els habitatges estan destinats a lloguer.

APARCAMENTS PER A RESIDENTS

Actualment PROURSA gestiona directa o indirectament un total de 338 places d'aparcament de cotxe i moto. D'aquestes, 89 places corresponen a les promocions pròpies de PROURSA d'habitatges de protecció oficial situades al carrer Belchite i Pontevedra, com també places d'aparcament individuals i 230 places es situen a la plaça Salvador Allende.

Així mateix, també troben en comercialització vuit places (tres places de moto i cinc de cotxe) a excepció de les places d'aparcament que es troben a disposició del propi Ajuntament de Rubí o PROURSA.

Al juliol de 2025 l'Ajuntament de Rubí i PROURSA van acordar el tancament temporal de l'aparcament soterrani situat a la plaça Salvador Allende, de titularitat pública i gestionat per PROURSA, però explotat en concessió per l'empresa EYSA (Estaciones y Servicios SA). La decisió es va prendre arran de la detecció de deficiències que podien afectar la seguretat de les instal·lacions i que requerien l'adopció immediata de mesures correctores.

Les instal·lacions van deixar d'estar obertes al públic l'1 d'agost de 2025. En aquest context, el contracte vigent d'explotació entre PROURSA i l'empresa EYSA va finalitzar el 31 de juliol de 2025. Amb la informació dels estudis realitzats es procedeix a esmenar les deficiències detectades i demanar les responsabilitats a l'empresa gestora.

OFICINES I LOCALS

PROURSA gestiona vuit locals, actualment quatre d'aquests són arrendats directament per l'Ajuntament de Rubí i un local per un privat. Dels tres restants, dos locals va formalitzar durant 2023 contractes de lloguer amb l'Ajuntament on s'ubiquen la Llar Tutelada i l'Espai Residencial d'Urgència. Finalment, l'últim local resta pendent de regularització s'està en converses amb l'Ajuntament per fer un contracte de lloguer.

2. LÍNIES D'ACTUACIÓ

3.1 GESTIÓ DELS HABITATGE

A dia d'avui, el parc gestionat per PROURSA no té cap habitatge buit. Aquest fet implica que la societat ha d'adjudicar els habitatges amb la major celeritat possible per garantir la funció social de l'habitatge, dins dels paràmetres aprovats per l'Ajuntament i la societat mercantil.

La gestió de l'habitatge es basa en uns criteris aprovats per bases i convocatòries públiques aprovades per PROURSA, sense diferenciar ni la titularitat ni la tipologia dels habitatges, ja siguin de protecció oficial o no (adquirits per tanteig i retracte). Prèviament a l'adjudicació, s'elabora un informe financer i un informe tècnic que estableixen les despeses generades pels costos derivats del manteniment de l'habitatge, així com els topalls màxims de protecció oficial. Aquests informes són presentats a la comissió o mesa d'adjudicació per poder realitzar l'adjudicació definitiva amb garanties.

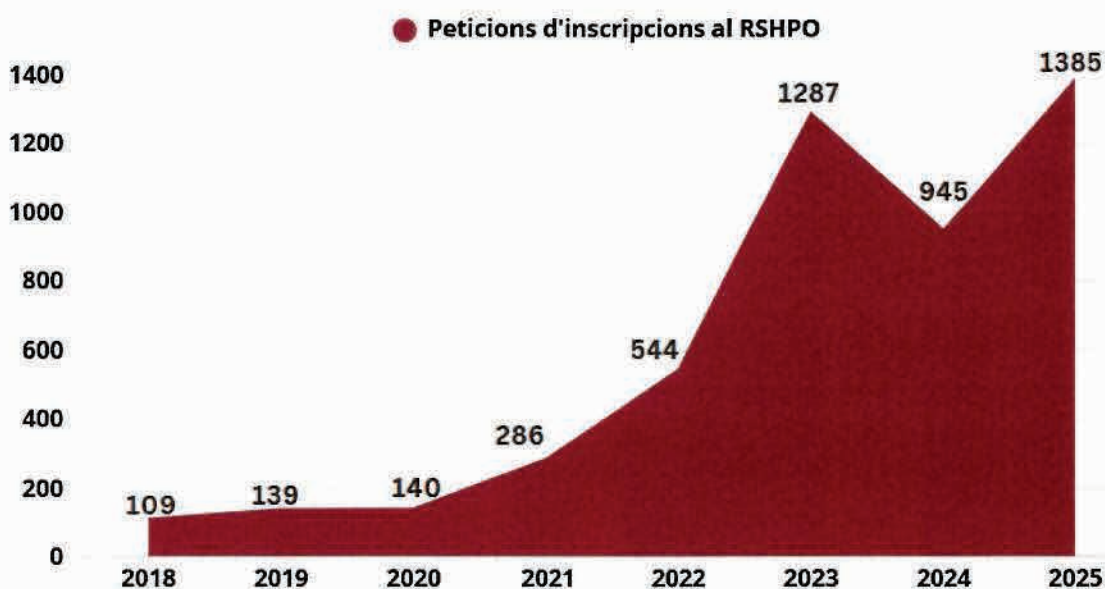
D'altra banda, s'estableixen els criteris d'adjudicació dels habitatges basant-se en el Protocol d'Adjudicació, la normativa d'habitatge i la inscripció en el Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya. Com a criteri general a l'hora d'establir la renda, es prioritza tenir uns ingressos mínims per poder fer front al lloguer, així com que la renda no superi el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

S'estableix també una reserva d'habitatges que estaran bonificats en la seva renda, supeditada, entre d'altres, a uns criteris de compliment del pla de treball de Serveis Socials i en funció del Protocol propi d'adjudicació. Aquesta gestió del parc públic està coordinada amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a través de l'Oficina Local d'Habitatge, per poder garantir una política d'habitatge integral també en les promocions impulsades per l'Incasòl.

En referència al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial, després del creixement exponencial posterior a l'anunci de les convocatòries dels pisos de protecció oficial de Maria Aurèlia Capmany i els 24 habitatges de HPO del carrer Marconi, les peticions d'inscripció al

Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial han tornat a repuntar, el que indica és un ritme d'inscripció molt alt i una demanda d'habitatge públic a la ciutat molt elevada.

L'evolució de les persones demandants d'habitatges de protecció oficial és cada vegada més intensa amb les següents inscripcions:



<i>Demandant d'habitatges</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Peticions d'inscripcions al RSHPO	109	139	140	286	544	1287	945	1385

MOROSITAT I INSOLVÈNCIA

El protocol d'actuació que es va començar a desenvolupar a principis de 2022 està donant efectes positius en relació a les llogateres que realitzaven impagaments puntuals o mostraven situacions d'insolvència crònica.

PROURSA va implementar, des del mes de gener de 2022, un sistema de control i gestió dels impagaments per part dels llogaters dels habitatges gestionats per la societat municipal, consistent en l'avís dels impagaments, la citació amb els professionals de referència per avaluar la situació econòmica i establir un pla de pagament i de treball per a la millora de la situació familiar i finalment, si no hi ha compliment del pla de treball i/o econòmic s'avalua la finalització dels contractes.

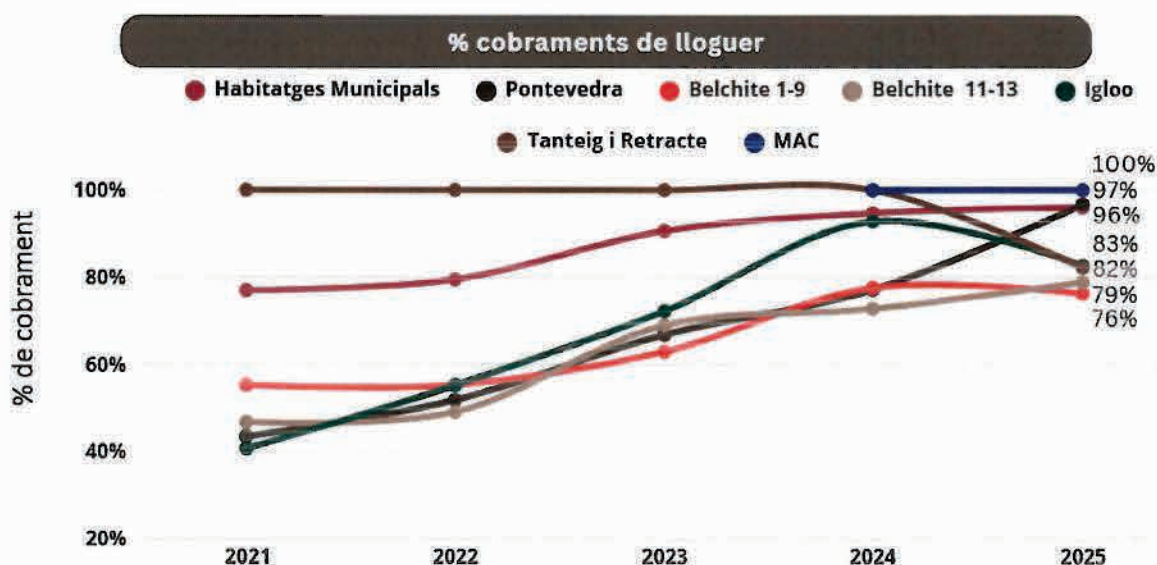
Des que es va implementar l'esmentat sistema de control i gestió dels impagament, s'ha dut a terme amb èxit en diversos casos, i les accions realitzades pel personal de PROURSA han evolucionat segons les necessitats detectades, per intentar arribar a un acord amb els llogaters i solucionar les situacions d'impagament.

Havent-se comprovat l'eficàcia del sistema de control i gestió dels impagaments i donada la necessitat de dotar de formalitat al procés, es va crear al 2024 un servei específic d'intermediació de PROURSA que determina el protocol a seguir d'aquest servei en els casos d'ocupació o d'impagament per part dels llogaters dels habitatges gestionats per la societat municipal.

En el quadre següent es pot veure l'impacte positiu en la recaptació de lloguers que ha millorat especialment en algunes comunitats:

% Cobrament	2021	2022	2023	2024	2025	% 21/25
Habitatge Municipals	76,94%	79,43%	90,63%	94,71%	96,01%	19,07%
Pontevedra	43,63%	51,92%	66,86%	77,13%	96,74%	53,11%
Belchite 1-9	55,13%	55,37%	62,93%	77,56%	76,21%	21,08%
Belchite 11-13	46,87%	49,21%	68,98%	72,78%	78,83%	31,96%
Igloo	40,88%	55,33%	72,24%	92,89%	82,75%	41,87%
MAC				100,00%	100,00%	0,00%
Tanteig i Retracte	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	82,22%	-17,78%

No obstant, en els casos més crònics s'ha optat per fer reunions conjuntes amb Serveis Socials per avaluar conjuntament els casos particulars i les actuacions conjuntes.



3.2 GESTIÓ LOCAL D'HABITATGE

L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ

L'Oficina Local d'Habitatge de Rubí (OLH) és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí mitjançant un conveni de col·laboració i que gestiona, des de l'any 2005, a través de l'empresa municipal PROURSA, amb la finalitat d'esdevenir el punt únic d'atenció per a totes les qüestions relacionades amb l'habitatge.

L'OLH de Rubí assessora i gestiona serveis en matèria d'habitatge, tant si són de competència local com de la Generalitat de Catalunya. D'aquesta manera, facilita i apropa a la ciutadania les gestions i els serveis relatius a l'habitatge. Les funcions bàsiques de l'OLH respecte als serveis delegats de la Generalitat són les següents:

INFORMACIÓ I ATENCIÓ CIUTADANA

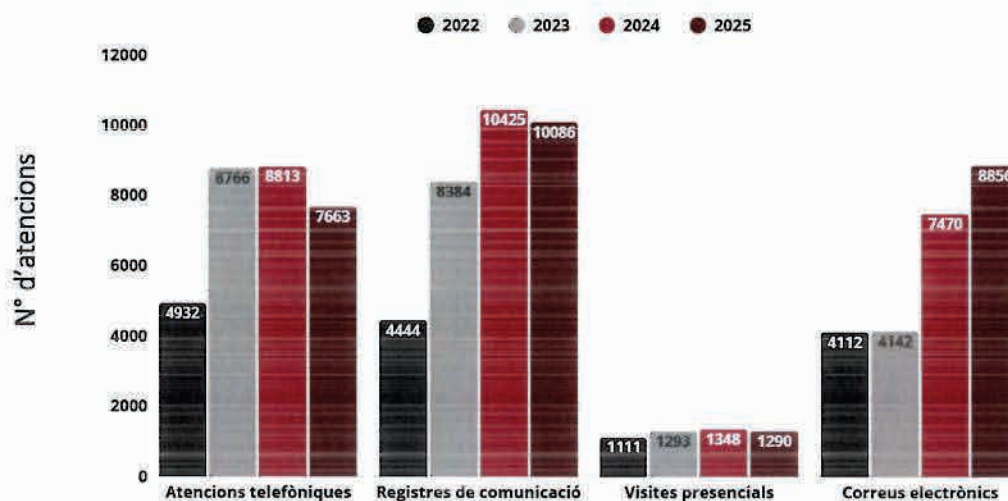
Durant l'últim any, s'ha continuat amb el canvi de gestió integral en l'atenció presencial que es va implementar l'any 2023. A nivell d'estructura, s'ha integrat pràcticament la totalitat de l'atenció en una mateixa àrea per assolir dos objectius: centralitzar, en forma de finestra única, tota la informació relativa a l'habitatge, que després serà derivada als tècnics especialitzats, i, en segon lloc, implementar uns protocols d'atenció coordinats amb la resta de serveis de PROURSA, Rubí Brilla, Servei d'Habitatge i Serveis Socials.

Així mateix, a nivell tecnològic, s'han eliminat les gestions en paper per aplicar una digitalització completa a tots els tràmits de l'atenció presencial. Durant aquest anys, s'ha aprofundit en la utilització de tots els serveis de l'administració electrònica que la Generalitat posa a disposició de tots els gestors, implementant des de PROURSA fins i tot aquells que, per la seva dimensió, no són d'obligació. L'objectiu és que qualsevol ciutadà que requereixi informació o assessorament sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'habitatge, la rehabilitació energètica o l'emergència habitacional pugui adreçar-se als nostres serveis, on s'orientarà adequadament, prèvia coordinació amb els diferents serveis i definició de les competències de cadascun, i, alhora, que pugui obtenir la seva documentació, ja que PROURSA manté en format digital i amb validesa jurídica còpia de tots els registres d'entrada

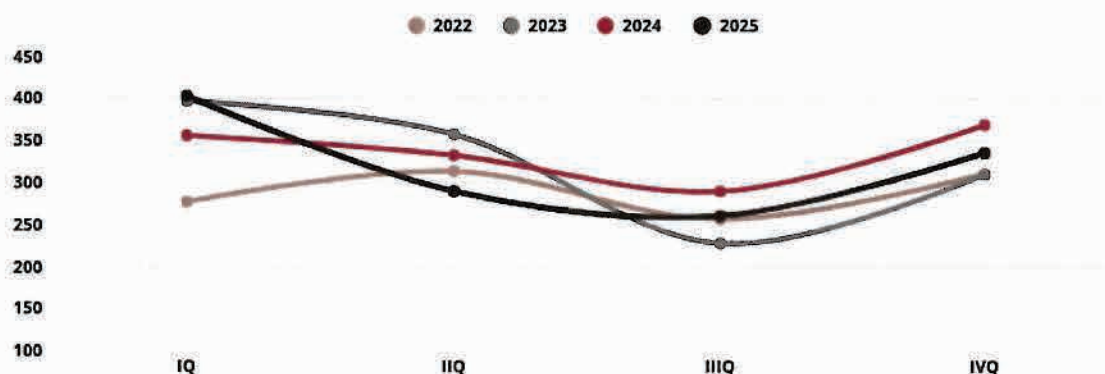
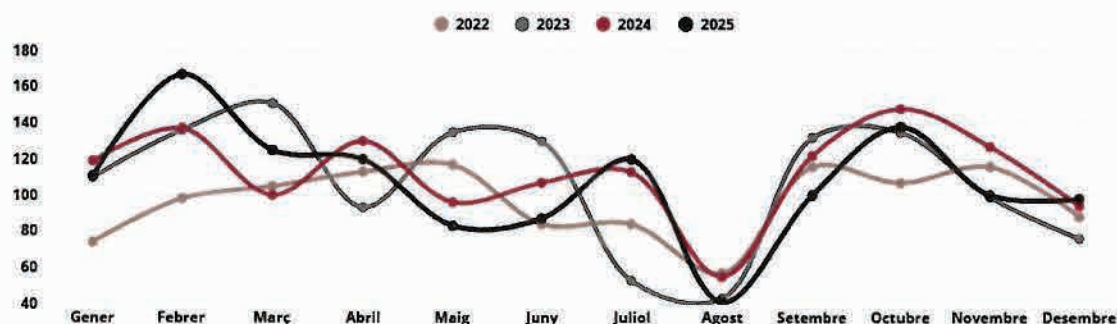
i sortida que es realitzen, així com totes les tramitacions electròniques amb la resta d'administracions.

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'habitatge, ja sigui per complementar les accions que requereixin un suport comunicatiu. La incorporació de nous perfils professionals ha permès també millorar l'atenció, oferint atenció individualitzada en diferents idiomes i digitalitzant la gestió per millorar l'atenció integral.

Pel que fa a les dades d'atenció, es pot observar un canvi significatiu, en la tipologia d'atenció presencial que es brinda durant el 2024 i 2025. S'han reduït les trucades, però ha crescut molt la part d'atenció per registres documentals i correus electrònics, especialment per les facilitats que oferim des de PROURSA per fer els tràmits a distància a través de la seu electrònica. Aquest fet ha implicat un increment molt elevat de la feina administrativa, per aplicar alhora la digitalització i l'increment d'atencions i serveis per part de l'oficina en l'assessorament de temes d'habitatge. La gestió digital no ha reduït les atencions, sinó que ha permès donar a conèixer els serveis d'habitatge que es presten des de l'oficina a persones que habitualment no hi acudien per l'excessiva presencialitat de tots els tràmits i que no s'adaptava a la disponibilitat horària de moltes persones interessades. També s'han incrementat el volum de gestions que es desenvolupen des de l'Oficina Local d'Habitatge i les atencions per l'interès en les promocions d'habitatge protegit. Aquest increment es pot atribuir, en gran mesura, a la implementació de polítiques de digitalització i innovació que han optimitzat els processos i facilitat la interacció amb la l'administració.



Quant a l'atenció amb els tècnics dels diferents serveis d'habitatge, com es pot veure, també s'han mantingut, al nivell d'atencions del 2024 i 2025. Cal destacar que els nivells d'atenció presencial són molt elevats a nivell de dedicació temporal. La majoria d'aquestes atencions estan relacionades amb l'emergència habitacional, la gestió del parc públic i les consultes sobre la rehabilitació del parc privat i públic.



Nº d'atencions durant l'any

Visites	Gen	Feb	Març	Abril	Maig	Jun	Jul	Agost	Set	Oct	Nov	Des	Total
2022	74	98	105	113	117	84	84	57	116	107	116	88	1159
2023	110	136	151	93	135	130	53	43	132	135	99	76	1293
2024	119	137	100	130	96	107	113	55	122	148	127	94	1348
2025	111	167	125	120	83	87	120	41	100	138	100	98	1290

Durant l'exercici 2025, s'ha materialitzat amb èxit el desenvolupament de la nova pàgina web institucional de PROURSA, projecte que ha complert els paràmetres estratègics, tècnics i funcionals establerts a la fase de planificació, i que respon a la necessitat de dotar la societat mercantil d'un canal digital propi, modern, autònom i enfocat al servei públic. La idea de la nova web és poder incrementar el posicionament de PROURSA a internet, per poder donar a conèixer els seus serveis i alhora el disseny està molt marcat per la part operativa per

continuar amb la digitalització i l'increment de l'atenció a distància pels canals habilitats per la societat mercantil.

SERVEI D'INTERMEDIACIÓ EN DEUTES DE L'HABITATGE (SIDH)

Per donar resposta a la problemàtica d'un gran nombre de famílies de Rubí afectades per les execucions hipotecàries, l'any 2012 es va posar en marxa el Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH), amb l'objectiu d'actuar com a mediadors entre les persones amb dificultats per fer front a les quotes de la hipoteca o en vies de desnonament i les entitats financeres, a fi de cercar una possible solució que permetés la continuïtat en l'habitatge.

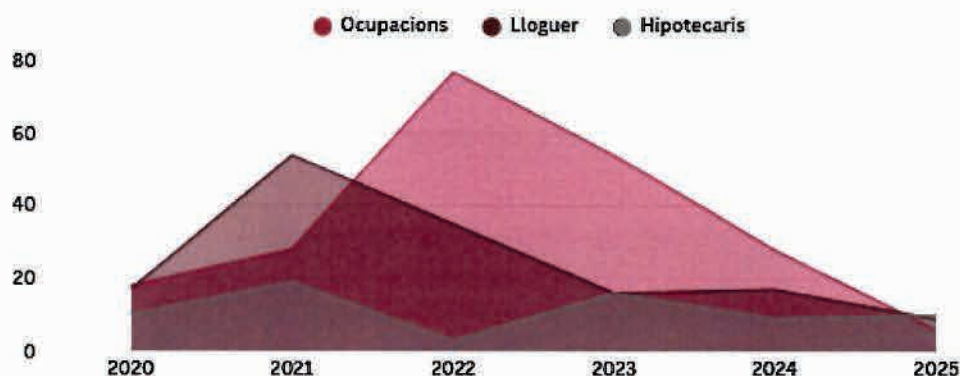
La idea original del Servei d'Intermediació ha perdut el seu sentit amb el pas del temps, ja que la majoria de consultes especialitzades que rebem han evolucionat de qüestions hipotecàries cap a consultes relacionades amb el lloguer i les ocupacions. Per aquesta raó, hem reorientat el servei, que actualment denominem Servei d'Intermediació en Deutes a l'Habitatge, un concepte més ampli que ens permet abordar les diverses casuístiques a les quals ens enfrontem diàriament.

El servei d'atenció i assessorament OFIDEUTE, un servei d'atenció, assessorament i mediació adreçat a persones que tenen dificultats per fer front al pagament de préstecs hipotecaris o de rendes de lloguer. Aquest servei serà ampliat pel SIDH al inclourà el mateix servei amb assessorament extern de la DIBA.

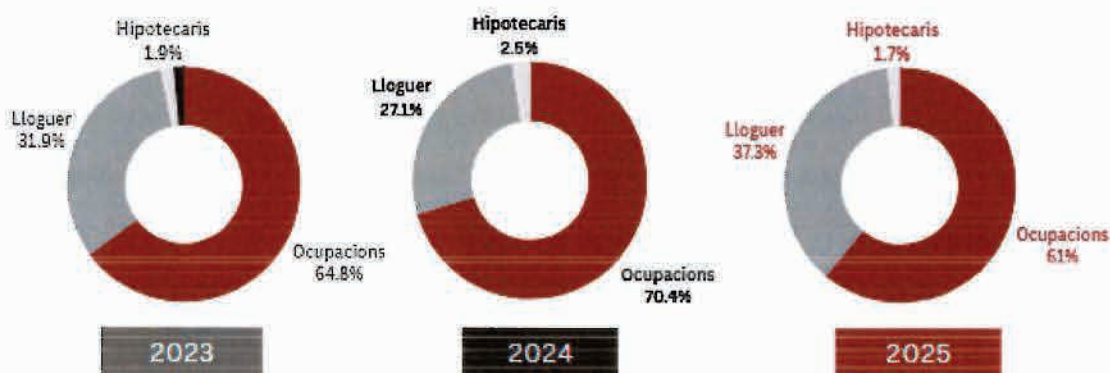
Pel que fa a aquests assessoraments, es pot observar, en relació amb els expedients oberts, un canvi de tendència en les demandes d'assessorament. A banda de la progressiva disminució de les consultes hipotecàries i d'ocupacions, es pot constatar que la majoria de demandes d'informació es van reduint també degut a la certa estabilitat del marc legal en algunes qüestions relatives aquests temes.

Nº demandes d'assessorament

OFIDEUTE	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lloguer	17	54	35	16	17	9
Hipotecaris	10	19	3	16	9	10
Ocupacions	18	28	77	0	28	6
TOTAL	45	101	115	86	54	25



Es va decidir reorganitzar els serveis i reorientar algunes demandes d'ocupacions i lloguer cap a serveis més enfocats a l'emergència habitacional i, d'aquesta manera, respondre de forma més eficient a les demandes ciutadanes més relacionades amb situacions de precarietat laboral que amb un assessorament tècnic. Així, es passen a recollir les dades relacionades amb les atencions vinculades amb els llançaments, els informes socials i els expedients d'emergència.



L'especialització de l'equip, amb dues treballadores socials fent l'atenció directa, també ha permès incrementar l'atenció i facilitar l'orientació als ciutadans cap a altres recursos disponibles dins les diferents àrees d'habitatge, així com una millor coordinació amb els recursos disponibles des de Serveis Socials. D'aquesta manera, es facilita una atenció molt coordinada amb Serveis Socials que permet una major possibilitat de sosteniment de

l'habitatge o informació per evitar situacions que empitjorin les situacions socials de les persones en risc d'emergència habitacional.

<i>Mesa d'emergències</i>	2022	2023	2024	2025
Sol·licituds mesa	23	37	80	39
Informes Socials	258	209	388	446
Expedients		140	155	169

Finalment, gràcies a l'acord al que es va arribar amb els jutjats, es recullen els informes als jutjats, la qual cosa també facilita la coordinació entre administracions.

<i>JUTJAT OFICI</i>	2022	2023	2024	2025
Informes	45	71	228	182

Como se ha indicat, de cara al futur, tots aquests serveis anomenats anteriorment, quedaran integrats dins del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), que a banda d'oferir els serveis habituals, gaudirà d'una permanent coordinació amb la Diputació de Barcelona amb l'objectiu de tornar-se en un servei de referència a nivell territorial.

QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, des de la societat es duen a terme tot un seguit d'actuacions que detallem a continuació:

- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins a la proposta de resolució.
- La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts.
- La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si escau, i valoració dels informes tècnics, així com les inspeccions tècniques inicials i finals.

Durant l'any 2024, es va implementar l'Oficina Tècnica de Rehabilitació (OTR), un instrument al servei de la ciutadania per facilitar la gestió dels ajuts destinats a la rehabilitació d'habitatges i la regeneració de barris, amb l'objectiu que el màxim nombre d'habitatges es puguin beneficiar dels fons Next Generation.

Entre les tasques es troben les següents: desenvolupar tasques de promoció, estímul i captació de les comunitats de propietaris ubicades a l'àmbit de l'ERRP. Realitzar, si s'escau, les actuacions d'urbanització, reurbanització o millora de l'entorn físic en l'àmbit delimitat per l'ERRP complementàries al desenvolupament de les actuacions de millora de l'eficiència energètica en els edificis residencials, de conformitat amb les previsions del Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, i de l'Acord número 6 de la Comissió bilateral.

Des de l'Oficina, s'ofereix informació i assessorament sobre els ajuts convocats, i es revisa la documentació tècnica per a la tramitació de les sol·licituds de subvenció corresponents al Programa 3 del Reial Decret 853/2021 (actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici). Aquesta línia vol donar resposta als requeriments de sostenibilitat i eficiència energètica que necessita el parc privat de la nostra ciutat. Davant l'increment de sol·licituds d'informació, s'ha habilitat un espai setmanal perquè l'arquitecta tècnica de PROURSA pugui assessorar sobre els temes d'eficiència energètica, alhora que es coordina amb Rubí Brilla per oferir un servei integral. No obstant això, a dia d'avui s'han gestionat de forma definitiva molt pocs expedients per la dificultat econòmica i tècnica per dur a terme aquestes actuacions dins dels marcs europeus fixats.

<i>Rehabilitació</i>	2022	2023	2024	2025
Atenció ciutadana	96	78	86	94
Expedients tramitats	10	24	60	74

Pel que fa a les cèdules, s'han tramitat les següents:

<i>Rehabilitació</i>	2022	2023	2024	2025
Cèdules	5	10	1	10

Al Conveni signat amb l'Agència se'ns ha derivat la gestió integral de les cèdules d'habitabilitat a PROURSA.

MANTENIMENT DEL PARC PÚBLIC

El caràcter eminentment social del parc d'habitatges gestionat per PROURSA comporta un major desgast dels immobles, així com les rotacions d'habitatge que exigeixen una millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i de l'estat dels edificis. Amb l'objectiu de mantenir un estat òptim d'adequació i manteniment dels habitatges i edificis, s'aplica un Pla

de Manteniment preventiu i correctiu, d'acord amb la diversa tipologia d'habitatges que es gestionen. Es revisen els habitatges i es fan informes sobre l'estat dels habitatges. Les obres dels Next Generation, que estan enfocades també amb una visió rehabilitadora pensant en el manteniment futur, implicaran una apreciació del patrimoni de PROURSA, a banda, d'una millora de la qualificació energètica que provocarà una millor sensació de benestar als habitatges públics.

D'aquesta manera, es pretén continuar desenvolupant un Pla de Manteniment durant el 2026 i 2027 que dugui a terme una sèrie d'inspeccions periòdiques de les instal·lacions dels edificis, els equips, l'estat general i els espais comuns, que inclogui el manteniment correctiu i preventiu, les mesures de control de seguretat, els protocols d'emergència i evacuació, l'actualització dels llibres de l'Edifici i la verificació de la seguretat tècnica i legal dels equips de protecció contra incendis i ascensors.

Com l'any anterior, es dotarà una partida pressupostària específica per a aquestes qüestions, ja que cada any implica imports significatius, atès que després de cada rotació d'habitatge s'ha de fer inversions per mantenir els habitatges amb uns mínims d'habitabilitat.

REHABILITACIÓ ENERGÈTICA: FONS NEXT GENERATION

L'any 2022 PROURSA va presentar un projecte per a la selecció de propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, més coneguts com els fons Next Generation.

La proposta presentada per la societat mercantil consisteix en la delimitació d'un àmbit d'actuació discontinu focalitzat al Districte administratiu 5, que es situa entre la Zona Nord, Can Rosés i Ca n'Oriol, concretament als edificis situats als carrers de Belchite i Pontevedra de titularitat de PROURSA com també una actuació urbanística del sector H (Els Nius).

L'edifici situat al carrer Belchite, d'ús predominantment residencial, està compost per una parcel·la de 1.096 m² on es situen 22 habitatges. En referència a l'edifici del carrer Pontevedra, la parcel·la és de 2.300 m² amb 39 habitatges.

Les actuacions que s'estan realitzant són les següents:

Edifici del carrer Belchite 11-13:

- Aplicació d'un sistema d'aïllament exterior.
- Execució d'una nova coberta invertida amb aïllament tèrmic.
- Substitució de persianes i fusteria.
- Incorporació d'aïllament tèrmic sobre els accessos a l'edifici.
- Instal·lació de plaques fotovoltaiques.
- Instal·lació d'elements de protecció solar.
- Sistema de control d'accessos.
- Millora al confort dels habitatges

Edifici del carrer Pontevedra 29-31:

- Reforç de l'aïllament tèrmic de la façana.
- Reforç de l'aïllament de la coberta.
- Incorporació d'aïllament tèrmic en el forjat de la primera planta.
- Substitució de la fusteria i persianes.
- Instal·lació de plaques fotovoltaiques.
- Sistema de control d'accessos.
- Millores a l'accessibilitat dels edificis.

Les actuacions plantejades als edificis de PROURSA estan pressupostades en 2.000.000€.

El 31 d'agost de 2022 el Director de l'Agència d'Habitatge de Catalunya va publicar la resolució per a la selecció de propostes d'actuacions en entorns Residencials de Rehabilitació Programada (Resolució DSO/477/2022 de 24 de febrer), on se'ns atorga la condició de subvencionable a la nostra proposta amb els números que es detallen a continuació:

<i>Next Generation</i>	Total
Cost d'actuacions de rehabilitació	2.000.000 €
Import inicial subvencionable	1.359.160 €
Aportació complementària	640.840 €

Al setembre de 2023, un cop la Generalitat va obrir la possibilitat de presentar-se a les subvencions, des de l'Ajuntament de Rubí i PROURSA es va presentar la sol·licitud per realitzar la rehabilitació dels habitatges. L'abril del 2024, la Generalitat va notificar a la mercantil la Resolució Condicionada amb l'adjudicació de la subvenció Next Generation.

Un cop rebuda la resolució definitiva de l'adjudicació de la subvenció, PROURSA va portar al Consell d'Administració del 25 de febrer de 2025, l'acceptació de les condicions financeres pel préstec destinat a la rehabilitació dels edificis situats al carrer Belchite 11-13 i al carrer Pontevedra 29-31. Posteriorment, al juny del 2025 es van licitar les dues obres i al juliol de 2025 es van començar les obres esmentades anteriorment. La finalització d'obres està prevista abans de l'estiu de 2026.

BORSA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL DE RUBÍ

La Borsa de Mediació per al Lloguer Social de Rubí és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí, mitjançant un conveni de col·laboració, i que gestiona mitjançant de l'empresa municipal PROURSA. La Borsa capta habitatges de propietaris privats perquè aquests els lloguin a un preu assequible a sol·licitants d'habitatges amb un perfil socioeconòmic determinat.

Com és ben sabut, els incentius per formar part de la borsa, que actualment compta amb uns habitatges i no havia evolucionat en els últims anys, van implicar un replantejament del programa per incrementar els incentius per captar habitatges privats. Ens vam centrar en un dels nínxols de mercat identificats a través del Servei d'Habitatge i la inspecció de pisos buits: els pisos de particulars buits a causa del mal estat de conservació dels habitatges o la necessitat d'emprendre obres inicials que impliquen un sobrecost que desincentiva el lloguer dels habitatges.

Per aquest motiu, per l'any 2026 la campanya "Obre la porta al lloguer", que, a més dels avantatges tradicionals, incorpora una subvenció de fins a 6.000€ per a les obres de reforma i condicionament d'habitatges. Com a resum dels avantatges per als propietaris, es detallen els següents:

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica.
- Avalloguer.
- Bonificació del 95% de la quota de l'IBI.
- Subvenció de fins a 6.000€ per a les obres de reforma i condicionament d'habitatges.
- Seguiment de la relació contractual.
- Control del bon ús dels habitatges llogats.
- Servei gratuït d'assessorament.
- Tramitació de contractes.

El pla d'actuació sobre els petits propietaris implica que, arran de les campanyes comunicatives i les inspeccions d'habitatges buits, es puguin incorporar alguns pisos a la borsa de mediació, trencant d'aquesta manera la dinàmica estancada dels anys anteriors.

L'efecte de la campanya ha estat positiu i, tot i l'increment constant dels preus de lloguer, qüestió que dificulta molt la captació, ja que per a la majoria de propietaris particulars l'objectiu principal és el preu, s'ha detectat la possibilitat d'incorporar nous habitatges gràcies a la subvenció de les obres, que permet la captació de pisos que actualment no es troben en disposició de ser llogats. Aquest any s'ha contactat amb vuit o catorze propietaris, la qual cosa implica l'increment d'un o dos pis a la borsa. Comparativament amb les borses de mediació de les altres mercantils, la valoració és positiva, doncs s'observa una disminució dels pisos de la Borsa de Mediació, però per contra a Rubí es manté amb un petit descens.

Nombre de contractes vius a la Borsa de Mediació pel Lloguer Social de Rubí:

<i>Borsa de Mediació</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Contractes Vius Borsa	55	49	52	50	50	49	49	46
Propietaris Interessats	5	3	4	4	2	10	14	13
Nous Contractes Signats	2	2	4	3	2	2	4	4
Renovació Contractes	8	10	8	9	5	0	0	0

REALLOTGEM

Reallotgem és un programa impulsat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al desembre de 2020 per llogar pisos privats buits amb l'objectiu d'allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències. Al juliol de 2021, es va aprovar l'ampliació del programa per al reallotjament de persones en situació d'emergència econòmica i social i l'Ajuntament de Rubí s'ha adherit.

Durant el 2025 pràcticament no s'han rebut pràcticament consultes sobre el problema a banda d'algun gran tenidor, sense que s'hagi aconseguit cap contracte nou per aquesta via, doncs la pretensió dels grans tenidors acostuma a ser que l'Administració els hi pagui un preu de mercat. S'ha detectat que no és una via atractiva pels particulars i que els grans tenidors només ho proposen per casos d'ocupacions permanents.

3.3 AJUTS A L'HABITATGE

En l'àmbit dels Programes Socials de l'Habitatge PROURSA gestiona 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 la gestió de la Oficina Local d'Habitatge.

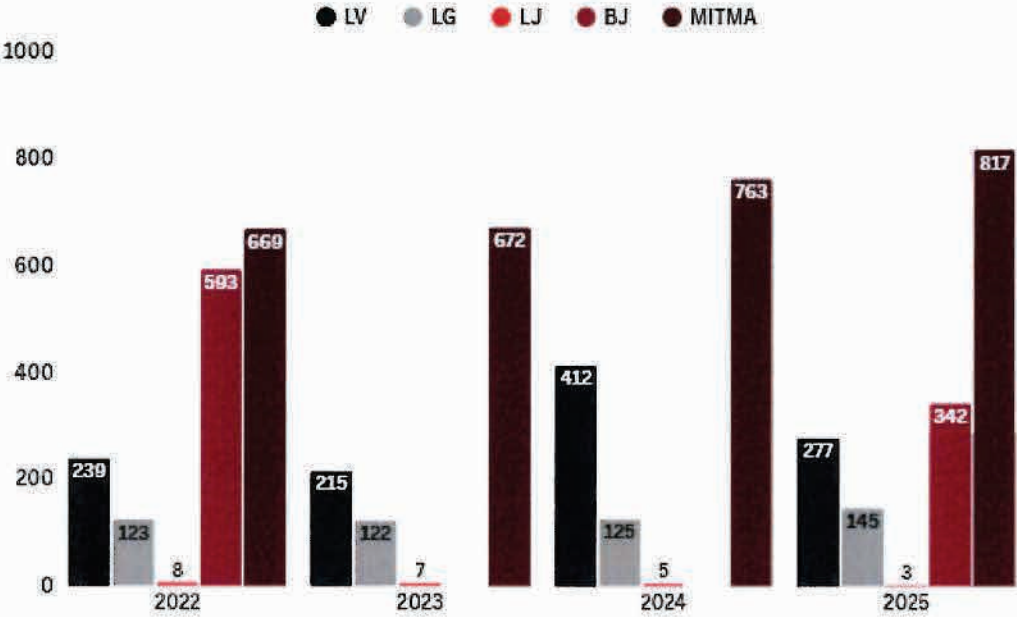
1. Prestacions permanents per al pagament del lloguer.
2. Subvencions de concurrència competitiva per al pagament del lloguer.
3. Prestacions econòmiques d'especial urgència.

Les prestacions al pagament de lloguer són ajuts a fons perdut que atorga l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Estat 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.

Durant l'any 2025 s'han gestionat un total de 1.584 expedients de les següents convocatòries d'ajuts al lloguer:

TIPUS D'AJUT AL LLOGUER	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gestió Expedients Prestació Ajuda Al Lloguer (Generalitat)	213	188	88	95	131	344	542	425
Gestió Expedients Mitma (Ministeri)	689	739	885	882	669	672	763	817
Bo Jove De Lloguer					593			342
TOTAL	902	927	973	977	1.393	1.016	1.305	1.584

Segons les dades de la taula, s'observa una tendència clara a l'alça en el nombre de sol·licituds d'ajudes al lloguer durant l'any 2025 en comparació amb el 2024. Aquest augment és generalitzat en totes les categories, amb un increment especialment destacat en la categoria LV, per la incorporació de les persones beneficiàries que es queden fora del Bo Jove, que ha experimentat un creixement superior al 50%. A més, el percentatge de resolucions favorables també ha augmentat, indicant una millora en l'eficiència dels processos de tramitació. Durant el 2025, s'observa un increment dels ajuts, que per una part és la tendència dels últims anys, però també, al igual que al 2022 té una convocatòria extra del Bo Jove, fet que implica un increment puntual per aquest 2025.



Resolucions favorables 2025

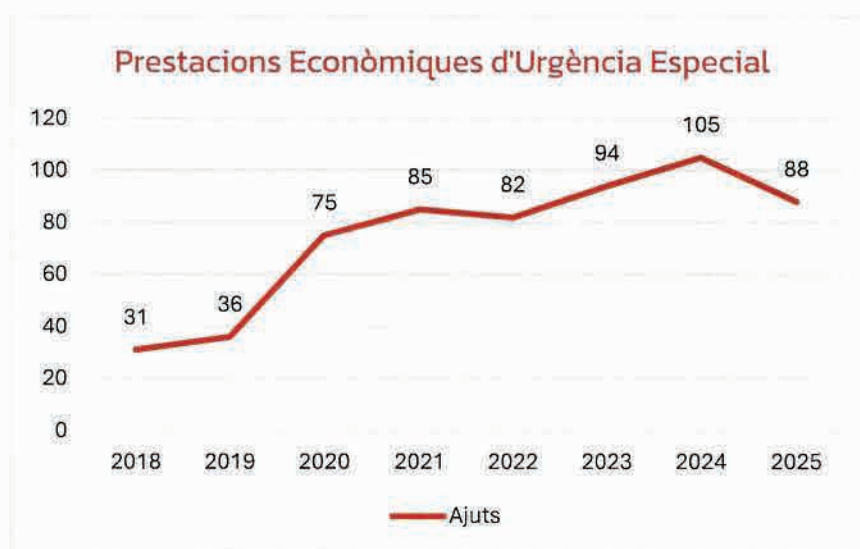


Sol·licituds	SOL·LICITUDS			RES.FAV		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
LV	215	412	277	188	296	229
LG	122	125	145	98	101	127
LJ	7	5	3	6	5	3
Bo Jove			342			85
MITMA	672	763	817	508	572	629

Analitzant les dades relatives a les quantitats atorgades, es constata que les llogateres Rubí perceben un total de 2.744.625,61 euros en ajudes destinades al pagament del lloguer al 2025.

Ajuda	QUANTITAT ECONÒMICA			MITJANA LLOGUER			MITJANA AJUT ANUAL		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
LV	497.134,54 €	801.031,09 €	616.223,90 €	648,46 €	680,54 €	707,06 €	2.348,37 €	2.688,02 €	2.690,93 €
LG	201.474,64 €	209.043,96 €	262.997,08 €	470,68 €	531,30 €	555,22 €	2.014,73 €	2.069,74 €	2.070,84 €
LJ	15.837,48 €	12.755,52 €	6.649,92 €	433,04 €	540,53 €	586,42 €	2.639,58 €	2.551,10 €	2.216,64 €
MITMA	1.042.343,02 €	1.216.656,14 €	1.370.254,71 €	566,91 €	579,45 €	615,11 €	2.107,05 €	2.127,02 €	2.178,47 €
BJ			488.500,00 €			713,69 €			5.747,06 €
Total	1.756.789,68 €	2.239.486,71 €	2.744.625,61 €						

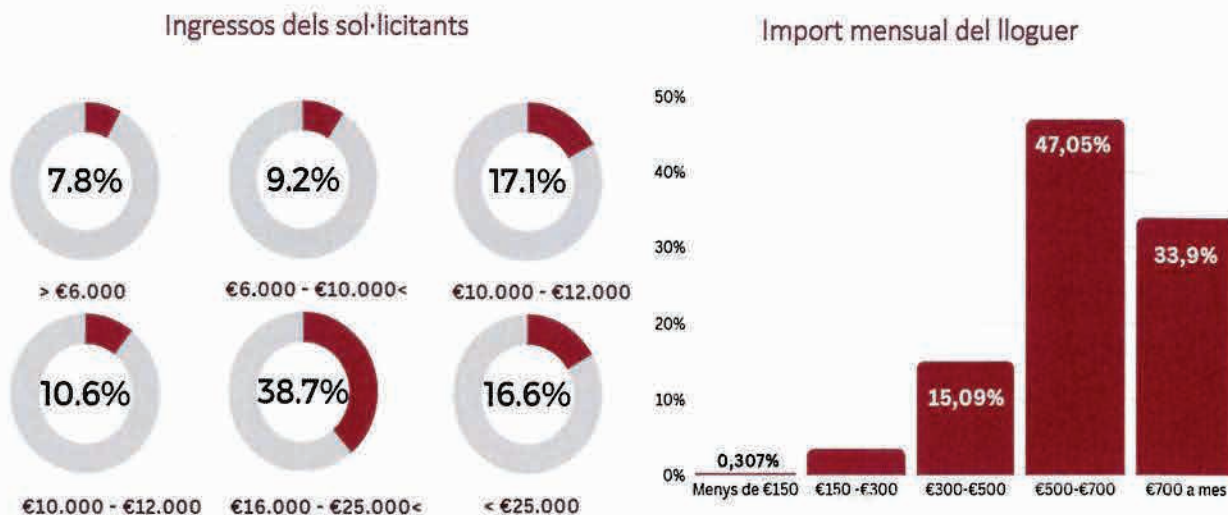
Pel que fa a les prestacions econòmiques d'urgència especial urgència, les mesures que s'estan aplicant durant 2025 de protecció sobre els desnonaments com també, l'activitat de mediació que s'ha desenvolupat des de l'Oficina Local d'Habitatge ha implicat un creixement sostingut en els últims anys de les situacions d'emergència i urgència habitacional, triplicant-se en els últims cinc anys.



Aquest increment tant important s'explica en gran part per la conjuntura econòmica i els increments de preus de lloguer dels anys anteriors però especialment amb la finalització d'algunes mesures normatives que han estat portades al Tribunal Constitucional i que apaivagaven alguns dels efectes negatius de les capes amb més vulnerabilitat habitacional i facilitaven la mediació amb grans tenidors alhora de fer lloguers socials.

ESFORÇ ECONÒMIC PEL PAGAMENT DEL LLOGUER

Un cop revisades les dades econòmiques dels ajuts, i amb les dades que tenim disponibles s'aprecia que l'esforç per fer el pagament de la renda de l'habitatge implica entre el 52,74% i el 66,42% dels ingressos de les famílies, fet que indica el pes important que es dedica des de les llars rubinenques per poder sufragar el manteniment dels habitatges. És especialment greu en els casos dels menors de 35 anys.



Es constata la diferència amb els lloguers gestionats per PROURSA on s'estableixen rendes que no superen el 30% dels ingressos de les unitats familiars un percentatge que no s'assoleix en molts casos ni després de rebre els ajuts de lloguer.

% Ingressos dedicats a pagar renda	Abans ajut	Després ajut
Esforç econòmic Lloguer LJ	54,68%	44,48%
Esforç econòmic Lloguer LG	66,42%	48,78%
Esforç econòmic Lloguer MITMA	52,74%	44,76%
Esforç econòmic Lloguer Bo jove estat	57,03%	39,44%

Fent la comparativa amb la resta d'ajuts, els lloguer mitjans a PROURSA es situen entre el 50 i el 60% per sota dels preus de mercat.

% Ingressos dedicats a pagar renda	2024	2025
Mitjana Lloguer MITMA	579,45 €	615,11 €
Mitjana Lloguer LG	531,30 €	555,22 €
Mitjana Lloguer LJ	540,53 €	586,42 €
Mitjana Lloguer PROURSA	348,38 €	356,73 €
Mitjana Lloguer Hab. Municipals	230,40 €	234,37 €
Mitjana Lloguer Bo Jove estat		713,69 €

3.4 PROMOCIÓ D'HABITATGES I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

CONSTRUCCIÓ ALLOTJAMENTS DOTACIONALS A L'AVINGUDA CASTELLBISBAL

Projecte per incrementar el parc públic amb allotjaments dotacionals, que es construiran a parcel·la de l'avinguda Castellbisbal. Al juliol de 2024 es va aprovar el projecte que incorporaria 19 habitatges dotacionals, durant el 2025 s'ha licitat l'obra. Os preveuen que la construcció es realitzi del 2026 al 2028.

MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT

Durant el 2026, PROURSA impulsarà dos canvis de planejament sobre els dos solars de titularitat pròpia, a la Plaça Pearson i al FR07 (carrer Lepant), per poder desenvolupar dos projectes constructius d'habitatges de protecció oficial.

3.5 ADQUISICIÓ D'HABITATGES

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.

Mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte, s'han incorporat un total de nou habitatges al parc d'immobles de PROURSA. La dificultat de fer més compres d'habitatge rau en l'alt grau de pisos ocupats que ens trobem a l'hora de fer la visita dels pisos, com també

l'increment dels preus dels habitatges també per aquesta via. No obstant això, PROURSA ha esgotat el pressupost que tenia destinat a tanteig i retracte, però s'ha incorporat un romanent que ha permès la compra d'un habitatge. L'ajuntament, va aprovar d'incorporar 2'4 milions d'euros en inversió en habitatge, fet que permetrà ampliar el parc existent per aquesta via.

3.6 MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

Pel que fa als propietaris privats, l'estratègia passa per posar a la seva disposició incentius que facin atractiva l'opció de llogar-los a través de la Borsa de Lloguer Assequible que gestiona PROURSA.

Aquests incentius són de dos tipus, tots dos compatibles:

En relació als habitatges buits de grans tenidors, les estratègies per aconseguir el pas cap a el lloguer social i/o assequible són diferents que en el cas dels privats.

- **Recàrrec del 50% de l'IBI fins els 150%.** Aquesta mesura ja està prevista en una nova Ordenança Fiscal per al 2021 i 2023, concretament la número 3.1. *Recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.* No és una mesura específica per a grans tenidors, però actualment ja disposem d'un llistat de més de 240 habitatges d'aquests propietaris que consten inscrits en el Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sense títol habilitant, que poden ser objecte d'aplicació d'aquest recàrrec.
- **Programa d'inspecció d'habitatges buits.** Aquest "Programa" té per objecte establir els criteris que han de regir l'actuació municipal d'inspecció consistent en la detecció i comprovació d'utilitzacions anòmales de l'habitatge, en cas d'habitatge o edifici d'habitatge buit.

Les inspeccions dels habitatges incorporen una campanya informativa amb l'objectiu de redirigir els habitatges buits de petits propietaris cap a la Borsa de Mediació.

Aquests encàrrecs tenen emparament en les competències municipals pròpies incloses a l'article 25.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i a l'article 66 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la

Llei municipal i de règim local de Catalunya, com també en la normativa sectorial (planejament urbanístic, protecció del patrimoni històric, abastament d'aigua potable i sanejament d'aigües residuals, conservació i rehabilitació d'edificis i equipaments, infraestructura viària i la seva conservació i ordenació del trànsit i de persones a les vies públiques).

Com que l'estructura de l'Ajuntament de Rubí, degut a la saturació dels equips existents, no pot assumir els encàrrecs dins la temporalitat prevista i el fet d'executar-los a través de la pròpia organització municipal significaria incomplir aquesta temporalitat i, per tant, generar el consegüent perjudici per als interessos públics que derivaria del retràs, L'Ajuntament recorre a mitjans externs a la pròpia organització.

En aquest sentit, PROURSA disposa de personal en plantilla que pot desenvolupar les funcions tècniques vinculades als presents encàrrecs (una arquitecta de planejament, dos arquitectes de Projectes i d'Obres i dos Arquitectes Tècnic d'Obres) a més de l'estructura necessària.

A més, i això és determinant, les competències i expertesa i en que el cost de realització a través de la societat és més econòmic que el que resultaria d'acudir a la contractació en el mercat.

4. ASPECTES ECONÒMICS I FINANCERS

L'exercici 2025 s'ha caracteritzat per un resultat positiu de 165.195,15 euros envers dels 254.246,99 euros de benefici de l'any anterior.

Les xifres que es mostren en el compte de resultats de l'empresa responen a les actuacions ordinàries de la mateixa. L'explicació conceptual de les partides i les variacions produïdes respecte l'any anterior es troben dins l'apartat dels Comptes Anuals.

L'anàlisi del balanç posa de manifest un increment del patrimoni net de 1,1 milions d'euros respecte de l'exercici anterior, fet que representa un augment del 7,97%. Aquesta variació s'explica principalment per l'increment de l'actiu no corrent, especialment en els comptes d'immobilitzat intangible, material i inversions immobiliàries. Aquest augment deriva, sobretot, de les obres de rehabilitació energètica dels 39 habitatges situats al carrer Pontevedra i dels 22 habitatges del carrer Belchite 11-13, actualment en fase d'execució.

Així mateix, s'ha produït un increment de l'efectiu, atribuïble al cobrament de la bestreta de la subvenció del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea – Next Generation EU, dins del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri, concedida per a les actuacions esmentades. També hi ha contribuït el cobrament d'una suma important de les aportacions municipals efectuades per l'Ajuntament de Rubí que han coincidit al final d'any. No obstant, aquests imports venen destinats a sufragar les despeses pressupostades.

Pel que fa al passiu no corrent (deutes a llarg termini), s'ha produït una disminució de l'11,15%, derivada principalment de l'amortització ordinària dels préstecs, per un import de 323.922,30 euros. En canvi, el passiu corrent ha experimentat un increment de 1.530.260,63 euros, degut a l'augment dels creditors comercials. Aquest increment s'explica, en gran part, per les prestacions de serveis associades a les obres de rehabilitació actualment en execució, la finalització de les quals està prevista per a l'any 2026.

Si aprofundim en l'anàlisi financera, es pot afirmar que l'empresa presenta una situació de solvència adequada. La solvència es defineix com la capacitat d'una empresa per fer front a les seves obligacions, tant a curt com a llarg termini; és a dir, mesura en quina proporció el conjunt dels seus actius pot cobrir el total del passiu exigible. En aquest sentit, el total de l'actiu (corrent i no corrent) representa aproximadament 3,28 vegades el passiu exigible a curt i llarg termini.

Pel que fa a la liquiditat, entesa com la capacitat de l'empresa per atendre les seves obligacions immediates, aquesta es calcula mitjançant la relació entre l'actiu corrent i el passiu corrent. L'actiu corrent inclou els drets de cobrament a curt termini, així com la tresoreria i altres actius líquids disponibles. Per la seva banda, el passiu corrent comprèn les obligacions de pagament i compromisos exigibles a curt termini. D'acord amb aquesta relació, per cada 100 euros d'obligacions immediates, l'empresa disposa de 95,22 euros per fer-hi front (ràtio de liquiditat de 0,95).

En conclusió, cal tenir present que, atesa la naturalesa de l'activitat de la Societat i el seu model d'explotació, el nivell d'endeutament pot variar en funció del cicle inversor, incrementant-se o reduint-se segons el volum d'inversions en curs.

5. RATIS (SOLVÈNCIA DE LA SOCIETAT)

ANÁLISIS FINANCIER	2024	2025	
Curt Termini			
Solvència Actiu corrent/Passiu corrent	4,08	3,28	Indica la possibilitat de poder fer front als pagaments a curt termini
Coeficient d'acidesa Efectiu/Passiu Corrent	4,40	0,95	Informa sobre la capacitat de fer possibles els pagaments a curt termini
Llarg Termini			
Autonomia financera Fons Propis/Total passiu	1,62	1,21	En quin grau el conjunt de béns i drets de l'empresa depenen dels fons propis

6. ADQUISICIONS D'ACCIONS PRÒPIES

En compliment amb la Llei de Societats de Capital, manifesten que la Societat no té n'hi ha realitzat negocis amb accions pròpies.

7. ACTIVITATS EN MATÈRIA D'INVESTIGACIÓ I DESENVOLUPAMENT

La Societat, donada la seva activitat sectorial, no realitza inversions en matèria d'investigació i Desenvolupament.

Aquets document ha estat redactat per la Gerència de PROURSA.

46821771G
CARLOS
AGUILA (R:

Firmado digitalmente
por 46821771G
CARLOS AGUILA (R:

Fecha: 2026.03.23
17:03:20 +01'00'

