



**SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE
I ACTUACIONS URBANES S.A.**

AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



AJUNTAMENT DE
TARRAGONA



**SERVEI MUNICIPAL
DE L'HABITATGE**
I ACTUACIONS URBANES, S.A.

INFORME DE GESTIÓ

2016



INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2016 l'activitat del Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, S.A. s'ha centrat en les següents línies bàsiques:

- Promoció immobiliària
- Gestió de la cartera d'immobles en propietat destinats a lloguer
- Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació
- Desenvolupament urbanístics
- Execució d'encàrrecs de gestió de l'Ajuntament de Tarragona

L'activitat de la societat ha seguit la línia dels darrers anys, centrant-se de forma especial en els objectius especificats en el pressupost.

A continuació presentem en detall quina ha estat l'evolució de cadascuna de línies d'activitat del Servei Municipal de l'Habitatge.

EVOLUCIÓ DE LES ACTIVITATS

1.- Promoció immobiliària

El Servei Municipal de l'Habitatge és propietari del solar de l'antiga Caserna de la Guàrdia Civil ubicat al Cr. López Peláez cantonada Cr. Josepa Massanes de Tarragona. Es va adquirir a la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado en data 13 d'abril de 2012. Es troba pagat en la seva totalitat i està lliure de càrregues.

D'acord amb la normativa vigent, l'equip tècnic va redactar el projecte bàsic del que en resulta una promoció de 30 habitatges, 2 locals comercials, 31 places d'aparcament i 34 trasters. El destí de la promoció és la venda.



Al 25 de febrer de 2016 es va aprovar l'adjudicació de l'enderroc de les edificacions existents a l'empresa SEMAC, S.L., treballs que es van executar en la seva totalitat.

En data 31 de març de 2016 es va procedir a l'adjudicació definitiva de la redacció del projecte executiu i posterior direcció de les obres a l'empresa Seguí Arquitectura, S.C.P.

En els tres darrers mesos s'han executat treballs de prospecció arqueològica, actualment ja finalitzats, que han de permetre l'obtenció dels permisos necessaris per tal d'iniciar el procés de licitació i posterior execució de les obres.

Quan a la comercialització dels immobles, en data 25 de febrer de 2016 es van aprovar les bases d'adjudicació.

En el decurs del mes de desembre va tenir lloc el procés d'inscripció. Finalitzat el termini es van obtenir els següents resultats:

- 108 inscripcions per tipologia general
- 2 inscripcions per mobilitat reduïda

D'acord amb les bases d'adjudicació, actualment s'està gestionant a les persones inscrites. A l'hora de confeccionar aquest informe de gestió es pot confirmar la comercialització dels dos locals comercials, sis habitatges, cinc places d'aparcament i cinc trasters.

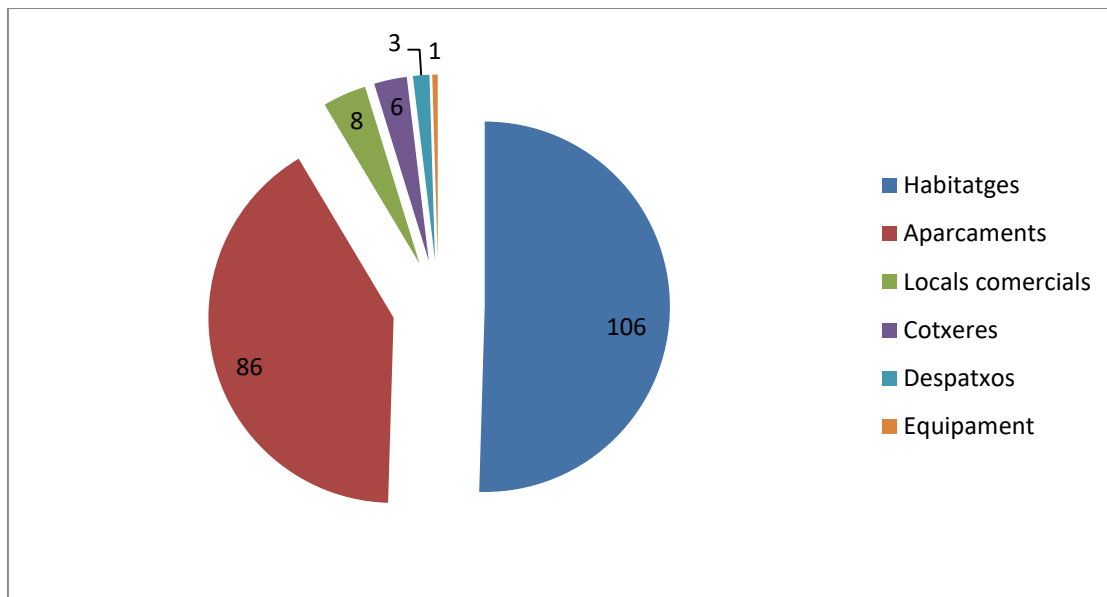
Quan a la resta d'activitat derivada de les promocions immobiliàries, en el decurs de l'any 2016 no s'ha materialitzat cap compravenda.

2.- Gestió de la cartera d'immobles destinats a lloguer

La cartera d'immobles destinats a lloguer és una font regular d'ingressos al compte de resultats i permet donar resposta a la demanda de lloguer a la ciutat. La cartera combina immobles qualificats amb protecció oficial i de renda lliure.

De la cartera, destaca l'edifici de Cr. Dr. Mallafré, 7, amb 60 habitatges, 55 places d'aparcament i quatre locals comercials, qualificat amb protecció oficial per lloguer. Destaca també Rodolat del Moro, amb 16 habitatges arrendats amb opció de compra.

Per tipologies dels immobles, la cartera destinada a lloguer és la següent:



Cal destacar l'elevada ocupació d'habitatsges, total en locals comercials i cotxeres, mentre que és inferior en aparcaments i despatxos.

El percentatge d'impagament es manté en nivells baixos.

Els ingressos procedents d'arrendaments, sense considerar la EOI, tal i com es detalla a l'apartat de compte de resultats, han estat de 401.110,06 €, lleugerament superiors als de l'any 2015. Les reduccions d'arrendaments s'han compensat en majors nivells d'ocupació.

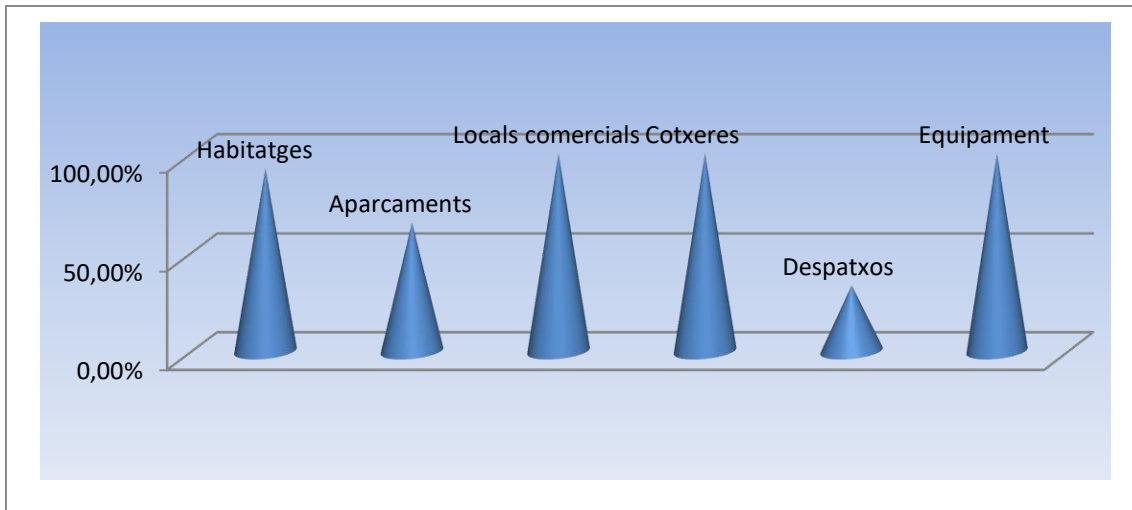
L'equipament és l'Escola Oficial d'Idiomes de Tarragona, arrendat a la Generalitat de Catalunya des de l'1 de setembre de 2013. Tot i considerar-lo com arrendament a efectes d'activitat, comptablement queda reflectit com a "ingressos financers" i la seva valoració està incorporada a "clients i deutors a llarg termini".

A continuació indiquem el percentatge d'ocupació a data 31 de desembre:

TIPOLOGIA	UNITATS	ARRENDATS	% OCUPACIÓ
Habitatsges	106	98	92,45%
Aparcaments	86	56	65,12%
Locals comercials	8	8	100,00%
Cotxeres	6	6	100,00%
Despatxos	3	1	33,33%
Equipament	1	1	100,00%



Al gràfic següent es pot comprovar el percentatge d'ocupació per cada tipologia d'immoble:



+Atenent les característiques d'alguns habitatges de la cartera de lloguer i per facilitar l'accés als demandants, en el decurs de l'exercici 2016, als consells d'administració d'abril i novembre, en van aprovar reduccions de les rendes d'arrendament dels següents immobles:

- Smith, 6
- Civaderia, 13-15
- Bonet i Amigó, 1
- Arquitecte Jujol, 7-9
- Puig d'en Sitges, 17
- Sant Llorenç, 14
- Baixada Peixateries, 23
- Gandesa, 6
- Tortosa, 31
- Gaià, bl. 20, esc. 31



3.- Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació

L'activitat de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació, a l'any 2016, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	108
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	1.427
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES I DESNONATS)	74
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.114
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	25
BORSA. HABITATGES VISITATS	27
BORSA. HABITATGES LLOGATS	26
BORSA HABITATGES GESTIONATS	106
ATENCIÓ TELEFÒNICA	4.637
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	10.271
ATENCIÓ VIA MAIL	1.667

L'Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació es va constituir l'any 2008, arran de la signatura dels respectius Convenis de col·laboració i encàrrecs de gestió entre l'Ajuntament de Tarragona i la Generalitat de Catalunya (amb posterior encàrrec a SMHAUSA). Des d'aquell moment, l'Oficina Local ha esdevingut un referent en matèria d'habitatge pels ciutadans de Tarragona.

Entre d'altres, els tràmits que es gestionen són els següents:

Prestacions d'urgència especial

Són prestacions econòmiques per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.



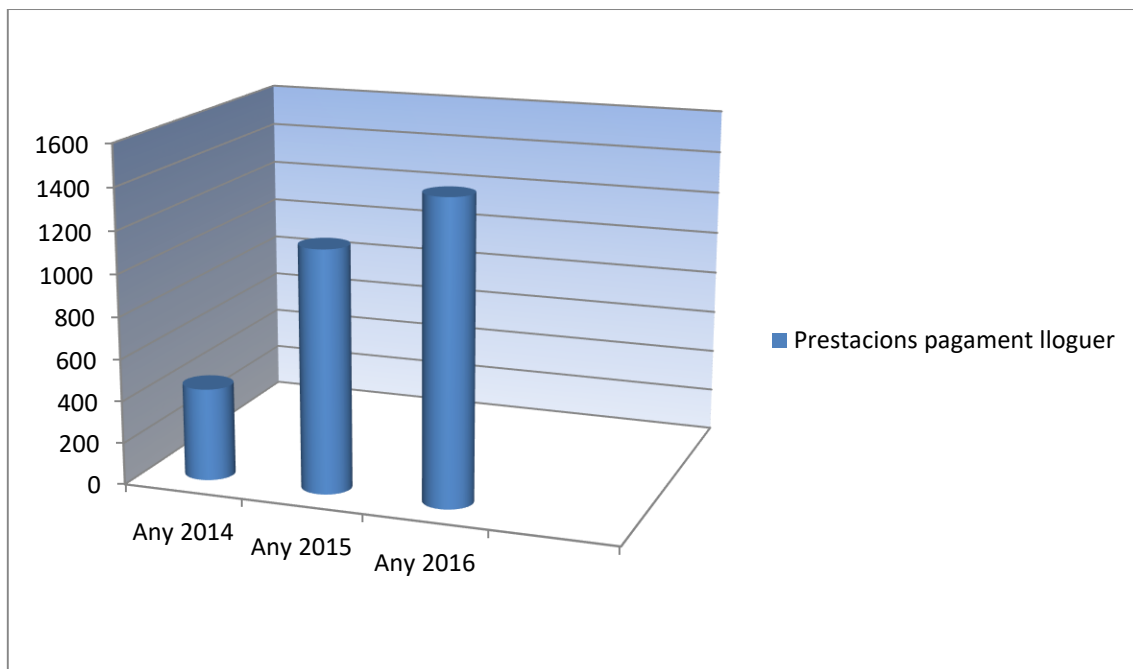
La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies, per prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent.

El nombre d'expedients tramitats ha estat lleugerament inferior al de l'any 2015.

Prestacions per al pagament del lloguer

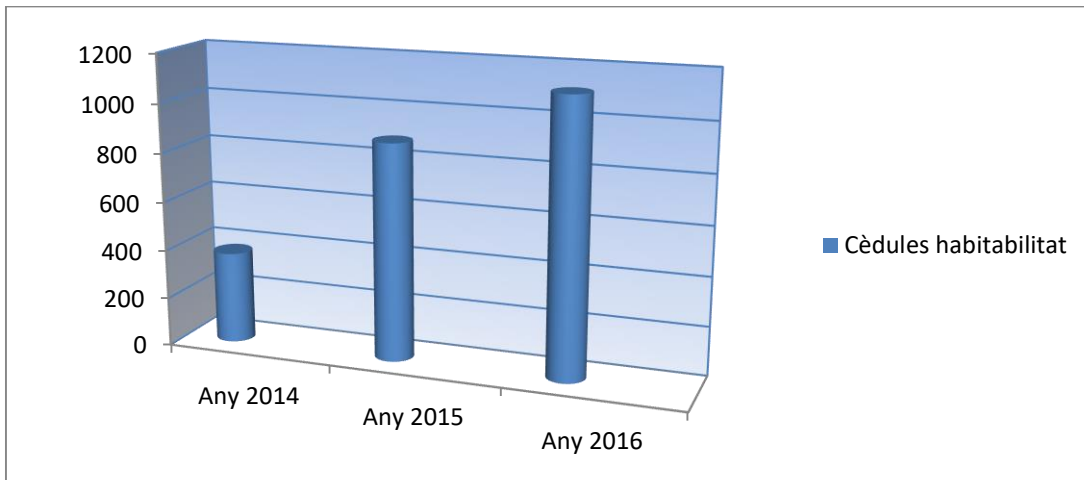
Ajuts destinats a persones i unitats de convivència amb uns ingressos no superiors al 1,5 ó 2,35 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), en funció del que estableixi la convocatòria anual. L'ajut consisteix en un import entre 20 i 200 euros mensuals (amb un màxim del 40% de l'import del lloguer).

El nombre d'expedients tramitats ha estat gairebé un 25 % superior al de l'any 2015.

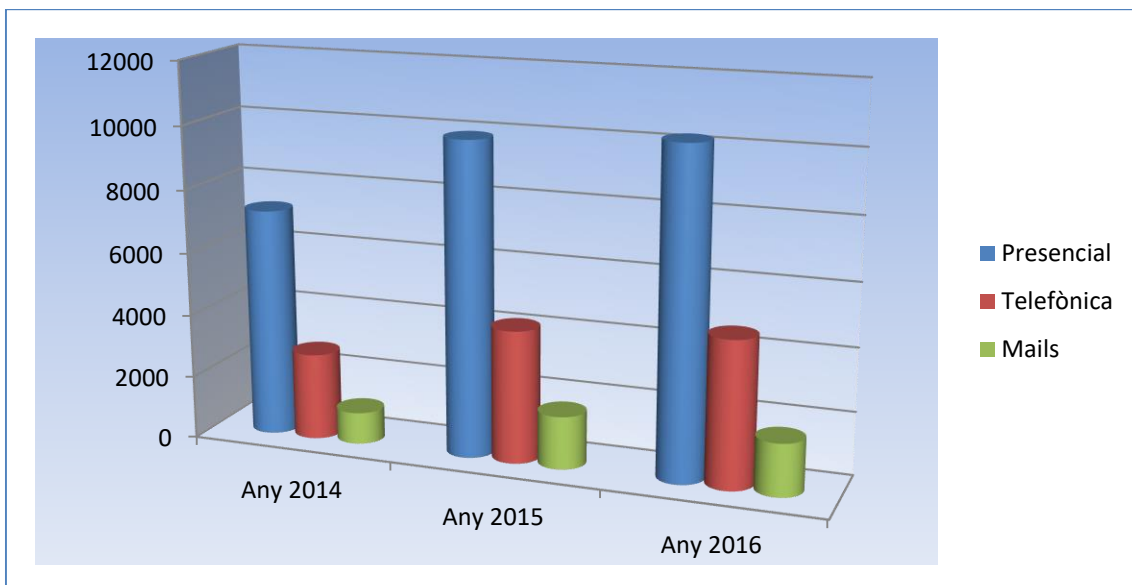


Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, amb inspecció tècnica

Es dona tràmit a les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat presentades de forma presencial i telemàtica. La tramitació de les sol·licituds telemàtiques provenen d'un encàrrec de l'any 2014. Quan a la seva evolució, sense considerar l'any 2014 per no ser any sencer, és especialment destacable l'evolució d'aquest any 2016 respecte al 2015 que s'ha vist incrementada en més d'un 26 %. Veure gràfic següent:



Així mateix, cal destacar que l'atenció ciutadana que es realitza, tant presencial com telefònicament, s'ha anat incrementant considerablement amb el pas dels anys.



Així mateix, cal destacar la col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els Serveis Socials Municipals, a fi i efecte de valorar els expedients de Mesa d'Emergències Econòmiques i Socials, els quals tenen el principal objectiu de garantir l'accés al reallotjament de les unitats de convivència en risc d'exclusió residencial que estan en situació de pèrdua imminent de l'habitatge habitual.



4.- Desenvolupaments urbanístics

PLA PARCIAL 10

A partir del mes d'agost de 2011 el Servei Municipal de l'Habitatge va seguir les gestions iniciades per l'Ajuntament de Tarragona per tal de desenvolupar urbanísticament el Pla Parcial 10.

Una vegada aprovat definitivament el POUM, atesa la nostra condició d'administració actuant, es varen gestionar les activitats encaminades al seu desenvolupament urbanístic que, entre altres van ser:

- Inventari de finques i identificació de propietaris
- Estudi de viabilitat econòmica del projecte
- Reunions amb els propietaris
- Coordinar la constitució de l'Associació de Propietaris
- Coordinar la signatura dels documents de l'operació
- Redacció del projecte d'urbanització
- Coordinació de la redacció i presentació del pla parcial
- Coordinació del projecte de reparcel·lació.

En el decurs de l'exercici 2016 s'han aprovat els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Una vegada ja aprovats el projectes de reparcel·lació i urbanització es preveu que en breu es procedeixi a l'adjudicació de les obres per part de l'Ajuntament de Tarragona.

En aquest àmbit, tenim encarregada la redacció del projecte d'urbanització i la direcció de les corresponents obres.

PEMU 34

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona el passat mes d'octubre ens va atorgar la condició d'administració actuant al Pla de Millora Urbana 34, Gimnàstic-Arrabassada.

Actualment estem redactant el projecte d'urbanització.



PMU 11

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona el passat mes d'octubre ens va atorgar la condició d'administració actuant al Pla de Millora Urbana 11, Coves del Llorito – Viladegats.

Es preveu que en el decurs del present 2017 es redacti el projecte de reparcel·lació.

5.- Execució d'encàrrecs de gestió de l'Ajuntament de Tarragona

Atès que el Smhaua és mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Tarragona, ens són encomanats encàrrecs puntuals de gestió. L'encàrrec de gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació té un tractament específic dins del present informe de gestió. A continuació es relacionen els encàrrecs vigents:

ENCÀRRECS DE GESTIÓ VIGENTS

Direcció de les obres de la II fase de la reforma del Palau Municipal

Projecte de reparcel·lació del polígon 102 (Parcel·les Iborra)

Valoració de béns immobles

Direcció d'obra i supervisió de la Urbanització de l'Anella Mediterrània

Pla Integral de Part Alta

BALANÇ DE SITUACIÓ 2016

A la memòria s'adjunta la informació financera de l'empresa així com una àmplia explicació del seu contingut i comparativa amb l'exercici anterior. A continuació

exposem les principals magnituds del patrimoni net, del fons de maniobra i de l'endeutament.

FONS DE MANIOBRA	3.152.428,54
FONS PROPIS	5.913.957,02
PATRIMONI NET	8.135.929,59
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	2,15

Tal com es pot observar, la societat es manté en elevats nivells de fons de maniobra, així com indicadors molt satisfactoris de liquiditat general.

L'estructura de les masses patrimonials té una composició molt semblant a la dels exercicis anteriors. Destaquem de l'actiu corrent, a l'apartat de deutors, l'increment derivat bàsicament pel deute de la Generalitat de Catalunya corresponent a la meritació de l'iva de l'EOI arran del canvi del tractament fiscal de l'operació, import que té impacte també al passiu corrent, als deutes amb administracions públiques. També a l'actiu corrent destaquem l'increment de productes en curs corresponent a les inversions realitzades a la promoció Saavedra. Del passiu no corrent la variació més significativa correspon a la reducció de l'endeutament bancari.

Adquisició d'accions pròpies

Es posa de manifest que el Servei Municipal de l'Habitatge Actuacions Urbanes, S.A. no posseeix accions pròpies, als efectes del que preveu l'art. 74 i següents de la Llei de Societats Anònimes.

COMPTE DE RESULTATS

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci de l'any 2015 i 2016 per tal de poder analitzar la seva evolució:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
VENDES D'IMMOBLES	24.462,81	0,00
ARRENDAMENTS	393.283,41	401.110,06
SERVEIS	801.034,35	682.279,97
	1.218.780,57	1.083.390,03



La xifra de negoci ha tingut una variació del -11,10 % arran del descens de facturació en concepte de Plans Integrals. Es constata un lleuger increment dels ingressos per arrendaments de l'1,99 % malgrat la reducció de les rendes però compensat per la major ocupació. La xifra no inclou les percepcions de l'arrendament de l'Escola Oficial d'Idiomes atès que es comptabilitza com ingrés financer.

La xifra de negoci per vendes d'immobles es recuperarà un cop disposem d'estoc.

Malgrat la reducció de la xifra de negoci, el resultat ha estat superior al de l'exercici anterior, motivat per una reducció de la despesa financera i un increment d'altres ingressos d'explotació concretats bàsicament per la subvenció energètica rebuda a la promoció del Rodolat i la major compensació per serveis prestats mitjançant l'Oficina Local de l'Habitatge.

Respecte al pressupost, el benefici net previst era de 238.074,34 €, xifra que s'ha superat en un 7,80 % situant-se després d'impostos en 256.645,87 €.

El resultat final de l'exercici, una vegada comptabilitzat l'impost de societats, ha estat de 256.645,87 €.

Aplicació de resultat:

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	25.664,59
Reserva voluntària	226.055,69
Reserva de capitalització	4.925,59
Total	256.645,87

PORTAL DE TRANSPARÈNCIA

Llei 19/2013 de transparència, accés a la informació i bon govern. S'ha donat resposta als requeriments de la llei esmentada, posant a disposició la informació de forma coordinada amb l'Ajuntament mitjançant el portal de transparència i la pròpia pàgina web del Servei de l'Habitatge.



EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT 2017

Per l'exercici 2017 la societat preveu actuar en les següents línies:

- Executar els encàrrecs de gestió de l'Ajuntament de Tarragona que es troben en curs, així com els nous que ens puguin realitzar
- La gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació
- Inici de l'execució de les obres de la promoció d'habitatges Saavedra així com la seva comercialització
- Participació en el desenvolupament urbanístic del Pla Parcial 10 de Tarragona
- Participació en el desenvolupament urbanístic del PMU 34
- Participació en el desenvolupament urbanístic del PMU 11
- Coordinar altres desenvolupaments urbanístics del municipi que ens siguin encomanats per l'Ajuntament
- Explotació de la cartera d'immobles en propietat destinats a lloguer

Tot i la solidesa patrimonial de la societat i del correcte equilibri financer, seguirem pautes de gestió que permetin continuar en aquesta situació o, fins i tot, millorar-la.

D'altra banda, no preveiem dificultats per tal de renovar les operacions de crèdit a curt termini que tenim formalitzades amb diferents entitats financeres, tot i que el fet d'estar sotmesos a la resolució de 5 de febrer de 2015 de la Secretaria General del Tesoro y Política Financera, de prudència financer, atesa la limitació del cost de l'endeutament, pot dificultar l'oferiment per part d'algunes entitats financeres.

Jordi Dies Monclús

Gerent

Tarragona, març de 2017