



**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

2017



INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2017 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.

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, 27 places d'aparcament i 31 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 data 28 de setembre de 2017 el Consell d'Administració va adjudicar l'execució de les obres a l'empresa Eiffage Infraestructures, S.A.U.

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 de 2016 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 es segueix gestionant a les persones inscrites. A l'hora de confeccionar aquest informe de gestió, l'estat de la comercialització per tipologies és la següent:

	PROMOCIÓ	VENUTS	% VENDA
HABITATGES	30	26	86,67%
LOCALS COMERCIALS	2	2	100,00%
PLACES D'APARCAMENT	27	26	96,30%
TRASTERS	31	26	83,87%
PLACES D'APARCAMENT MOTOS	5	3	60,00%
SOLARIUM	9	9	100,00%



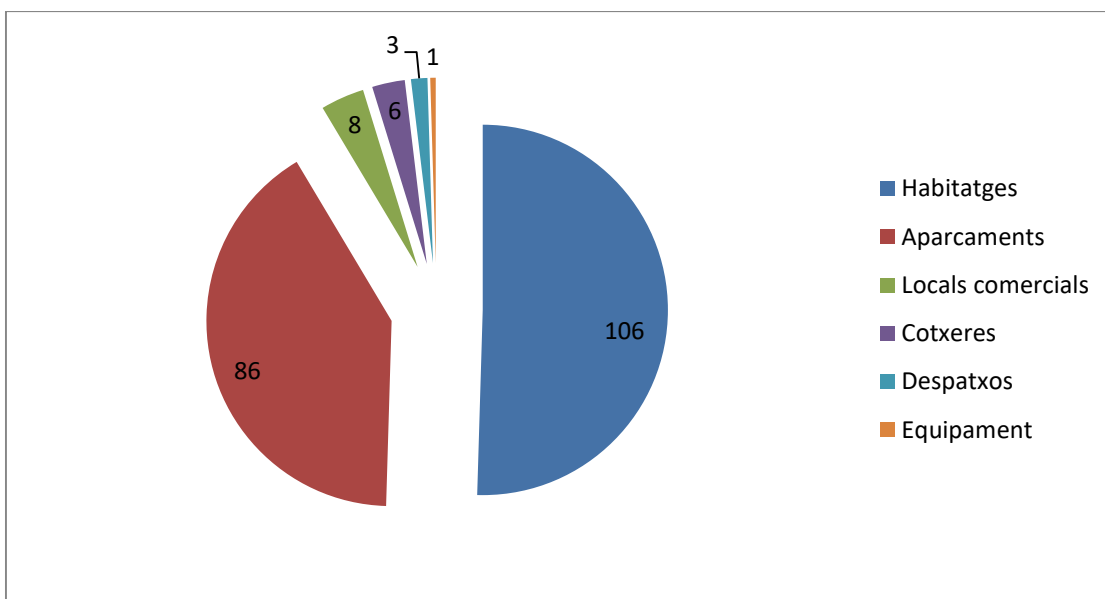
Considerem que l'evolució de la comercialització ha estat molt satisfactòria i es preveu que en breu es pugui informar que s'ha venut en la seva totalitat. Aquest fet ens resulta important atès que el imports entregats pels futurs compradors en concepte d'entrada i pagaments mensuals fa que encara no sigui necessari disposar del préstec promotor signat amb Caixabank.

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 en règim general a 25 anys. 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, on s'especifica el nombre per tipologia:



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

El percentatge d'impagament es manté en nivells baixos.

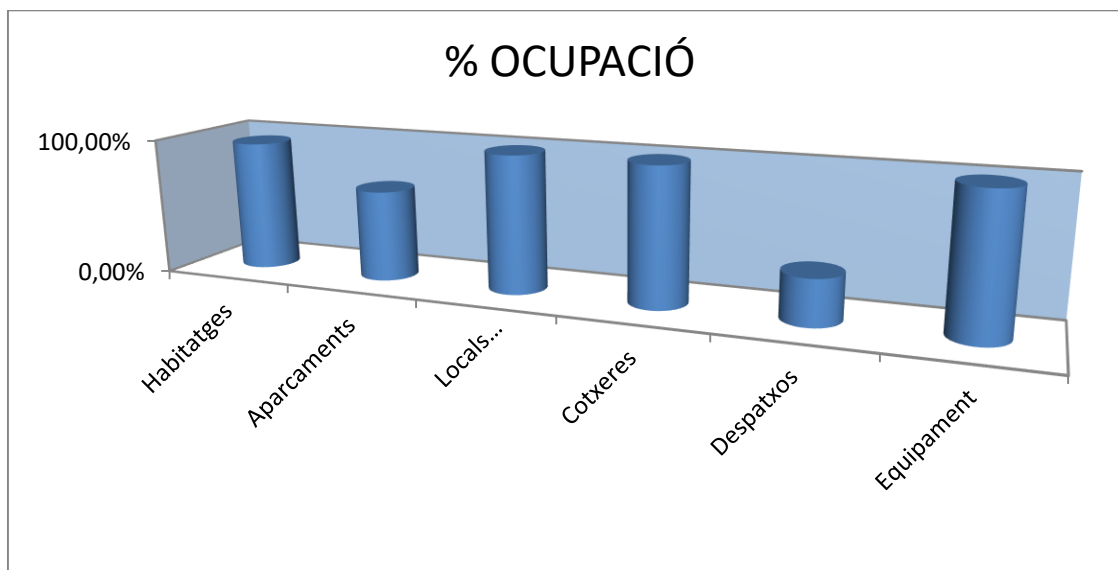
Els ingressos procedents d'arrendaments, sense considerar la EOI, tal i com es detalla a l'apartat de compte de resultats, han estat de 390.142,77 €, lleugerament inferiors als de l'any 2016. Si considerem les subvencions rebudes per part de la Generalitat de Catalunya i que hem aplicat directament a l'arrendatari, la comparativa interanual ens porta a concloure que els ingressos no han tingut variació. Cal remarcar que ha estat un any en el que no s'ha aplicat cap increment als arrendataris.

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
Habitatges	106	101	95,28%
Aparcaments	86	57	66,28%
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:



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 2017, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	127
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	1.725
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES I DESNONATS)	53
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.105
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	20
BORSA. HABITATGES VISITATS	22
BORSA. HABITATGES LLOGATS	19
BORSA HABITATGES GESTIONATS	118
ATENCIÓ TELEFÒNICA	4.466
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	9.234
ATENCIÓ VIA MAIL	1.613



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.

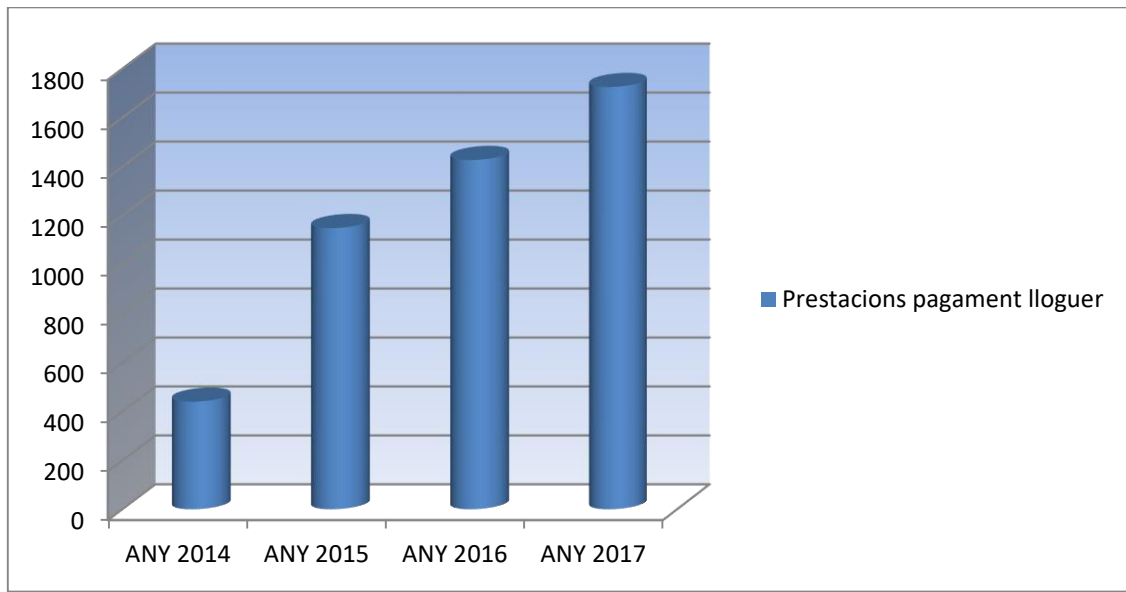
La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies, per prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent.

El nombre d'expedients tramitats ha estat lleugerament inferior a la dels anys 2015 i 2016.

Prestacions per al pagament del lloguer

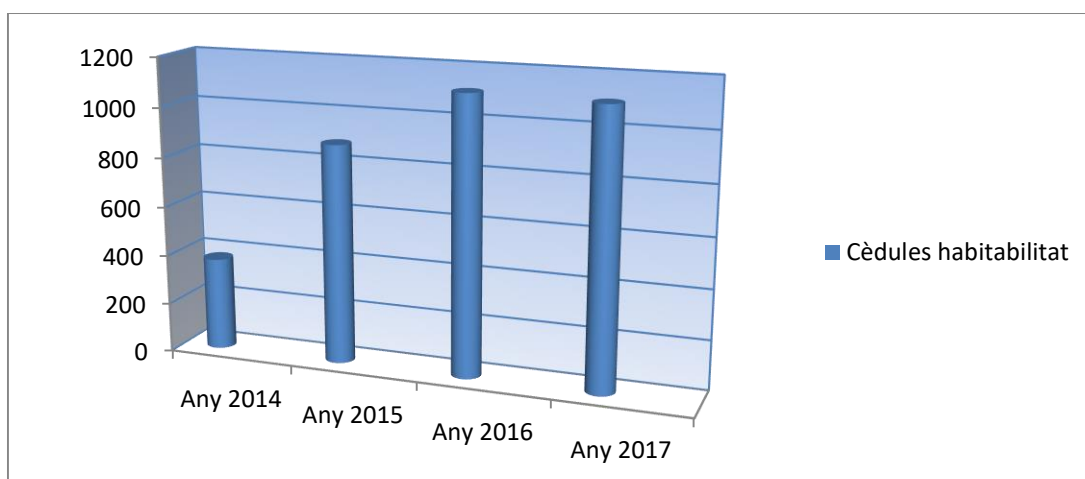
Ajuts destinats a persones i unitats de convivència amb uns ingressos no superiors al 1,5 ó 2,35 vegades l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC), en funció del que estableixi la convocatòria anual. L'ajut consisteix en un import entre 20 i 200 euros mensuals (amb un màxim del 40% de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

El nombre d'expedients tramitats ha estat gairebé un 21 % superior al de l'any 2016.

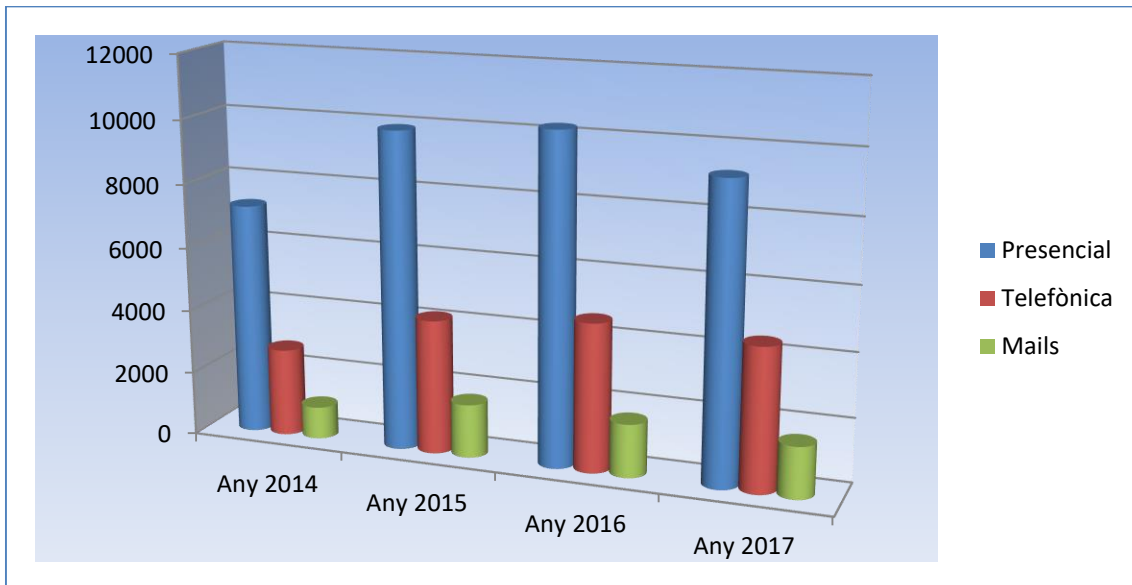


Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, amb inspecció tècnica

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. És especialment destacable l'evolució a partir de l'any 2015. Veure gràfic següent:



Així mateix, cal destacar que l'atenció ciutadana que es realitza, tant presencial com telefònicament:



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 es van aprovar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

En aquests moments resta pendent l'adjudicació de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament per tal que es desenvolupin totes les accions previstes en el sector, i, entre elles, les de la direcció de les obres que tenim encomanades.

PEMU 34

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona al mes d'octubre de 2016 ens va atorgar la condició d'administració actuant al Pla de Millora Urbana 34, Gimnàstic-Arrabassada.

Actualment el projecte es troba en redacció.

PMU 11

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona al mes d'octubre de 2016 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 2018 finalitzi la redacció del corresponent projecte de reparcel·lació econòmica.



5.- EXECUCIÓ D'ENCÀRRECS DE GESTIÓ DE L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA

Atès que el Smhausà 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

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 2017

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	2.678.455,56
FONS PROPIS	6.152.849,09
PATRIMONI NET	8.235.340,23
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	2,72

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.

Sense variacions significatives a l'actiu no corrent, només les derivades de l'amortització dels seus elements i de la lleugera reducció de la partida de clients a llarg termini de l'operació de l'Escola Oficial d'Idiomes de Tarragona.

A l'actiu corrent cal destacar, d'una banda, l'increment de productes en curs corresponent a les inversions realitzades a la promoció Saavedra i, per altra part, la reducció significativa respecte a l'any 2016 de la partida de clients per vendes i prestació de serveis per la cancel·lació del 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 a la partida de deutes amb administracions públiques.

Del patrimoni net cal destacar el lleuger increment derivat de la capitalització dels beneficis, import superior al traspàs fet de subvencions al resultat de l'exercici.

Del passiu no corrent la variació més significativa correspon a la reducció de l'endeutament bancari en una xifra propera al mig milió d'euros. Cal fer constar que encara no s'ha disposat cap import del préstec promotor destinat a l'execució de les obres de la promoció Saavedra atès que la totalitat de la inversió executada fins a la data s'ha finançat amb recursos propis.



Al passiu corrent destaquen quatre aspectes. En primer lloc la reducció de l'endeutament bancari a curt termini en més de dos-cents mil euros. En segon lloc, l'increment de la partida de proveïdors derivada d'obres executades en el marc del Pla Integral de la Part Alta i de la promoció Saavedra. En tercer lloc, la més significativa, ja explicada a l'actiu corrent, pels impostos generats i pagats arran del canvi de criteri de meritació de l'iva de l'EOI. Finalment, en quart lloc, la partida de bestretes de clients corresponents a les quantitats entregades a compte pels futurs compradors dels habitatges i local de la promoció Saavedra.

Adquisició d'accions pròpies

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

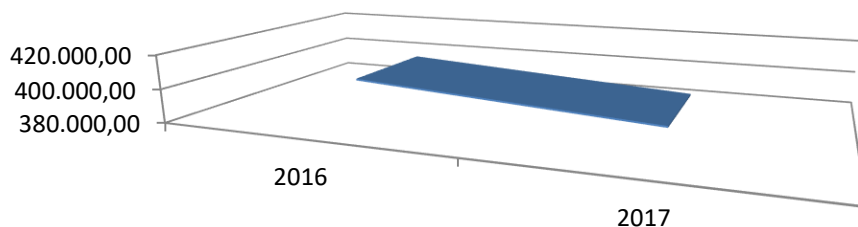
COMPTE DE RESULTATS 2017

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci de l'any 2016 i 2017 per tal de poder analitzar la seva evolució:

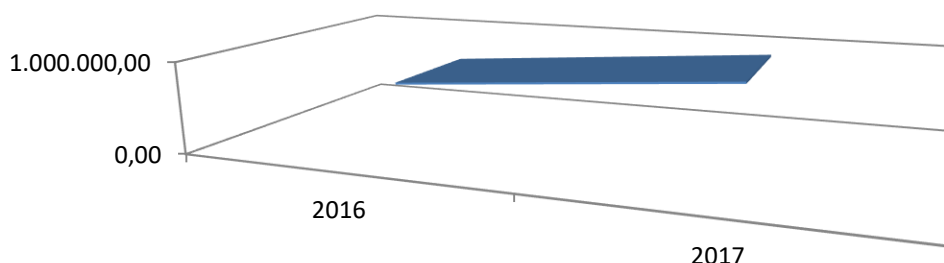
	<u>2016</u>	<u>2017</u>
ARRENDAMENTS	401.110,06	390.142,77
SERVEIS	682.279,97	969.114,08
	1.083.390,03	1.359.256,85



ARRENDAMENTS



SERVEIS



La xifra de negoci ha tingut una variació del 25,46 % arran de l'increment de facturació en concepte de Plans Integrals. Es constata un lleuger decrement dels ingressos per arrendaments, fet que ha quedat explicat a l'apartat 2 d'aquest informe corresponent a l'arrendament d'immobles. La xifra no inclou les percepcions de l'arrendament de l'Escola Oficial d'Idiomes atès que es comptabilitza com ingrés financer.

La resta de partides del compte de resultats no presenten diferències significatives respecte a l'exercici anterior. Lleuger increment dels aprovisionaments lligat a la major execució d'actuacions al Pla Integral de la Part Alta. Lleuger increment en despeses de personal arran de la contractació del responsable de la Unitat de Control, cost que s'ha refacturat en concepte de serveis a les empreses del grup Ajuntament.

El resultat després d'impostos ha estat un 6,91 % inferior al de l'any 2016, fet atribuïble a alguns ingressos extraordinaris de l'any anterior.



Respecte al pressupost, el benefici previst abans d'impostos era de 252.000,00 € i el tancament ha estat de 248.421,70 €, resultant una desviació de - 1,42 %.

El resultat net de l'exercici, una vegada comptabilitzat l'impost de societats, ha estat de 238.892,07 €.

Aplicació de resultat:

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	23.889,21
Reserva voluntària	191.904,73
Reserva de capitalització	23.098,13
Total	238.892,07

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.

FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Amb posterioritat al tancament no ha tingut lloc cap fet rellevant.

EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT 2018

Per a l'exercici 2018 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
- Executar les obres de la promoció d'habitatges Saavedra així com finalitzar 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.

La principal inversió per a l'exercici 2018 és l'execució de les obres de la promoció Saavedra, per la que ja disposem del finançament necessari.

D'altra banda, no preveiem dificultats a l'hora 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 financera, 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 2018