



**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

2018



INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2018 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. i en data 20 de novembre es va signar l'acta de replanteig.

Arran dels treballs d'arqueologia, l'inici de l'execució de l'obra s'ha endarrerit en més de vuit mesos i ha obligat a procedir a la modificació del projecte i a un reajustament econòmic i financer de la promoció. Actualment s'està executant al ritme previst i es preveu la seva finalització dins del primer trimestre del proper any.

Quan a la comercialització dels immobles, a l'hora de confeccionar aquest informe de gestió, l'estat per tipologies és la següent:

	PROMOCIÓ	VENUTS	% VENDA
HABITATGES	30	29	96,67%
LOCALS COMERCIALS	2	2	100,00%
PLACES D'APARCAMENT	27	27	100,00%
TRASTERS	31	28	90,32%
PLACES D'APARCAMENT MOTOS	5	3	60,00%
SOLARIUM	9	9	100,00%

Si considerem que a més de les dades que consten d'immobles venuts hi ha una nova reserva pendent de formalitzar, podem concloure que l'estat



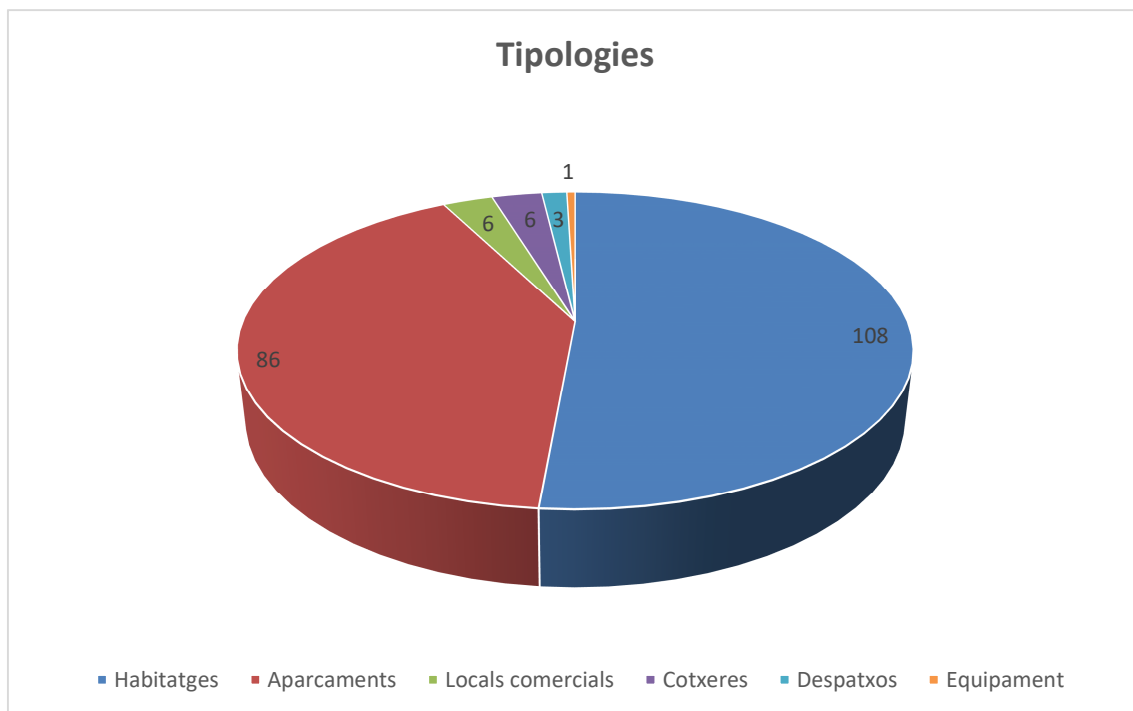
de la comercialització és molt satisfactòria i es preveu que en breu es pugui informar que s'ha venut en la seva totalitat. Aquest fet ens resulta important perquè el imports entregats pels futurs compradors en concepte d'entrada i pagaments mensuals fa que encara no utilitzem el préstec promotor signat 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, locals 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 399.798,63 €, lleugerament superiors als de l'any 2017.

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*".

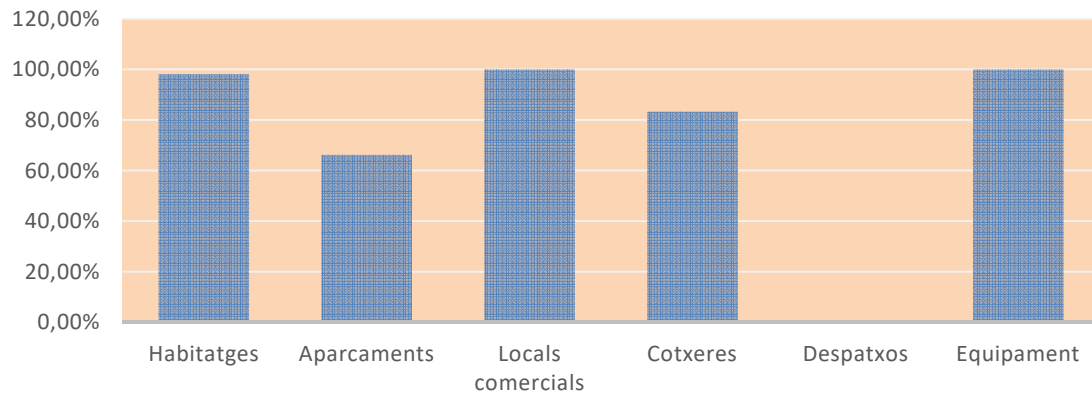
A continuació indiquem el percentatge d'ocupació a data 31 de desembre:

TIPOLOGIA	UNITATS	ARRENDATS	% OCUPACIÓ
Habitatges	108	106	98,15%
Aparcaments	86	57	66,28%
Locals comercials	6	6	100,00%
Cotxeres	6	5	83,33%
Despatxos	3	0	0,00%
Equipament	1	1	100,00%

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



% OCUPACIÓ



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 2018, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	155
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	1.824
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES I DESNONATS)	62
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.115
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	30
BORSA. HABITATGES VISITATS	13
BORSA. HABITATGES LLOGATS	9
BORSA HABITATGES GESTIONATS	112
ATENCIÓ TELEFÒNICA	4.813
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	10.858
ATENCIÓ VIA MAIL	1.686



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.

A continuació es passa a detallar la comparativa dels últims 5 anys dels serveis prestats:

Prestacions d'urgència especial

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



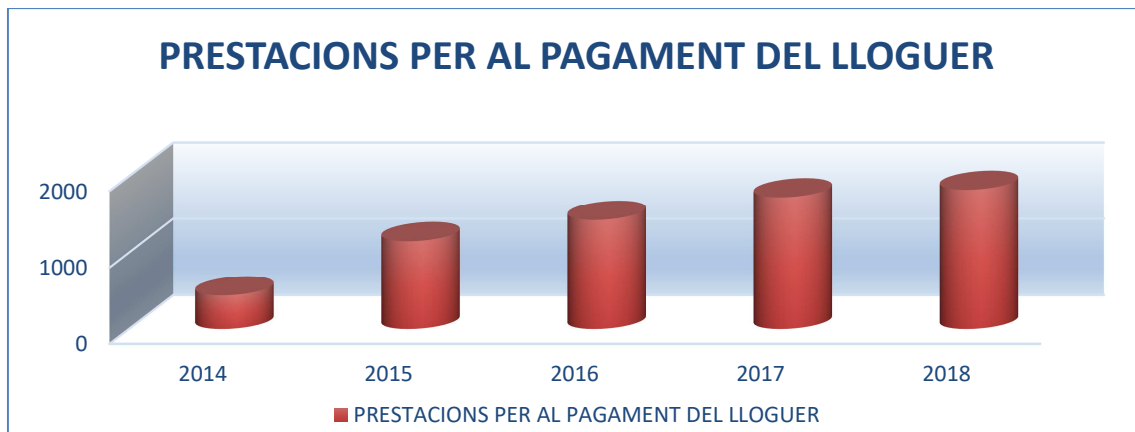
La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies i prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent. Cal destacar que a l'any 2014 va existir una forta tramitació d'expedients, arran de l'obertura de convocatòria de prestacions d'especial urgència per gent en situació d'atur.



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 s'ha incrementat en un 1,06 % respecte a l'any 2017.

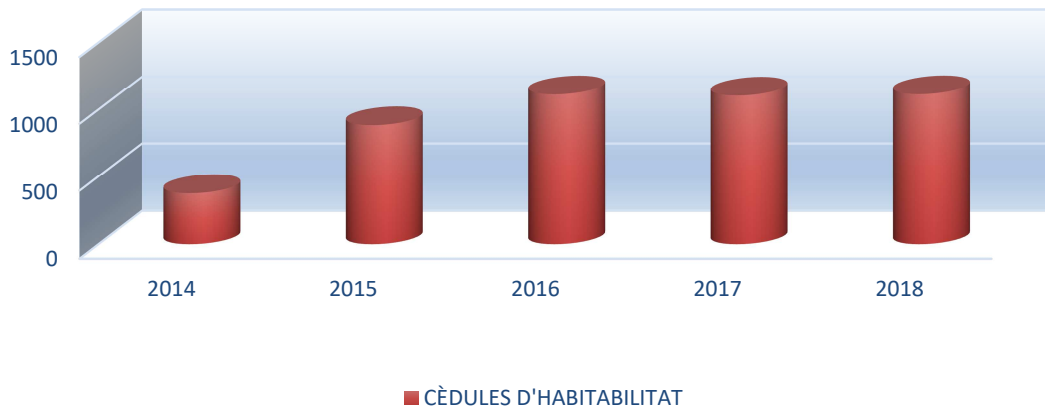


Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, amb inspecció tècnica

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:

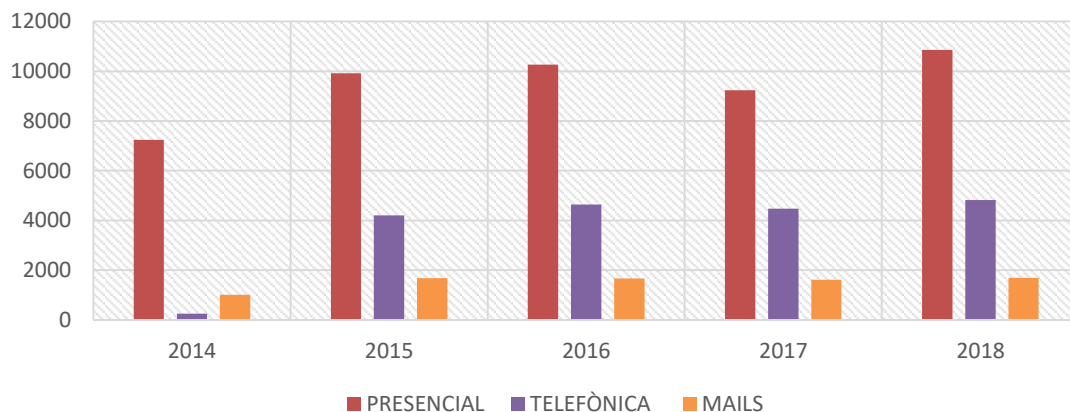


CÈDULES D'HABITABILITAT



Així mateix, destaquem l'atenció ciutadana que es realitza, tant presencial com per via telefònica i correu electrònic:

ATENCIÓ CIUTADANA



Per altre banda, fem esment a la col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els Serveis Socials Municipals de l'Ajuntament de Tarragona, 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.



Incorporació Habitatges a la XHIS (Programa 60/40)

Per tal de cobrir la forta demanda d'habitatge i atesa la manca de disponibilitat de parc públic de les administracions, l'Oficina Local de l'Habitatge ha seguit col·laborant en l'implementació del Programa 60/40. Tarragona va ser el primer municipi de Catalunya en disposar d'habitatges a través d'aquest programa. L'objectiu es donar resposta habitacional a persones que han obtingut una resolució favorable de Mesa d'Emergències i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya no disposa d'habitatge idoni i adequat per a la unitat convivencial.

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.

Es preveu que al llarg del 2019 es procedeixi a l'adjudicació de les obres per part de l'Ajuntament de Tarragona.

En aquest àmbit tenim encarregada la direcció de les corresponents obres.

PEMU 34

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona al mes d'octubre de 2017 ens va atorgar la condició d'administració actuant al Pla de Millora Urbana 34, Gimnàstic-Arrabassada.

Actualment s'està finalitzant la redacció del projecte d'urbanització.

PMU 11

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona del mes d'octubre de 2017 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 2019 s'acabi amb la redacció del projecte de reparcel·lació.

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

Atès que el Smhausa 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:



CONVENI/ENCÀRREC	DATA	PARTS	OBJECTE
Reallotjament Casa dels Mestres	28.05.2007	Ajuntament de Tarragona	Lloguer habitatges edifici Dr. Mallafré, 7
Reallotjament Estanislau Figueras, 18	04.10.2012	Ajuntament de Tarragona	Lloguer habitatges edifici Dr. Mallafré, 7
Reallotjament Estanislau Figueras, 18	08.05.2012	Ajuntament de Tarragona	Lloguer habitatges edifici C/ Lleó, 54
Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació	21.12.2012	Ajuntament de Tarragona	Gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Programa de Mediació

BALANÇ DE SITUACIÓ 2018

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	2.807.294,32
FONS PROPIS	9.484.354,92
PATRIMONI NET	11.511.708.25
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	2,63



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 l'actiu té una composició molt semblant a la de l'exercici anterior. L'increment d'existències obeeix a l'execució de la promoció Saavedra.

El passiu, malgrat que el seu total és similar al de l'any 2017, cal destacar la seva recomposició. L'Ajuntament ens va fer una aportació destinada a l'amortització d'endeutament bancari per import de 3.060.648,82 €. Al balanç queda reflectida com a reducció de deutes a llarg termini i increment dels fons propis.

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 2018

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci de l'any 2017 i 2018 per tal de poder analitzar la seva evolució:

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
VENDES D'IMMOBLES	0,00	26.500,00
ARRENDAMENTS	390.142,77	399.798,63
SERVEIS	969.114,08	437.621,76
	1.359.256,85	863.920,39



La xifra de negoci ha tingut una variació del -36,44 % arran del descens de facturació en concepte de serveis, concretament per la progressiva finalització d'alguns encàrrecs de gestió. Es constata un lleuger increment dels ingressos per arrendaments de l'1,02 % arran de la major ocupació. La xifra no inclou les percepcions de l'arrendament de l'Escola Oficial d'Idiomes atès que es comptabilitzen com ingrés financer.

La xifra de negoci per vendes d'immobles correspon a dues cotxeres. Aquest capítol es recuperarà un cop disposem d'estoc amb una incidència especial a l'hora de comercialitzar la promoció Saavedra, prevista pel primer trimestre del 2020.

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, reducció de les despeses de personal i els resultats extraordinaris obtinguts per la venda d'un local comercial (no inclòs a la xifra de negoci per tractar-se d'una inversió immobiliària).

Respecte al pressupost, el benefici previst abans d'impostos era de 250.000,00 €, sent el resultat de 296.457,69 € que suposa una desviació positiva del 18,58 %.

El resultat final de l'exercici, una vegada comptabilitzat l'impost de societats, ha estat de 270.857,01 € que suposa un increment del 13,38 % respecte al de l'any 2017.

Aplicació de resultat:

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	27.085,70
Reserva voluntària	222.271,02
Reserva de capitalització	21.500,29
Total	270.857,01



ADMINISTRACIÓ ELECTRÒNICA

Des de fa uns mesos l'EMDET, a través del Consorci Administració Oberta de Catalunya (AOC), ha iniciat el camí cap a una transformació digital, tot intentant implementar progressivament els serveis necessaris per donar compliment a les darreres normatives i, sobretot, amb la finalitat de promoure una gestió àgil i col·laborativa entre Administracions Públiques i ens del sector públic.

En virtut de l'exposat anteriorment, s'han portat a terme les següents actuacions:

- S'ha dotat als empleats (que per a la realització de les seves tasques s'ha estimat convenient i necessari) d'un certificat electrònic que els permet identificar-se i disposar de signatura electrònica.
- S'ha tramitat l'alta al Servei E-Notum, que permet crear comunicacions i notificacions electròniques.
- S'ha tramitat l'alta a la Plataforma de Contractació per tal d'allotjar el Perfil del Contractant i així donar compliment a la nova Llei de Contractes del Sector Públic (LCSP).
- S'ha tramitat l'alta al Registre Públic de Contractes per tal de donar publicitat a la formalització dels contractes, en compliment de l'art. 346 de la LCSP.

Per altra banda, i en matèria de transparència, el Consell d'Administració (en virtut del canvi de model iniciat pel propi Ajuntament de Tarragona i a l'espera de la seva implementació), ha acordat adherir-se al Portal de Transparència del Consorci AOC, el qual ajuda a donar compliment a la Llei de Transparència amb un estàndard al territori.



EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT 2019

Per l'exercici 2019 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.
- 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.
- Informar i acondicionar habitatges procedents del dret preferent de tempteig.
- Desenvolupament de totes les actuacions residencials que ens siguin derivades per part de l'Ajuntament per a destinar-les a habitatge social.
- Explotació de la cartera d'immobles en propietat destinats a lloguer.
- Impulsar totes les actuacions, en el sentit més ampli de l'expressió, que en matèria d'habitatge social es proposin per part de l'Ajuntament.

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 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 2019