



**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

## 2019



## INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2019 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.
- Desenvolupaments urbanístics.

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.

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 es va endarrerir i ha obligat a procedir a la modificació del projecte i a un reajustament econòmic i financer de la promoció. A causa de les restriccions derivades de la crisi del Covid-19 es va dictar l'aturada de l'obra el dia 16 de març de 2020. Caldrà estar atents a l'evolució del citat episodi per tal de poder dimensionar tant les despeses que es derivin via indemnitzacions per la pròpia aturada com la data d'entrega final i la previsible ampliació del termini de carència del préstec hipotecari.

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	28	93,33%
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%

Podem concloure que l'estat de la comercialització ha estat molt satisfactòria. Aquest fet ens resulta important perquè el imports entregats pels futurs compradors en concepte d'entrada i pagaments mensuals fa que disminuïxi les aportacions del préstec promotor signat amb Caixabank. Ara bé caldrà estar atents de les possibles contingències econòmiques que puguin patir els compradors dels habitatges derivats de l'episodi de Covid-19.

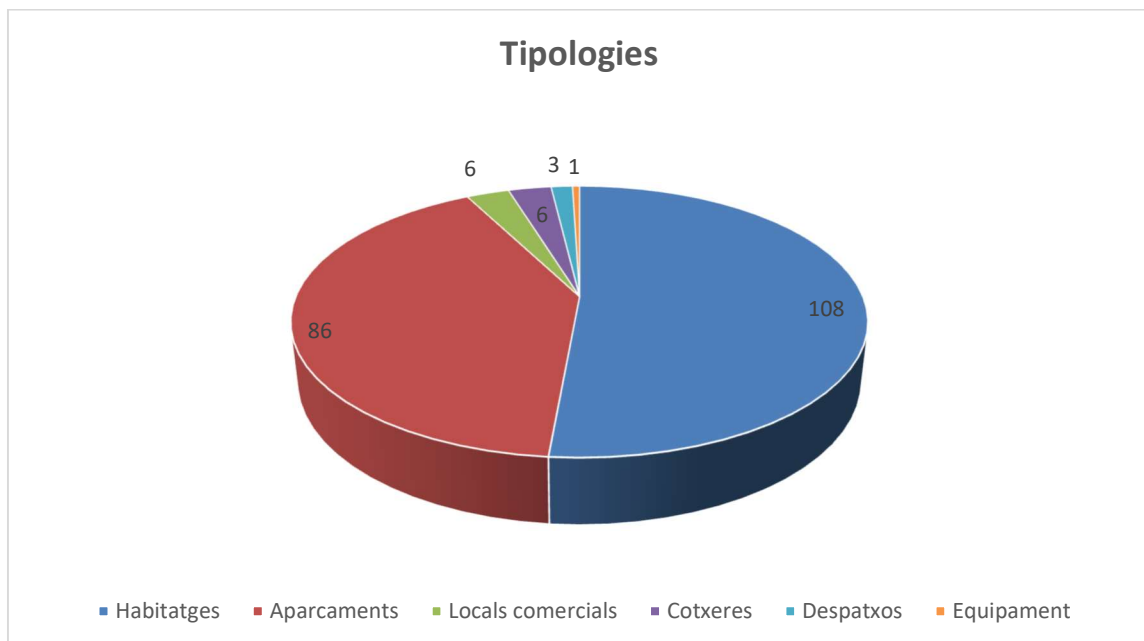


## 2.- Gestió de la cartera d'immobles destinats a lloguer

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. Mallafre, 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'habitatsges, locals i cotxeres, mentre que és inferior en aparcaments i despatxos.

El percentatge d'impagament es manté en nivells baixos. Tot i això caldrà estudiar l'evolució de les rendes de lloguer en els propers mesos derivades de l'episodi del Covid-19, en especial les dificultats de pagament amb les

que es poden trobar determinats usuaris i sobre les mesures que es derivin del decret “11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.”

Els ingressos procedents d'arrendaments, sense considerar la EOI, tal i com es detalla a l'apartat de compte de resultats, han estat de 398.623,56 €, es manté al mateix nivell respecte de l'any 2018.

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”.

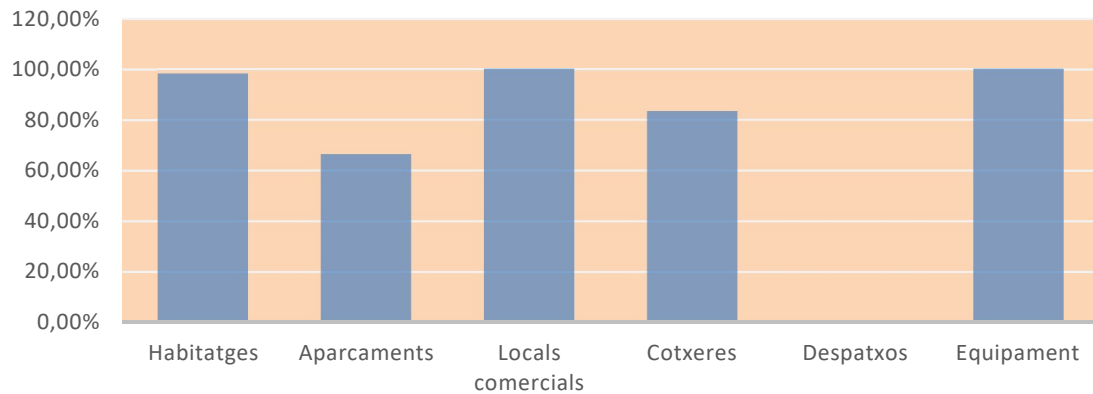
A continuació indiquem el percentatge d'ocupació a data 31 de desembre:

TIPOLOGIA	UNITATS	ARRENDATS	% OCUPACIÓ
Habitatges	108	105	97,22%
Aparcaments	86	57	66,28%
Locals comercials	6	6	100,00%
Cotxeres	5	4	80,00%
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 2019, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	97
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	2.083
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES I DESNONATS)	45
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.146
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	36
BORSA. HABITATGES VISITATS	10
BORSA. HABITATGES LLOGATS	9
BORSA HABITATGES GESTIONATS	108
ATENCIÓ TELEFÒNICA	4.560
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	11.725
ATENCIÓ VIA MAIL	2.251



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 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 amb situació d'atur.

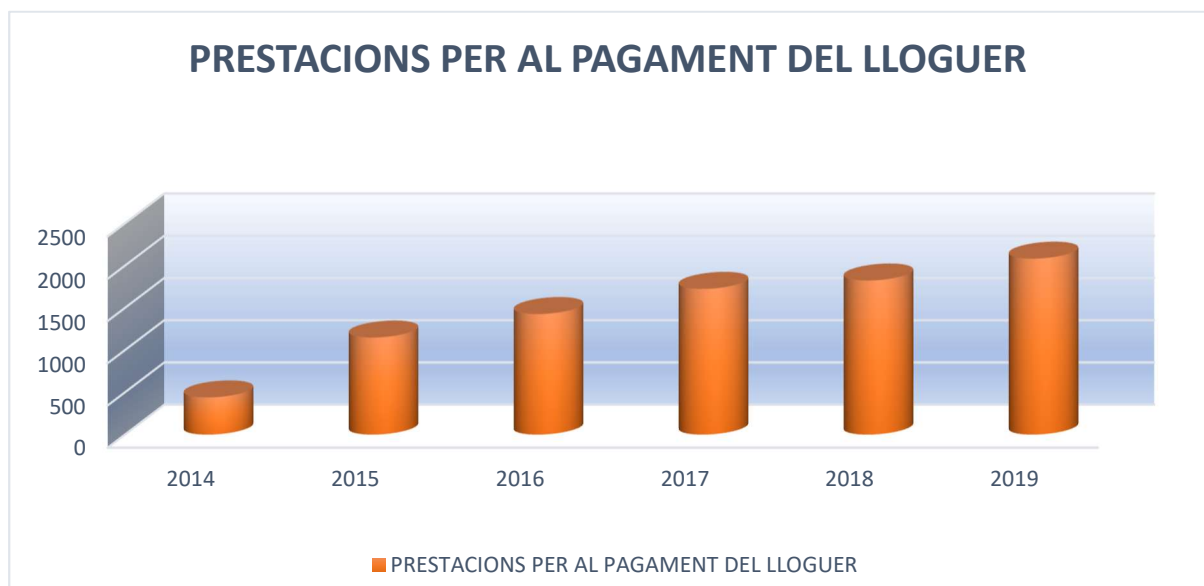




## **Prestacions per al pagament del lloguer**

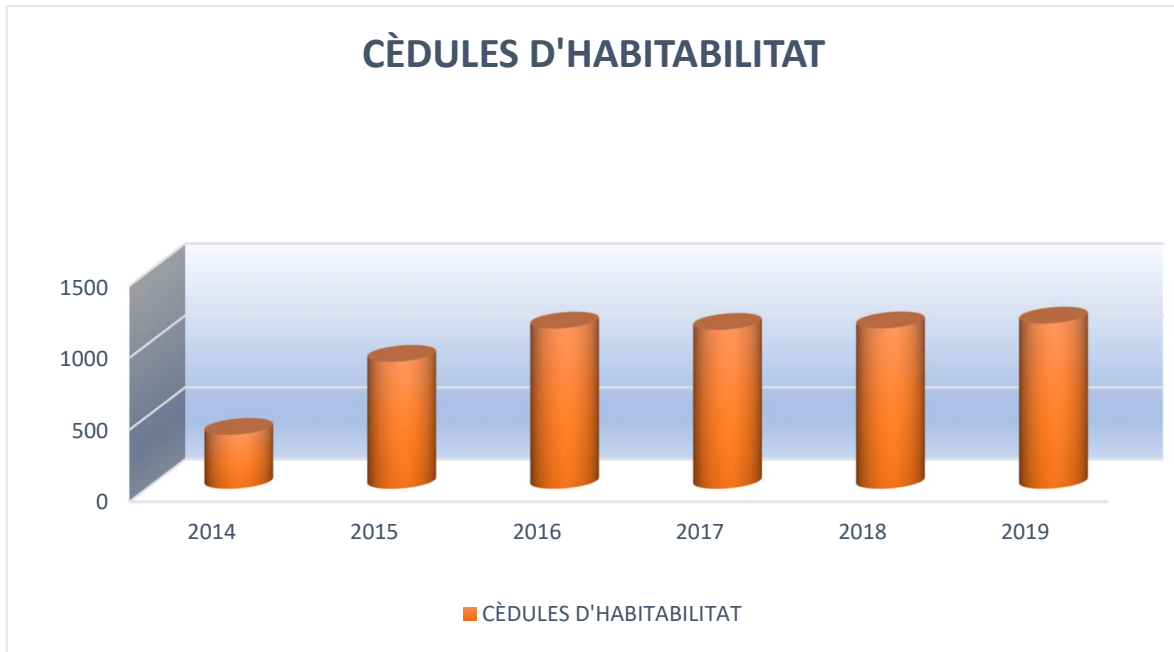
Ajuts destinats a persones i unitats de convivència amb uns ingressos no superiors al 1,5 ó 2,35 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), en funció del que estableixi la convocatòria anual. L'ajut consisteix en un import entre 20 i 200 euros mensuals (amb un màxim del 40% de l'import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

El nombre d'expedients tramitats s'ha incrementat en un 1,21 % respecte a l'any 2018.

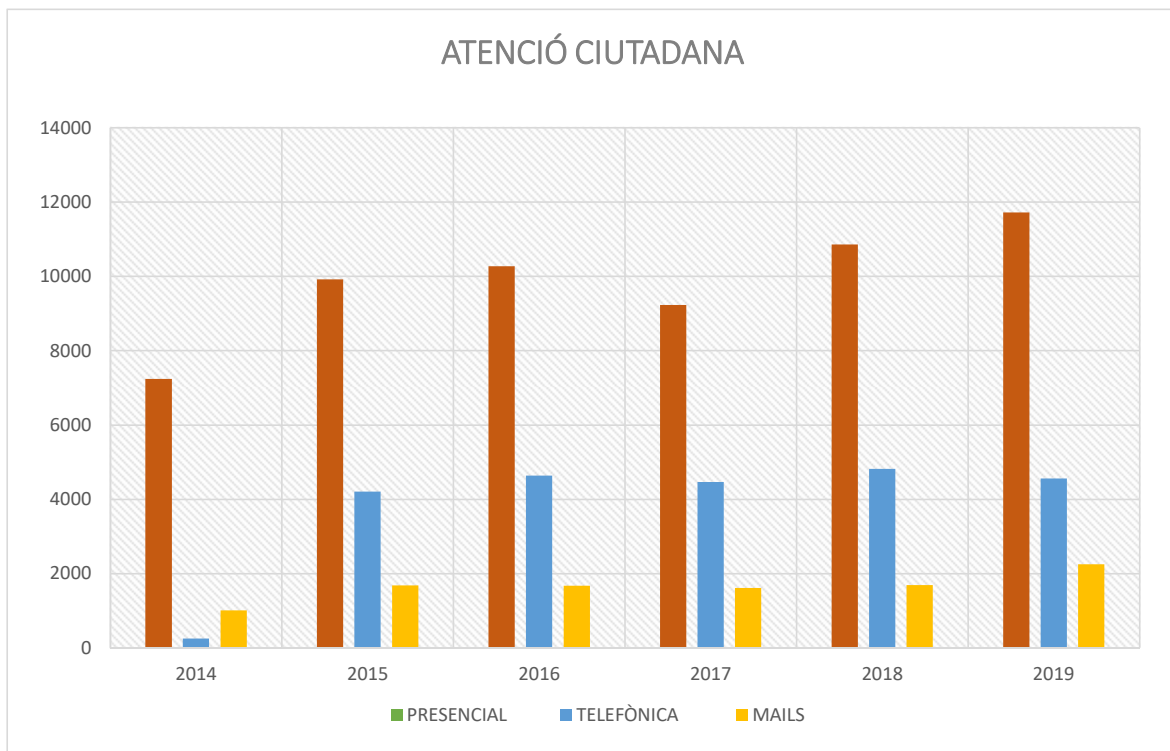


## **Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, amb inspecció tècnica**

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:



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





Per altra banda, cal fer 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.

El termini establert en el contracte amb el futur operador comercial marca l'inici de les obres a data 22 de maig de 2020 i la direcció d'obres està encarregada als tècnics del SMHAUSA.

En aquest sentit les obres del sector van ser adjudicades per part de l'Ajuntament de Tarragona i es va signar el contracte a data 11 de març de

2020. Esta pendent en aquests moments l'aprovació del pla de seguretat i salut per tal de signar l'acta de replanteig i inici de les obres, sempre i quan no existeixin restriccions d'ordre superior que n'impedeixin l'inici.

#### 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.

Talcom s'informa a la nota 11 de la memòria el PMU ha estat aprovat inicialment i el SMHAUSA ha redactat i entregat el projecte d'urbanització del sector.

#### PMU 11

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 11, Coves del Llorito – Viladegats.

Tal i com es diu a la nota 11 de la memòria en aquest moments ens trobem en fase de redacció dels corresponents projectes.

### **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:



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	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 2019

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	3.803.155,60
FONS PROPIS	12.617.610,02
PATRIMONI NET	14.595.437,51
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	3,02

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 2018, cal destacar la seva recomposició. L'Ajuntament ens va fer una aportació destinada a l'amortització d'endeutament bancari per import de 2.904.489,51 €. Al balanç queda reflectit com a reducció de deutes a llarg termini i increment dels fons propis.

Respecte a la normativa de la morositat, període mitjà de pagaments, queda inclòs en el punt 21 de la memòria.

### 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'article 136 de la Llei de Societats de Capital, ni activitats d'I+D.

### COMPTE DE RESULTATS 2019

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci de l'any 2018 i 2019 per tal de poder analitzar la seva evolució:

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
VENDES D'IMMOBLES	26.500,00	0,00
ARRENDAMENTS	399.798,63	398.623,56
SERVEIS	437.621,76	148.175,30
	<b>863.920,39</b>	<b>546.798,86</b>

La xifra de negoci ha tingut una variació del -36,71 % arran del descens de facturació en concepte de serveis, concretament per la finalització dels plans integrals i d'alguns encàrrecs de gestió. Es constata un lleuger decrement dels ingressos per arrendaments de l'1 % arran de la baixada del preu del lloguer. 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 es preveu que es recuperi amb la formalització de les vendes de la promoció Saavedra prevista pel tercer trimestre del 2020. Actualment caldrà estar atents sobre l'evolució de la crisi del Covid-19 per tal d'actualitzar aquestes previsions.

Malgrat la reducció de la xifra de negoci, hi hagut una reducció de les despeses i s'ha millorat el resultat financer respecte al de l'exercici anterior, motivat per una reducció de l'endeutament.

Respecte al pressupost, el benefici previst abans d'impostos era de 184.000,00 €, sent el resultat de 228.765,58 € que suposa una desviació positiva del 24,61 %.

### **Aplicació de resultat:**

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	22.876,56
Reserva voluntària	182.960,88
Reserva de capitalització	22.928,14
<b>Total</b>	<b>228.765,58</b>

## **EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT**

Per l'exercici 2020 la societat preveu actuar principalment en les següents línies:

- La gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació.
- Finalitzar les obres de la promoció d'habitatges Saavedra així com la formalització de les vendes.
- Execució de les obres d'urbanització 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.
- Redacció dels projectes de construcció d'habitatges per a lloguer social en els solars de la seva propietat.

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.

Caldrà estar atents a l'evolució de les conseqüències de la crisi del Covid-19, moltes d'elles ja apuntades en el cos d'aquest informe, per tal de refer projeccions i adoptar les mesures que estiguin a la nostra mà.

## **FETS POSTERIORIS**

Cal destacar que el Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona va aprovar a la sessió del 3 d'abril la cessió de dues finques situades a la Vall de l'Arrabassada al SMHAUSA.

Aquesta cessió es preveu que es formalitzi a través de l'ampliació del capital social de l'empresa.

La previsió és que es pugui procedir a la venda d'una de les dues finques mitjançant procediment públic per tal de poder finançar l'execució de 40 habitatges de lloguer social a l'altre solar.

Cal prendre en consideració la situació d'emergència i d'estat d'alerta derivada de la propagació del coronavirus (COVID-19), que suposa una crisi sanitària que impactarà, de ben segur, en l'entorn de les activitats que efectua l'entitat. Per a fer front a aquesta situació i als efectes d'atenuar els efectes econòmics i socials del COVID-19, l'Estat, la Generalitat de Catalunya i altres organismes han emès diferents textos legals que contemplin una sèrie de mesures urgents i extraordinàries.

Les conseqüències derivades del COVID-19 es consideren un fet posterior que no requereix ajustament en els comptes anuals de l'exercici 2019, sense perjudici que hagin de ser objecte de reconeixement, en el seu cas, en els comptes anuals de 2020.

En aquest sentit i atenent a què una de les fonts de finançament de l'entitat són els recursos que obté anualment de l'Ajuntament de Tarragona en forma de subvencions o prestació de serveis, caldrà efectuar les gestions pressupostàries que es considerin oportunes per fer front a les despeses addicionals o a la reducció de determinats ingressos que puguin esdevenir d'aquesta situació, als efectes de minimitzar el seu impacte.

Jordi Dies Monclús

Gerent

Tarragona, 30 d'abril de 2020

**President**

Sr. Hermán Pinedo Sánchez

**Vice – President**

Sr. Xavier Puig i Andreu

**Vocals**

Sr. Francisco Alarcón Cintas

Sra. Patricia Botez i Voicu

Sra. Maria Cristina Campos Alvarez

Sr. Carles Farré i Brull

Sra. Irene Mallol Bosch

Sra. Gemma Marcos i Rodriguez-  
Peral

Sra. Maria del Carme Mas i Morillas

Sra. Eva Miguel Gascón

Sr. Josep Maria Milà Rovira

Sr. Albert Puñet Blanco

Sra. Sonia Orts Leiva

Sr. Oriol Vazquez Tarrida