



**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

## 2020



## INTRODUCCIÓ

En el decurs de l'exercici 2020 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 obligant 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 l'execució de l'obra va tenir aturades. Malgrat això, l'obra va finalitzar al mes de desembre i actualment s'estan fomalitzant les escriptures de compravenda.

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 és molt satisfactòria.

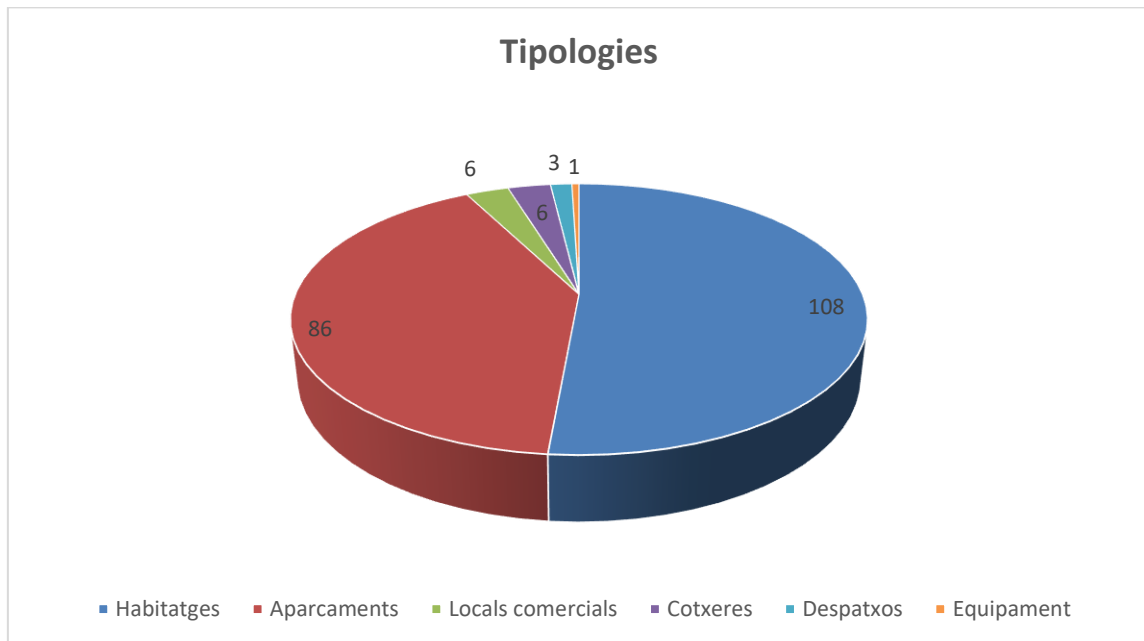
## **2.- Gestió de la cartera d'immobles destinats a lloguer**

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.

En data 28 de desembre de 2020 es va formalitzar la compra de cinc habitatges al C/ Vuit del barri de Bonavista a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). Els habitatges esmentats no estan inclosos dins les xifres de la cartera atès que encara s'estan fent els tràmits de contractació de serveis i reparacions. El destí és l'arrendament a usuaris de l'IMSS.

El percentatge d'impagament d'arrendaments es manté en nivells baixos.

Els ingressos procedents d'arrendaments, sense considerar l'Escola Oficial d'Idiomes (EOI), tal i com es detalla a l'apartat de compte de resultats, han estat de 373.106,63 €, import inferior al de l'any anterior arran de l'aplicació del Reial Decret "11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas

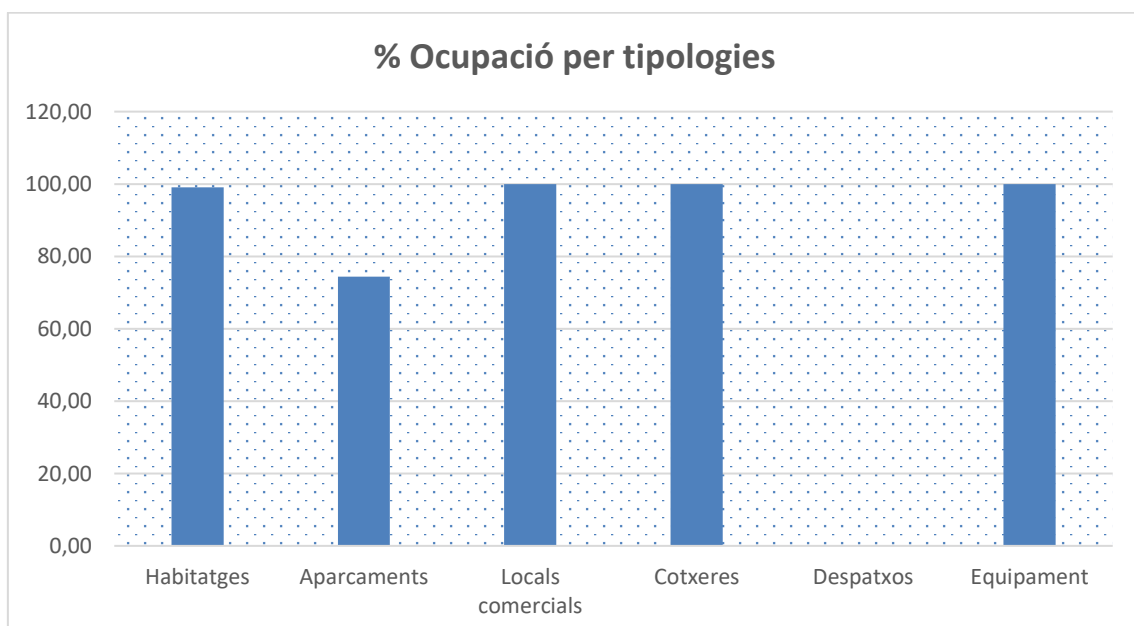
urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.”

L'equipament és l'Escola Oficial d'Idiomes de Tarragona (EOI), 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	63	73,26%
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:





### 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 2020, va presentar les següents dades:

INSCRIPCIÓ HABITATGES BORSA	31
PRESTACIONS PAGAMENT LLOGUER	1.901
PRESTACIONS D'URGÈNCIA (DEUTES, DESNONATS i COVID )	396
CÈDULES D'HABITABILITAT	1.050
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	23
BORSA. HABITATGES VISITATS	11
BORSA. HABITATGES LLOGATS	6
BORSA HABITATGES GESTIONATS	91
ATENCIÓ TELEFÒNICA	10.021
ATENCIÓ PRESENCIAL OFICINA	5.734
ATENCIÓ VIA MAIL	13.122

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 a 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. A l'any 2020, donada la situació de la pandèmia, es va obrir una línia específica per a gent amb situació de vulnerabilitat a causa de la COVID.



## 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).



## PRESTACIONS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER



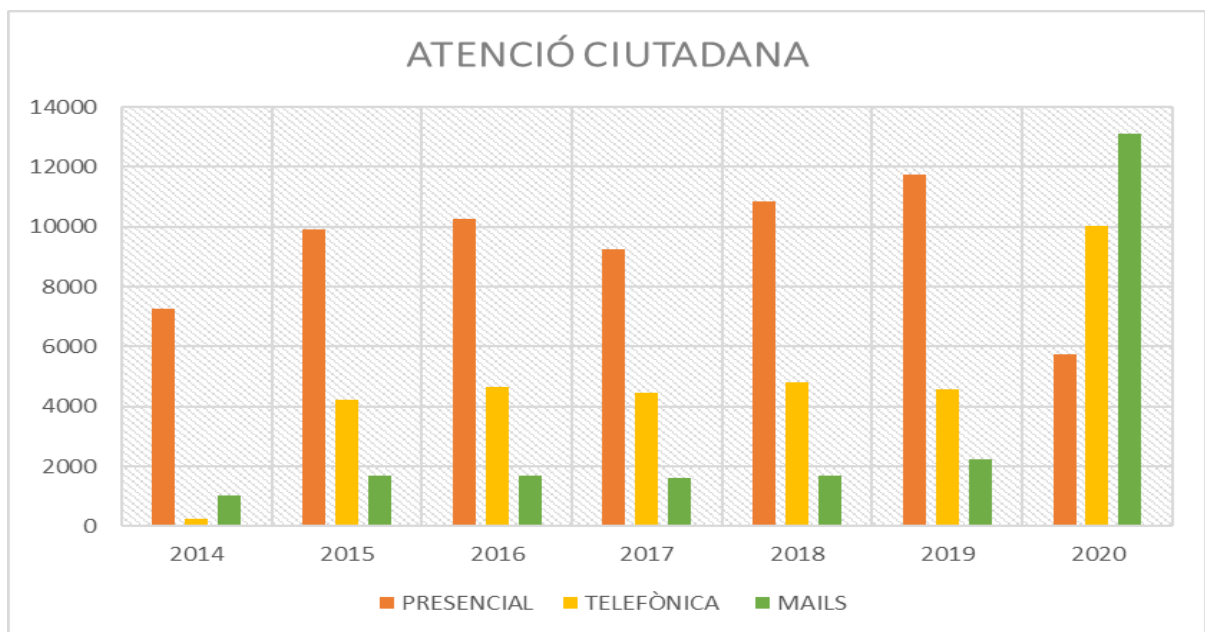
### **Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, amb inspecció tècnica**

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. Com es pot observar, aquest any 2020, per causa de la pandèmia COVID, l'atenció per correu electrònic ha estat molt elevada ja que s'ha donat prioritat a aquest tipus d'atenció ciutadana per tal de minimitzar al màxim el contacte personal.



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.

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. La direcció de les obres està encarregada als tècnics del SMHAUSA. Les obres s'estan executant d'acord amb el calendari establert i es preveu la seva finalització al mes de desembre de 2021.

### 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.



Tal com 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.

Cal fer esment que la Secció Cinquena de la Sala del Contenciós del Tribunal Suprem ha ratificat la sentència dictada el 2018 pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) que anul·lava íntegrament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Tarragona aprovat el 2013. En aquest sentit caldrà adaptar els aspectes que es determinin a les normes d'aplicació que en aquest moment es troben en redacció.

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

Atès que el Smhausu 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:

<b>CONVENI/ENCÀRREC</b>	<b>DATA</b>	<b>PARTS</b>	<b>OBJECTE</b>
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 2020

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	10.324.712,85
FONS PROPIS	17.812.948,54
PATRIMONI NET	19.741.248,19
RÀTIO LIQUIDITAT GENERAL	4,30

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

De l'actiu destaquem l'increment d'existències que obeeix a l'execució de la promoció Saavedra i a l'aportació no dinerària de dues finques per part de l'Ajuntament de Tarragona.

Del passiu destaquem d'una banda l'increment del capital social arran de l'operació d'ampliació: Al mes de juliol va tenir lloc una ampliació de capital social mitjançant l'aportació per part de l'Ajuntament de Tarragona de dues finques situades al C/ Joan Fuster de la Vall de l'Arrabassada, per import de 4.406.605,32 €. Es van crear 7.332 noves accions nominatives de 601,01 € cadascuna d'elles.

D'altra banda, del passiu destaquem l'increment del deute a llarg termini amb entitats de crèdit arran del finançament de la promoció Saavedra. Amb la formalització de les compravendes que s'estan fent actualment aquest deute tindrà un reducció significativa.

Respecte a la normativa de la morositat, el 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 i 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 2020**

Al quadre següent es detalla la xifra de negoci de l'any 2019 i 2020 per tal de poder analitzar la seva evolució:

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
VENDES	0,00	2.593.583,64
ARRENDAMENTS	398.623,56	373.058,26
SERVEIS	148.175,30	160.296,94
	<b>546.798,86</b>	<b>3.126.938,84</b>

La xifra de negoci ha tingut una variació molt significativa arran de la venda del 18,44 % de la parcel·la T-1 del Pla Parcial del sector PPU-10 per import de 2.581.600 €.

Tot i estar prevista per l'exercici 2020, la comercialització de les vendes de la promoció Saavedra s'estan formalitzant dins del primer trimestre del present 2021.

Es constata un lleuger decrement dels ingressos per arrendaments del 6 % arran de l'aplicació del real decret 11/2020 arran de la Covid-19, tal com s'ha explicat a l'apartat 2 del present informe de gestió. La xifra no inclou les percepcions de l'arrendament de l'Escola Oficial d'Idiomes atès que es comptabilitzen com ingrés financer.



El benefici ha estat de 794.281,48 €, molt superior al pressupost. Tot i així, entenem que no són comparables atès que la venda de la parcel·la PPU10 no estava pressupostada i la comercialització de Saavedra inclosa en el pressupost no es veurà reflectida comptablement fins al present any 2021.

Respecte a la disponibilitat del resultat, cal esmentar que bona part de l'import de la compravenda de la parcel·la PPU10 es va dipositar en un compte "escrow" i que la seva disponibilitat està condicionada a l'evolució de les obres d'urbanització del sector, previstes en el seu gruix per l'exercici 2021.

### Aplicació de resultat:

Del resultat net obtingut, es proposa la següent aplicació:

Reserva legal	79.428,15
Reserva voluntària	692.815,43
Reserva de capitalització	22.037,90
<b>Total</b>	<b>794.281,48</b>

## **EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT**

Per l'exercici 2021 la societat preveu actuar principalment en les següents línies:

- La gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge i Borsa de Mediació
- Finalitzar la comercialització de la promoció d'habitatges Saavedra
- Execució de les obres d'urbanització del Pla Parcial 10 de Tarragona
- Participació en el desenvolupament urbanístic del PMU 34
- Compra d'habitatges per dret preferent de tempteig
- Desenvolupament del Pla Local de l'Habitatge



- Coordinar altres desenvolupaments urbanístics i altres actuacions al municipi que ens siguin encomanades 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.

## **FETS POSTERiors**

La pròrroga del Reial 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" mentre ens trobem en estat d'alarma, seguirà tenint un impacte negatiu al compte de resultats, concretament a l'apartat d'ingressos d'arrendaments.

Altrament, no s'han produït fets rellevants amb posterioritat al tancament.

Jordi Dies Monclús

Gerent

Tarragona, març de 2021