

**MEMÒRIA COMPTES ANUALS ABREUJADES
DE L'EXERCICI TANCAT A
31 DESEMBRE DE 2023**

ÍNDEX

BALANÇ SITUACIÓ ABREUJAT	3
COMPTES DE PÈRDUES I GUANYES ABREUJAT	4
ESTAT DE CANVI DEL PATRIMONI NET ABREUJAT	5
MEMÓRIA ABREUJADA	6-55

ANEXE

INFORME GESTIÓ	1-26
-----------------------	-------------

BALANÇ DE SITUACIÓ ABREUJAT

NIF: A59193494

PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, SA

Imports expressats en EUROS	Notes	2023	2022
TOTAL ACTIU (A+B)		22.536.609,29	23.716.080,55
A) ACTIU NO CORRENT		19.557.949,20	20.117.020,08
I. Immobilitzat intangible	5	4.091,93	4.784,72
II. Immobilitzat material	6	576.338,97	1.012.230,14
III. Inversions immobiliàries	7	18.901.875,57	18.961.987,33
V. Inversions financeres a llarg termini	8	75.642,73	79.143,31
VI. Actius per impost diferit		0,00	58.874,58
B) ACTIU CORRENT		2.978.660,09	3.599.060,47
II. Existències	10	141.941,63	141.941,63
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar		720.035,96	464.816,98
1. Clients per vendes i prestacions de servei		532.574,85	356.972,51
3. Altres deutors		187.461,11	107.844,47
IV. Inv. en emp. del grup i associades a c.p.		4.000,00	0,00
V. Inversions financeres a curt termini		477.517,01	484.840,52
VI. Periodificacions a curt termini		16.833,69	18.434,66
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalent		1.618.331,80	2.489.026,68

BALANÇ DE SITUACIÓ ABREUJAT

NIF: A59193494

PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, SA

Imports expressats en EUROS	Notes	2023	2022
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)		22.536.609,29	23.716.080,55
A) PATRIMONI NET		18.039.523,03	19.231.270,18
A-1) Fons propis		16.633.590,54	16.796.429,68
I. Capital	11.1	11.061.750,00	11.061.749,99
1. Capital escriturat		11.061.750,00	11.061.749,99
III. Reserves	11.2	5.571.840,54	5.734.679,69
VII. Resultado del ejercicio	3	5.028,68	130.008,79
1. Cuenta Pérdidas y Ganancias (129)		5.028,68	130.008,79
A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts	12	1.400.903,81	2.304.831,71
B) PASSIU NO CORRENT		3.758.720,16	3.136.929,23
I. Provisions a llarg termini	14	351.098,90	421.098,90
II. Deutes a llarg termini	16.1	3.168.559,29	2.716.094,43
1. Deutes amb entitats de crèdit		3.022.195,00	2.571.190,46
3. Altres deutes a llarg termini		146.364,29	144.903,97
IV. Passius per impost diferit		239.061,97	-264,10
C) PASSIU CORRENT	9	738.366,10	1.347.881,14
III. Deutes a curt termini	16.2	156.562,10	668.923,18
1. Deutes amb entitats de crèdit		155.562,10	340.209,09
3. Altres deutes a curt termini		1.000,00	328.714,09
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar		581.804,00	678.957,96
1. Proveïdors		91.493,92	-4,48
2. Altres creditors		490.310,08	678.962,44

COMPTE DE PERDUDES I GUANYES ABREUJAT

NIF: A59193494

PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, SA

Imports expressats en EUROS	Notes	2023	2022
COMPTE DE PERDUDES I GUANYES		5.028,68	130.008,79
A) OPERACIONS CONTINUADES		5.028,68	130.008,79
1. Import net de la xifra de negocis	19.1-21	2.379.237,72	2.364.441,00
a) Vendes		11.086,28	1.017.157,48
b) Prestació de serveis		2.368.151,44	1.347.283,52
2. Variació existències productes acabats i en curs			-221.145,56
3. Treballs realitzats per l'empresa per a la seva activitat		44.520,38	45.764,91
4. Aprovisionaments	19.1	-243.511,41	-168.859,26
a) Consum de mercaderies		-694,69	
c) Treballs realitzats per altres empreses		-242.816,72	-168.859,26
5. Altres ingressos d'explotació		158.601,16	133.003,23
b) Subv. Explot. incorporades al resultat de l'exercici		158.601,16	133.003,23
6. Despeses de personal	19.5	-723.503,93	-566.972,16
a) Sous, salaris i assimilats		-558.067,66	-416.780,89
b) Càrregues socials		-165.436,27	-150.191,27
7. Altres despeses d'explotació		-1.270.402,09	-1.158.177,44
a) Serveis exteriors		-1.099.327,84	-1.036.645,17
b) Tributs		-171.371,03	-120.836,78
c) Pèrdues, deterioració i var. de prov. per operacions com.		-683,32	-695,49
d) Altres despeses de gestió corrent		980,10	0,00
8. Amort. de l'immobilitzat		-413.139,42	-431.736,10
9. Imputació de subv. de inmov. no financ. i una altra		136.400,86	134.892,91
10. Excessos de provisions	15	70.000,00	0,00
11. Deterioració de result. per alienació de inmov.		-24.837,26	37.073,21
a) Deterioracions i pèrdues		704.573,03	0,00
b) Resultats per alienacions i altres		-729.410,29	37.073,21
13. Altres resultats	19.6	26.385,83	13.172,66
[A.1] RESULT. EXPLOT.. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)]		139.751,84	181.457,40
13. Despeses financeres		-133.713,14	-68.502,12
b) Per deutes amb tercers		-133.713,14	-68.502,12
[A.2] RESULTAT FINANCER (13+14+15+16+17)]		-133.713,14	-68.502,12
[A.3] RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1+A.2)]		6.038,70	112.955,28
		-1.010,02	17.053,51
[Impostos sobre beneficis]	13	-1.010,02	17.053,51
[A.4] RESULT. OPERACIONS CONTINUADES (A.3+18)]	3	5.028,68	130.008,79
[A.5] RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4+19)]		5.028,68	130.008,79

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET ABREUJAT		
A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES CORRESPONEN ALS EXERCICIS 2022 I 2022	2023	2022
A) Resultat del Compte de Pèrdues i Guanys	5.028,68 €	130.008,79 €
Ingressos i despeses imputades directament al patrimoni net	0,00 €	0,00 €
III. Subvencions i donacions	0,00 €	0,00 €
VII. Efecte impositiu	0,00 €	0,00 €
B) Total d'ingressos i despeses imputades directament al patrimoni net	5.028,68 €	130.008,79 €
Transferència al compte de pèrdues i guanys	0,00 €	0,00 €
VIII. Subvencions i donacions	0,00 €	0,00 €
IV. Efecte impositiu	0,00 €	0,00 €
C) Total transferència al compte de pèrdues i guanys	0,00 €	0,00 €
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES	5.028,68 €	130.008,79 €

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI FINALITZAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2023						
	Capital escriturat	Reserves	Resultat d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions i donacions	TOTAL
Ajustos al 31/12/2022		-162.839,15 €				-162.839,15 €
SALDO AL 01 DE GENER DEL 2023	11.061.749,99 €	5.734.679,69 €	0,00 €	130.008,79 €	2.304.831,71 €	19.231.270,18 €
I.- Resultat del compte de Pèrdues i guanys				-124.980,11 €		-124.980,11 €
I. Ingressos i despeses reconeguts del Patrimoni net					-903.927,90 €	-903.927,90 €
II.- Operacions amb socis o propietaris						0,00 €
1. Augments de Capital	0,01 €					0,01 €
IV.- Altres variacions del patrimoni net						0,00 €
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DEL 2023	11.061.750,00 €	5.571.840,54 €	0,00 €	5.028,68 €	1.400.903,81 €	18.039.523,03 €

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI FINALITZAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2022						
	Capital escriturat	Reserves	Resultat d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions i donacions	TOTAL
Ajustos al 31/12/2021		-15.542,44 €				-15.542,44 €
SALDO AL 01 DE GENER DEL 2022	9.643.499,99 €	5.750.222,13 €	0,00 €	286.903,73 €	482.824,57 €	16.163.450,42 €
I.- Resultat del compte de Pèrdues i guanys				-156.894,94 €		-156.894,94 €
I. Ingressos i despeses reconeguts del Patrimoni net					1.822.007,14 €	1.822.007,14 €
II.- Operacions amb socis o propietaris						0,00 €
1. Augments de Capital	1.418.250,00 €					1.418.250,00 €
IV.- Altres variacions del patrimoni net						0,00 €
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DEL 2022	11.061.749,99 €	5.734.679,69 €	0,00 €	130.008,79 €	2.304.831,71 €	19.231.270,18 €

1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA

PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A. (PROMUNSA) es un mitjà propi de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, que es va constituir per temps indefinit com a societat mercantil anònima el 2 de març del 1990, mitjançant escriptura pública atorgada davant el Notari de Sant Just Desvern D. Carlos Masià Martí. El seu domicili social es troba establert a Sant Just Desvern, Ctra. Reial 106, locals 6i 7 (Edifici Walden).

Constitueix l'objecte social de la societat Promunsa:

1. La promoció, construcció i rehabilitació i explotació d'habitatges seguint les directrius dels Plans Municipals de l'Habitatge i altres instruments de planificació municipals.
2. La producció i comercialització d'energies renovables, com l'energia elèctrica fotovoltaica, així com els treballs per contribuir a l'eficiència en l'ús d'aquests recursos, tenint en compte les directrius polítiques municipals.
3. La promoció, construcció, rehabilitació i explotació de locals comercials, oficines, naus industrials i aparcaments, seguint l'objectiu de promoure l'activitat econòmica al municipi.
4. La construcció i gestió de tot tipus d'obres, instal·lacions i operacions connexes, per a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, els seus organismes autònoms i les seves societats, així com l'actuació com a entitat urbanística especial.
5. La gestió dels serveis públics que l'Ajuntament, els seus organismes autònoms i les seves societats considerin adients.

L'obtenció dels esmentats objectius requereix que la Societat pugui actuar d'acord amb les capacitats que li atorguen les lleis i, en qualsevol cas, s'explicita la seva capacitat per efectuar les següents accions:

- a) L'adquisició per qualsevol títol de solars edificables o de terrenys susceptibles d'esdevenir solars edificables.
- b) La redacció i l'impuls en la tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanístic.
- c) L'impuls i participació en Juntes de Compensació.
- d) L'execució d'obres d'urbanització.
- e) L'alienació, lloguer i altres operacions jurídiques de disposició respecte de solars, habitatges i locals comercials o industrials i aparcament, tant per compte propi com de tercers.
- f) L'execució d'obres i instal·lacions per a particulars, sempre que sigui a petició de l'interessat i siguin necessàries per a connectar les propietats privades amb les obres i instal·lacions públiques o que incideixen al domini públic.

- g) Crear noves empreses o participar en el capital d'altres ja constituïdes, sempre que tinguin per objecte matèries connexes, complementàries o accessòries de l'objecte de la societat originària.
- h) Actuar com a entitat urbanística especial, d'acord amb el que preveu l'article 22 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, o la normativa d'aprovació posterior que reguli la mateixa matèria.
- i) En la seva condició d'entitat urbanística especial, i en cas d'haver estat anomenada administració actuant, podrà en l'àmbit designat:
 - Assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanística, amb les limitacions previstes en l'article 23.3 de la "Llei d'Urbanisme de Catalunya".
 - Ser receptora de les cessions a títol gratuït, i concretament, la cessió corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic en l'àmbit d'actuació corresponent.
 - Ser receptora de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i habitatge.
 - Gestionar el patrimoni públic de sòl i habitatge de la Corporació, en el supòsit que fora acordat pel propi Ajuntament.
 - Ser titular del dret de tempteig i retracte en les àrees delimitades per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, a efecte de constituir o incrementar el patrimoni públic del sòl i vivenda, de garantir el compliment de les limitacions dels règims de protecció pública de vivendes.
 - Qualsevol altra atribució prevista per la legislació urbanística a l'administració actuant.
- j) Disposar de la condició de mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Sant Just Desvern. A aquest efecte l'Ajuntament de Sant Just Desvern podrà conferir encomanes de gestió a la societat, relacionades amb el seu objecte social i instrumentades a través de la formalització dels corresponents convenis que recullin els drets i obligacions d'ambdues parts, tant a escala jurídica com econòmicament.
- k) Ser adjudicatari de contractes, sempre que reuneixin els requisits i condicions previstos a la normativa contractual aplicable en cada cas.

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

a) Imatge fidel

Els estats financers adjunts han estat preparats a partir dels registres comptables de la Societat seguint les directrius, tant de presentació com de criteris de valoració, emanades del Pla General de Comptabilitat (R.D. 1514/2007 de 16 de novembre de 2007) regint-se per els Comptes Anuals Abreujats, així com de la resta de la legislació mercantil vigent adaptada a les empreses immobiliàries, de forma que mostren la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat. Aquests comptes anuals es troben pendents d'aprovació per la Junta General d'Accionistes; si més no, els Administradors de la Societat estimen que els esmentats comptes anuals seran ratificats sense canvis significatius.

b) Principis comptables

Per l'elaboració dels comptes anuals adjunts s'han seguit els principis comptables generalment acceptats i les normes de registre i valoració descrites a la **nota 4**.

No existeix cap principi comptable obligatori que, essent significatiu el seu efecte als comptes anuals, s'hagi deixat d'aplicar.

c) Comparació de la informació

Els comptes anuals presenten a efectes comparatius, amb cadascuna de les partides del balanç de situació, del compte de pèrdues i guanys i de l'estat de canvis en el patrimoni net, a més de les xifres de l'exercici 2023, les corresponents a l'exercici anterior. Així mateix, la informació continguda en aquesta memòria referida a l'exercici 2023 es presenta, a efectes comparatius amb la informació de l'exercici 2022.

d) Agrupació de partides

No s'han realitzat agrupacions de partides comptables.

e) Elements aplegats en diverses partides

Els deutes amb entitats de crèdit es troben separades segons el seu venciment a llarg i curt termini.

f) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La preparació dels comptes anuals requereix l'aplicació d'estimacions comptables rellevants i la realització de judicis, estimacions i hipòtesis en el procés d'aplicació de les polítiques comptables de la Societat.

Aquestes estimacions dutes a terme pels Administradors s'han calculat sobre la base de la millor informació disponible al tancament de l'exercici 2023.

La Societat ha elaborat els seus estats financers sota el principi d'empresa en funcionament, havent-se tingut en consideració, la situació de l'exercici, sense que existeixi cap mena de risc important que pugui suposar canvis significatius en el valor dels actius o passius a l'exercici següent ni el risc de continuïtat en la seva activitat.

h) Canvis en els criteris d'estimació

S'han detectat errors existents al tancament de l'exercici que obligant a reexpressar els comptes. Els fets coneguts amb posterioritat al tancament, que podrien aconsellar ajustaments en les estimacions a tancament de l'exercici, han estat esmentats en els seus apartats corresponents.

i) Correcció d'errors

A conseqüència de diversos errors o per l'obtenció de més informació, s'han realitzat una sèrie d'ajustos que afecten l'exercici 2023, d'anys anteriors, per un import de 292.847,94€, als següents capítols, carregats a reserves voluntàries.

1. Disminució per factures rebudes de la empresa Endesa Energia, S.A.U, per regularitzacions de consums servei enllumenat any 2022, per import de 28.898,11€.
2. Disminució per la regularització per provisió subvenció enllumenat per import de 25.000€, no gestionada per l'ajuntament, corresponent a servei enllumenat.
3. Disminució per la regularització provisió facturació 2022, per import 15.389,76€.
4. Increment, per la incorporació del traster 3B SO-2 Av. Indústria 51 per valor de 6.500€.
5. Disminució per la regularització de l'amortització històrica del traster 3B SO-2 Av. Indústria 51, per import de 1.588,06€.
6. Increment per la regularització del préstecs subsidiats històrics per comptabilització errònia per import de 86.167,10€. Conseqüència de les comptabilització històriques anteriors al 2022.
7. Disminució per la regularització actius degut al recàlcul de taules d'amortització per import de 276.940,25€.
8. Disminució per la reclassificació i càlcul IS 2021-2022 derivat de la regularització dels préstecs subsidiats per import de 37.698,86€.

i) Importància relativa

En determinar la informació a desglossar en la present memòria sobre les diferents partides dels estats financers o altres assumptes, la Societat, d'acord amb el Marc Conceptual del Pla General de Comptabilitat, ha tingut en compte la importància relativa en relació amb els comptes anuals de l'exercici 2023.

3. DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

La distribució del Resultat generat en l'exercici 2023 està subjecte a l'aprovació de l'únic soci en Junta General Ordinària que és obligatori se celebri abans del 30 de juny de 2024 sobre la següent proposta del Consell d'Administració, la qual s'estima que serà aprovada sense cap modificació:

2023	
BASE DE REPARTIMENT	IMPORT
Resultat de l'exercici (benefici)	5.028,68 €
Proposta Aplicació	
A reserva Legal (10%)	502,87 €
A reserva Voluntària	4.525,81 €

La distribució del Resultat de l'exercici finalitzat el 31/12/2022, formulada pels Administradors i aprovada per la Junta General d'Accionistes el 27/04/2023 fou la següent:

2022	
BASE DE REPARTIMENT	IMPORT
Resultat de l'exercici (benefici)	130.008,79 €
Proposta Aplicació	
A reserva Legal (10%)	13.000,88 €
A reserva Voluntària	117.007,91 €

4. NORMES DE VALORACIÓ

Les principals normes de valoració utilitzades per la Societat a l'elaboració dels seus comptes anuals de l'exercici 2023, han estat les següents:

1) Immobilitzat intangible

Els actius intangibles es registren pel seu cost d'adquisició i, posteriorment, es valoren al seu cost menys, segons procedeixi, la seva corresponent amortització acumulada o pèrdues per deteriorament que hagin experimentat. Aquests actius s'amortitzen en funció de la seva vida útil.

La Societat reconeix qualsevol pèrdua que hagi pogut produir-se en el valor registrat d'aquests actius amb origen al seu deteriorament, els criteris per al reconeixement de les pèrdues per deteriorament d'aquests actius i, si escau, de les recuperacions de les pèrdues per deteriorament registrades en exercicis anteriors són similars als aplicats per als actius materials.

a) Aplicacions informàtiques

Els costos d'adquisició incorreguts en relació amb els sistemes informàtics bàsics en la gestió de la Societat es registren a càrrec de l'epígraf "Aplicacions informàtiques" del balanç de situació.

Els costos de manteniment dels sistemes informàtics es registren a càrrec del compte de resultats de l'exercici en què s'incorren.

L'amortització de les aplicacions informàtiques es realitza linealment en un període de 4 anys.

2) Immobilitzat material

2.1.- Cost

L'immobilitzat material es presenta valorat al seu cost d'adquisició. En el preu d'adquisició s'inclouen totes les despeses addicionals produïdes fins a l'entrada en funcionament de l'element.

L'import de les despeses de reparacions i manteniment de l'immobilitzat material, sempre que no suposin un augment de la seva capacitat, productivitat o prolongació de la vida útil de l'actiu, es reconeix com a despesa en el moment en què es produeix.

2.2.- Amortització

La Societat amortitza el seu immobilitzat material seguint el mètode lineal, distribuint el cost dels actius, segons la vida útil estimada de cadascun dels elements. Els coeficients d'amortització utilitzats per grups d'elements són els següents:

Percentatge Amortització	
Construccions	2%
Maquinària	10%
Instal·lacions	4%-10%-12%
Mobiliari	10%
Equips processos informació	25%

Aquests coeficients estan en consonància amb els fiscalment admesos.

2.3.- Deteriorament del valor dels actius materials i intangibles

En la data de tancament la Societat revisa els imports en llibres dels seus actius materials i intangibles per a determinar si existeixen indicis que aquests actius hagin sofert una pèrdua per deteriorament de valor. Si existeixen indicis s'estimen per als seus imports recuperables.

L'import recuperable és el major cost entre el valor raonable menys el cost de venda i el valor en ús. Quan el valor comptable és major que l'import recuperable, es produeix una pèrdua per deteriorament.

El valor en ús és el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs esperats, utilitzant tipus d'interès de mercat sense risc, ajustats per els riscos efectius associats al actiu.

Les correccions valoratives per deteriorament i la seva reversió es comptabilitzen al compte de pèrdues i guanys. Aquelles reverteixen quan les circumstàncies que les varen motivar deixen d'existir. La reversió per deteriorament té com a límit el valor comptable de l'actiu que figuraria si no s'hagués reconegut prèviament el corresponent deteriorament del valor.

3) Inversions Immobiliàries

Els terrenys o construccions que l'empresa destina a l'obtenció d'ingressos per arrendament s'han inclòs en l'epígraf "Inversions immobiliàries".

Els béns de propietat d'inversió es presenten valorats al seu cost d'adquisició.

A efectes de valoració i vida útil estimada es fan servir els mateixos criteris que els elements de la mateixa classe d'immobilitzat material.

3.1.- Cost

S'aplica el mateix criteri que per a l'immobilitzat material i intangible.

3.2.- Amortització

L'amortització d'aquests actius comença quan els actius estan preparats per a l'ús per al qual van ser projectats.

Es calcula aplicant el mètode lineal sobre el cost d'adquisició menys el seu valor residual.

Les dotacions anuals es realitzen amb contrapartida al compte de pèrdues i guanys, bàsicament equivalen als percentatges d'amortització determinats en funció de la vida útil.

4) Arrendaments

La Societat no té arrendaments financers; només operatius; es a dir, ha acordat l'ús d'un actiu, construcció en aquest cas, durant un període de temps determinat a canvi de percebre una sèrie de pagaments periòdics. En aquest cas els ingressos i les despeses derivades de l'acord d'arrendament són considerades com ingrés i despesa del període que es reporten, imputant al compte de pèrdues i guanys.

5) Permutes

La Societat reconeix els instruments de patrimoni en empreses del grup rebuts a canvi d'aportacions no dineràries com a permuta comercial.

6) Instruments financers

6.1.- Actius financers

En aquesta categoria han estat incloses les fiances a llarg que la Societat té dipositades davant Organismes Oficials així com els dipòsits a curt per provisions de fons.

Estan valorades al seu valor raonable.

Les inversions en el patrimoni d'una empresa del grup, es valora inicialment al cost, que equival al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que li siguin directament atribuïbles.

Posteriorment, es valora pel seu cost menys l'import acumulat de les correccions valoratives per deterioració.

Al tancament de l'exercici no s'han fet correccions valoratives. Les correccions valoratives per deteriorament és registrant com a despesa en el compte de pèrdues i guanys.

6.2.- Passius financers

6.2.a.- Dèbits i partides a pagar

En aquesta categoria s'han inclòs els passius financers originats per la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de la Societat i els dèbits per operacions que no tenen un origen comercial.

En el seu reconeixement inicial es registra pel seu valor raonable que, excepte evidència contrària, és el valor de la transacció més els costos de transacció directament atribuïbles.

Posteriorment, es valoren pel seu cost amortitzat i els interessos meritats es registren en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Això no obstant, els crèdits per operacions comercials amb venciment inferior l'any i que no tenen tipus d'interès contractual es valoren pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no és significatiu.

Els préstecs bancaris que reporten interessos es registren inicialment per l'import rebut, net de costos d'emissió. Les despeses financeres meritades es comptabilitzen quan es meriten utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu quan l'efecte d'actualitzar els fluxos d'efectiu és significatiu.

Els creditors comercials no reporten explícitament interessos i es registren pel seu valor nominal.

6.2.b.- Altres Passius financers

En aquesta categoria han estat incloses les fiances a llarg que la Societat ha rebut així com els dipòsits a curt corresponent a diverses promocions.

Estan valorades al seu valor raonable.

6.3.- Fiances entregades i rebudes

S'inclou les fiances rebudes per arrendaments operatius o prestació de servei.

La diferència entre el seu valor raonable i l'import del desembors es considera com un pagament a compte per l'arrendament o prestació de servei i s'imputaria a pèrdues i guanys durant l'exercici d'arrendament.

7) Existències

Seguint els criteris de classificació del Pla General de Comptabilitat vigent a més de l'adaptació al sector de les empreses immobiliàries del PGC1990 en tot allò que sigui d'aplicació sense perjudici del contingut al pla de comptabilitat actual, dins del capítol d'existències s'inclouen els terrenys i immobles que s'hagin de destinar a la venda. La seva valoració es fa al seu valor de cost o al valor net de realització, el més petit d'ambdós.

Es realitzen correccions valoratives quan el valor net realitzable és inferior al seu preu d'adquisició o cost de producció. Quan es tracta de terrenys, el valor net realitzable es basarà en el preu públic.

Terrenys i finques

El seu cost inclou el preu d'adquisició, que en aquest cas ve determinat per aportacions dineràries i no dineràries de socis i d'altres compres de terrenys dutes a terme per la Societat.

Obra en curs

El preu de cost ve determinat pel valor de les certificacions d'obra lliurades fins a la data de tancament, així com totes les despeses addicionals que es produeixen fins al lliurament de l'obra, com són honoraris de facultatius, exaccions municipals i les despeses i interessos meritats pel finançament aliè durant el període de construcció.

Obra acabada

Les edificacions acabades mantenen el seu valor fins al moment de la venda, i s'efectuen les oportunes correccions valoratives reconeixent-les com a despesa en el compte de pèrdues i guanys quan el seu valor net realitzable és inferior al seu cost.

8) Impost sobre el valor afegit

L'IVA suportat no deduïble forma part del preu d'adquisició dels actius corrents i no corrents, així com dels serveis, que són objecte de les operacions gravades per l'impost.

9) Impost sobre beneficis

La despesa per impost sobre beneficis del exercici es calcula mitjançant la suma de l'impost corrent, que resulta d'aplicar el corresponent tipus de gravamen a la base imposable de l'exercici menys les bonificacions i deduccions, i de les possibles variacions produïdes durant el mateix en els actius i passius per impostos anticipats i diferits registrats, tant per bases imposables negatives, com per deduccions.

10) Ingressos i despeses

El/s ingressos i les despeses es reconeixen en funció de la seva data de meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que representen, amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari o financer derivats d'ells.

Les vendes es registren en el moment de signar les escriptures de traspàs de propietat i es valoren al valor raonable.

11) Classificació dels actius i passius entre corrents i no corrents

Els Actius i Passius es presenten en el balanç classificat entre corrents i no corrents. A aquests efectes els actius i passius es classifiquen com a corrents quan estan vinculats al cicle d'explotació normal de la Societat i s'esperen consumir o vendre dintre d'aquest que a causa de l'activitat que desenvolupa la Societat, pot ser superior a l'any.

12) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

L'activitat de la Societat, per la seva naturalesa, no té un impacte mediambiental significat.

13) Despeses de personal

Les despeses de personal inclouen tots els havers i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries reportades a cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances o havers variables i les seves despeses socials.

14) Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables, s'han comptabilitzat inicialment, com ingressos directament imputats al patrimoni net i es reconeixen al compte de pèrdues i guanys com ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la subvenció, donació o llegat, això és, tenint en compte la seva finalitat.

Les subvencions, donacions i llegats de caràcter monetari, s'han valorat pel valor raonable de l'import concedit, i les de caràcter no monetari, pel valor raonable del bé rebut.

A efectes d'imputació al compte de pèrdues i guanys, quan s'han concedit per adquirir actius o cancel·lar passius, s'han imputat com ingressos de l'exercici en la mesura en què s'han produït l'alienació o en proporció a la dotació a l'amortització efectuada. Finalment, quan s'han rebut imports monetaris sense assignació a una finalitat específica, s'han imputat com a ingressos de l'exercici en què s'han reconegut.

15) Transaccions entre parts vinculades

La Societat efectua totes les seves operacions amb parts vinculades a valors de mercat.

Durant l'exercici 2013 es va realitzar una operació de fusió per absorció detallada a la nota 20 de la memòria. Els elements patrimonials adquirits es van valorar pels seus valors comptables als comptes anuals a la data en què es va realitzar la operació. La diferència entre el valor net dels actius i passius de la societat adquirida, ajustada pel saldo que aparegui a la subagrupació A-3) del patrimoni net, es va comptabilitzar en una partida de reserves.

5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

El moviment d'aquesta partida durant l'exercici 2022/2023 ha estat el següent:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2023
Aplicacions informàtiques	28.193,29 €	3.445,64 €	-5.298,00 €	-21.382,29 €	4.958,64 €
TOTALS	28.193,29 €	3.445,64 €	-5.298,00 €	-21.382,29 €	4.958,64 €

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2022
Aplicacions informàtiques	25.034,82 €	521,08 €		2.637,39 €	28.193,29 €
TOTALS	25.034,82 €	521,08 €	0,00 €	2.637,39 €	28.193,29 €

El moviment de l'amortització acumulada ha estat el següent:

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2023
Aplicacions informàtiques	23.408,57 €	980,99 €	-1.496,83 €	-22.026,02 €	866,71 €
TOTALS	23.408,57 €	980,99 €	-1.496,83 €	-22.026,02 €	866,71 €

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2022
Aplicacions informàtiques	21.380,70 €	1.273,68 €		754,19 €	23.408,57 €
TOTALS	21.380,70 €	1.273,68 €	- €	754,19 €	23.408,57 €

El valor dels actius intangibles totalment amortitzats a 31/12/23 és 4.091,93€

Valor Net Immobilitzat intangible:

VALOR NET	Saldo a 31.12.2022	Amortització Acumulada a 31.12.2023	Valor net a 31.12.2023
Aplicacions informàtiques	4.958,64 €	-866,71 €	4.091,93 €
TOTALS	4.958,64 €	-866,71 €	4.091,93 €

VALOR NET	Saldo a 31.12.2021	Amortització Acumulada a 31.12.2022	Valor net a 31.12.2022
Aplicacions informàtiques	28.193,29 €	-23.408,57 €	4.784,72 €
TOTALS	28.193,29 €	-23.408,57 €	4.784,72 €

6. IMMOBILITZAT MATERIAL

La composició dels saldos d'aquest epígraf a la data de tancament, així com dels moviments que s'han produït durant l'exercici 2023/2022 es detalla a continuació:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2023
Terrenys i construccions	250.739,16 €		-26.899,58 €	25.118,64 €	248.958,22 €
Instal·lacions fotovoltaïques	699.545,43 €				699.545,43 €
Instal·lacions tècniques, mobiliari i altres	1.300.187,95 €	5.698,02 €	-886.415,57 €	81.801,89 €	501.272,29 €
Immobilitzat en curs i bestretes	0,00 €	885,24 €		43.635,14 €	44.520,38 €
TOTALS	2.250.472,54 €	6.583,26 €	-913.315,15 €	150.555,67 €	1.494.296,32 €

Les altes de l'exercici 2023 corresponen a:

1. Equips sala informàtica Centre Social
2. Mòbil oficina
3. Registre de marca nacional
4. Altaveus Centre Social
5. Rac comunicacions i switch sala informàtica Centre Social
6. Activació obra en curs Jovenívols

Els moviments a 2023 de l'amortització acumulada han estat els següents:

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2023
Terrenys i construccions	77.604,87 €	105.861,90 €			183.466,77 €
Instal·lacions fotovoltaïques	333.346,98 €	27.981,85 €			361.328,83 €
Instal·lacions tècniques, mobiliari i altres	827.290,55 €	88.241,10 €	-501.719,04 €	-40.650,86 €	373.161,75 €
Immobilitzat en curs i bestretes	0,00 €				0,00 €
TOTALS	1.238.242,40 €	222.084,85 €	- 501.719,04 €	-40.650,86 €	917.957,35 €

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2022
Terrenys i construccions	30.255,26 €	3.584,71 €		43.764,90 €	77.604,87 €
Instal·lacions fotovoltaïques	305.365,16 €	27.981,82 €			333.346,98 €
Instal·lacions tècniques, mobiliari i altres	782.348,93 €	44.941,62 €			827.290,55 €
Immobilitzat en curs i bestretes	0,00 €				0,00 €
TOTALS	1.117.969,35 €	76.508,15 €	- €	43.764,90 €	1.238.242,40 €

Valor Net Immobilitzat material:

VALOR NET	Saldo a 31.12.2022	Amortització Acumulada a 31.12.2023	Valor net a 31.12.2023
Terrenys i construccions	248.958,22 €	-183.466,77 €	65.491,45 €
Instal·lacions tècniques, mobiliari i altres	1.245.338,10 €	-734.490,58 €	510.847,52 €
TOTALS	1.494.296,32 €	-917.957,35 €	576.338,97 €

VALOR NET	Saldo a 31.12.2022	Amortització Acumulada a 31.12.2022	Valor net a 31.12.2022
Terrenys i construccions	250.739,16 €	-77.604,87 €	173.134,29 €
Instal·lacions tècniques, mobiliari i altres	1.999.733,38 €	-1.160.637,53 €	839.095,85 €
TOTALS	2.250.472,54 €	-1.238.242,40 €	1.012.230,14 €

En la nota 4.2.2 es detallen els coeficients d'amortització utilitzats per grups d'elements.

Assegurances: La Societat té contractades pòlisses d'assegurança per cobrir els riscos als quals estan subjectes els elements d'immobilitzat material i inversions immobiliàries. La cobertura d'aquestes pòlisses es considera suficient.

L'import dels actius totalment amortitzats a 31.12.2023 és de 576.338,97€

7. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

El saldo a 31 de desembre de 2023 d'aquest epígraf està format per immobles urbans destinats a obtenir rendes per la seva explotació:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2023
Terrenys	6.086.062,62 €	1.500,00 €	-140.048,55 €		1.064.616,09 €	7.012.130,16 €
Construccions	17.157.054,23 €	339.572,78 €	-1.110.999,62 €		-146.707,99 €	16.238.919,40 €
Construcció en curs	43.635,14 €			-43.635,14 €		0,00 €
TOTALS	23.286.751,99 €	341.072,78 €	-1.251.048,17 €	-43.635,14 €	917.908,10 €	23.251.049,56 €

L'any 2022 va ser:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2022
Terrenys	6.086.062,62 €					6.086.062,62 €
Construccions	17.117.082,74 €				39.971,49 €	17.157.054,23 €
Construcció en curs	43.635,14 €					43.635,14 €
TOTALS	23.246.780,50 €	- €	- €	- €	39.971,49 €	23.286.751,99 €

Els moviments a 2023/22 de l'amortització acumulada han estat els següents:

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2023
Terrenys	0,00 €					- €
Construccions	4.324.764,66 €	240.539,66 €	-23.828,99 €		-192.301,34 €	4.349.173,99 €
Construcció en curs	0,00 €					- €
TOTALS	4.324.764,66 €	240.539,66 €	- 23.828,99 €	- €	192.301,34 €	4.349.173,99 €

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2022
Terrenys	0,00 €					0,00 €
Construccions	3.709.549,42 €	342.341,65 €			272.873,59 €	4.324.764,66 €
Construcció en curs	0,00 €					0,00 €
TOTALS	23.313.971,76 €	- €	- €	- €	272.873,59 €	4.324.764,66 €

Valor Net Immobilitzat immobiliari:

VALOR NET	Saldo a 31.12.2023	Amortització Acumulada a 31.12.2023	Valor net a 31.12.2023
Terrenys	7.012.130,16 €	- €	7.012.130,16 €
Construccions	16.238.919,40 €	4.349.173,99 €	11.889.745,41 €
TOTALS	23.251.049,56 €	4.349.173,99 €	18.901.875,57 €

VALOR NET	Saldo a 31.12.2022	Amortització Acumulada a 31.12.2022	Valor net a 31.12.2022
Terrenys	6.086.062,62 €	0,00 €	6.086.062,62 €
Construccions	17.200.689,37 €	-4.324.764,66 €	12.875.924,71 €
TOTALS	23.286.751,99 €	-4.324.764,66 €	18.961.987,33 €

En 2014 es produeix l'augment del valor del terreny Parcel·la 2, illa 25, Polígon Sant Joan Despí (C/ Constitució 2):

A l'exercici 2006 l'Ajuntament de Sant Just Desvern va atorgar aportació gratuïta de la finca anomenada parcel·la 2 de l'Illa 25 del Polígon Sant Joan Despí, per acord plenari de 26 d'octubre de 2006, segons consta en escriptura pública, número de protocol 1233/2006 de 15 de novembre de 2006 de la Notaria de Sant Just Desvern de Vicente-Miguel Mestre Soro.

Amb l'aportació de l'esmentada finca, a l'exercici 2007 es va procedir a una ampliació de capital de Proecsa amb l'emissió de 1741 accions per un valor de 539.710 euros, segons escriptura pública, número de protocol 170/2007 de 15 de febrer de la Notaria de Sant Just Desvern de Vicente-Miguel Mestre Soro.

A l'exercici 2010 es va signar permuta per valor de 3.700.000€, segons escriptura pública número de protocol 509/2010 de 16 d'abril de 2010 de la Notaria de Barcelona de Javier Martínez Lehmann, segons la qual Proecsa cedia i transmetia a títol de permuta a favor d'Aprosa una quota del 52,17% de la finca esmentada amb la contraprestació per part d'Aprosa de la construcció, amb despeses incloses, de l'immoble de 3.300m² de sostre sobre rasant, edificabilitat corresponent a la quota del 47,83% permesa pel planejament aprovat definitivament el 12 de gener de 2009 pel Departament de Política Territorial i obres públiques de la Generalitat de Catalunya de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la ubicació de sostre industrial i terciari de transferència de la vall de Sant Just Desvern".

Contra l'aprovació del planejament es van interposar dos recursos i mitjançant sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya del 12 de juny de 2012 i de 7 de febrer de 2013, s'anul·là el planejament aprovat el 12 de gener de 2009.

El 7 de gener de 2014, el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya aprovà definitivament el planejament presentat per l'Ajuntament de Sant Just Desvern de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità a la parcel·la 2 de l'Illa 25 del Polígon Sant Joan Despí de Sant Just Desvern" per tal d'adequar l'edifici construït a un nou marc legal urbanístic.

Del nou planejament aprovat se'n deriven les següents obligacions:

1. Qualificar d'equipament públic 825 m² de sostre, per tal de justificar l'interès públic de la Modificació puntual.

Segons acord del Consell d'administració de Promunsa de data 26 de gener de 2015, per aconseguir que els 825 m² de superfície construïda de la planta primera de l'edifici passin a equipament públic de titularitat municipal, s'aprovà la proposta de valoració feta per l'Ajuntament de Sant Just Desvern pel cost de construcció de la planta primera a adquirir en 595.448 euros. Aquest valor s'obté aplicant el valor unitari del cost de la construcció de la Taxació feta per l'empresa Sociedad de Tasación, S.A., la totalitat de les entitats registrals que han de passar a titularitat municipal.

2. Fer la reserva addicional de sistemes establerta per l'article 100.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

D'acord amb l'esmentat article, cal preveure una reserva addicional de sistemes urbanístics de 7,50 metres quadrats de sol per cada 100 metres quadrats de sostre, amb un resultat de 455,62 metres quadrats de sol, que per la impossibilitat material d'ubicar-los en la mateixa parcel·la per estar ja construïda, aquests es monetaritzen a 350 euros/m², amb l'obligació d'aportar 159.469 euros al fons municipal constituït per adquirir espai lliure o equipaments de nova creació al municipi.

3. Fer la cessió de l'increment de l'aprofitament establerta per la disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Segons la qual els propietaris hauran de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, en aquest cas de 3.075 metres quadrats, amb el resultat de la cessió obligatòria de 461,25 metres quadrats de sostre. Per la impossibilitat material d'ubicar-los en la mateixa parcel·la per estar ja construïda, aquesta edificabilitat es monetaritza a 700 euros/m², amb el resultat de l'obligació d'aportar 322.875 euros al Patrimoni municipal del sòl i habitatge del municipi.

Amb data 5 de juliol de 2016, per Decret d'Alcaldia 1568/2016, entre altres aspectes, es prenen els següents acords:

Acceptar les finques que constitueixen la planta primera del carrer Constitució, 2 de Sant Just Desvern, propietat de PROMUNSA donant així compliment al planejament vigent.

Autoritzar i disposar el pagament de 595.449 € a favor de PROMUNSA que correspon a la indemnització del cost de construcció de la planta primera del carrer Constitució, 2 de Sant Just Desvern.

Amb data 25 de novembre de 2016, per Decret d'Alcaldia es prenia l'acord de revocar el Decret 1568/2016 de 5 de juliol, deixant sense efecte els acords adoptats. No obstant això, Promunsa per criteri de prudència manté el passiu amb l'Ajuntament al continuar vigent el mencionat planejament a la data de formulació de comptes.

Amb data 04 d'agost de 2023, per "APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DE LA PARCEL·LA 2 DE L'ILLA 25 DE SANTJOAN DESPÍ, AL MUNICIPI DE SANT JUST DESVERN – EXP. AUM 2022177", es determina la cessió a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, les finques registrals 12327, 12328, 12329, 12330, 12331, 12332, 12333, 12334, 12335, 12336, 12337, 12338 i 12339, inscrites al Registre de la Propietat d'Esplugues de Llobregat, que corresponen als departaments que integren la primera planta de la finca situada al carrer Constitució número 2, escala A de Sant Just Desvern. Import de cessió 113.105,00€ amb càrrec a l'aplicació econòmica UE 93399 62299 del Pressupost vigent (RC 220230018701 Projecte econòmic 2018/2/AUM/4).

COMpte LIQUIDACIÓ PROVISIONAL											
FINCA	NÚMERO REGISTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE REGISTRAL m2	% ADJUDICACIÓ	% PARTICIPACIÓ CÀRREGUES	COST INDEMNITZACIÓ SISTEMES	INDEMNITZACIÓ A REBRE PER CESSIÓNS SISTEMES	COST A ASSUMIR PER INDEMNITZACIÓ COST CONSTRUCCIÓ	INDEMNITZACIÓ A REBRE EN CONCEPTE DE COST DE CONSTRUCCIÓ	TOTAL CLP	DESPESES DE GESTIÓ A CÀRREC DE PROMUNSA €
FINCA RESULTANT DIVIDIDA EN PROPIETAT HORIZONTAL	Entitat 1.1	12322/1	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat 1.2	12322/2	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat 1.3	12322/3	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat 1.7	12322/7	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat 1.8	12322/8	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat 1.9	12322/9	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/10	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/11	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/12	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/12T	PROMOCIONS MUNICIPALS	18,90	0,253	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/13	PROMOCIONS MUNICIPALS	19,08	0,255	0,00	- €		- €		10.000,00 €
	Entitat	12322/14	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/15	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/20	PROMOCIONS MUNICIPALS	12,01	0,161	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/27	PROMOCIONS MUNICIPALS	11,76	0,157	0,00	- €		- €		- €
	Entitat	12322/33	PROMOCIONS MUNICIPALS	9,80	0,131	0,00	- €		- €		- €
	Entitat 3	12324	PROMOCIONS MUNICIPALS	135,05	1,807	8,323	40.143,31 €		-49.556,53 €		- €
	Entitat 4	12325	PROMOCIONS MUNICIPALS	280,30	3,483	16,041	77.373,60 €		-95.516,96 €		- €
	Entitat 5	12326	PROMOCIONS MUNICIPALS	111,95	1,498	6,899	33.276,89 €		-41.080,00 €		- €
	Entitat 19	12.340	PROMOCIONS MUNICIPALS	70,20	0,939	4,326	20.866,80 €		-25.759,86 €		- €
	Entitat 20	12.341	PROMOCIONS MUNICIPALS	179,05	2,396	11,034	53.222,22 €		-65.702,31 €		- €
	Entitat 21	12.342	PROMOCIONS MUNICIPALS	158,40	2,119	9,762	47.084,05 €		-58.124,81 €		- €
	Entitat 22	12.343	PROMOCIONS MUNICIPALS	114,65	1,534	7,065	34.079,46 €		-42.070,76 €		- €
	Entitat 23	12.344	PROMOCIONS MUNICIPALS	185,45	2,481	11,428	55.124,60 €		-68.050,79 €		- €
	Entitat 24	12.345	PROMOCIONS MUNICIPALS	139,15	1,862	8,575	41.362,03 €		-51.061,03 €		- €
	Entitat 25	12.346	PROMOCIONS MUNICIPALS	110,10	1,473	6,785	32.726,98 €		-40.401,14 €		- €
	Entitat 26	12.347	PROMOCIONS MUNICIPALS	158,40	2,119	9,762	47.084,05 €		-58.124,81 €		- €
	AJUNTAMENT DE SANT JUST DESVERN						482.344,00 €	- 595.449,00 €	- €	113.105,00 €	
			7.473,72	100,00	100,00	482.344,00 €	482.344,00 €	- 595.449,00 €	595.449,00 €	113.105,00 €	10.000,00 €

El detall dels valors d'adquisició i de construcció **terrenys i construccions** és el següent:

DETALL TERRENYS	2023	2022
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (A-B-C)+ C.SOCIAL	1.552.800,00 €	1.552.800,00 €
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)	625.349,00 €	624.269,04 €
CASAL ÀNGEL GUIMERÀ 1	0,00 €	0,00 €
PISOS INCLUSIÓ SOCIAL	573.523,32 €	573.523,42 €
ESPIGOLERA 19-21	594.900,00 €	594.900,00 €
ESPIGOLERA 3	189.715,62 €	189.715,62 €
SOLAR LA SALUT	6.875,00 €	42.000,00 €
CADENES 6-8	693.442,37 €	693.442,37 €
APARCAMENTS CADENES 2-8	107.829,14 €	73.033,39 €
LOCALS ROSA LUXEMBURG	28.006,83 €	28.006,83 €
APARCAMENTS CINTA AMIGO	31.086,72 €	378.212,85 €
APARCAMENT BASSES S.PERE	305.081,82 €	
APARCAMENT ILLA WALDEN	2.370,00 €	
APARCAMENT CAN BIOSCA	600,00 €	
TRASTER AV. INDÚSTRIA 51	1.500,00 €	
SOLAR EL CLOS (POLG. SAN JOAN)	1.243.100,00 €	1.243.100,00 €
LOCALS OFICINES CONTITUCIO 2	456.119,09 €	632.879,37 €
APARCAMENTS CONSTITUCIO 2	15.710,13 €	28.223,10 €
TRASTER CONSTITUCIO 2	1.629,10 €	1.629,10 €
COMTE VILARDAGA 172	494.943,68 €	494.943,62 €
TOTALS	6.924.581,82 €	7.150.678,71 €

TERRENY ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)

Per acord de Ple de data 23 de desembre de 2008, l'Ajuntament va acordar l'aportació gratuïta a PROMUNSA de la finca de 930,79 m², situada al carrer Àngel Guimerà, 1 amb la finalitat de construir 19 habitatges de protecció oficial de lloguer per a la gent gran. Aquest acord de Ple, es va formalitzar mitjançant escriptura de la Notaria de Sant Just Desvern, de 4 de març de 2009 i número de protocol 201 / 2009. El valor de la finca aportada era de 624.269,04 euros. Aquesta quantitat està registrada dins de l'epígraf "subvencions i donacions rebudes" formant part del patrimoni net des de 31 desembre de 2015.

TERRENY ESPIGOLERA 3

Amb data 15 d'abril del 2008, PROMUNSA va adquirir a Importaciones Vinco S.L. el dret de superfície de la finca del carrer Espigolera, núm. 3 de Sant Just Desvern, mitjançant escriptura pública de la Notaria de Vicente M. Mestres número de protocol 376 / 2008.

Es tracta d'una finca de 833 m², amb un edifici industrial de dues plantes, de 529,80 m² cadascuna.

La titularitat del sòl de la finca descrita pertanyia a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, havent atorgat un dret de superfície per 75 anys sobre aquesta, d'acord amb el plec de clàusules econòmicoadministratives aprovat, des del dia 25 d'abril de 1989, restant, per tant, 44 anys de l'esmentat dret de superfície a data 31-12-2018.

L'Ajuntament de Sant Just amb data 22/05/2009 amplia el capital social amb aportació de la nova propietat a favor de la Societat de la finca abans descrita.

Així doncs, el valor fins llavors de la concessió administrativa passava a formar part del valor de cost del total de la finca (terreny + construcció) que des del moment de l'aportació esmentada va canviar i passava a tenir la consideració d'Inversió Immobiliària.

TERRENY C/ COMPTE DE VILARDAGA 172

Correspon a la reclassificació des d'existències de la part de la finca 5E destinada a la construcció de 20 habitatges de lloguer.

DETALL TERRENYS	2022	2021
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (A-B-C)+ C.SOCIAL	1.552.800,00 €	1.552.800,00 €
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)	624.269,04 €	573.523,45 €
CASAL ÀNGEL GUIMERÀ 1	0,00 €	624.269,04 €
PISOS INCLUSIÓ SOCIAL	573.523,42 €	302.103,77 €
ESPIGOLERA 19-21	594.900,00 €	189.715,62 €
ESPIGOLERA 3	189.715,62 €	594.900,00 €
SOLAR LA SALUT	42.000,00 €	42.000,00 €
CADENES 6-8	693.442,37 €	693.442,37 €
APARCAMENTS CADENES 2-8	73.033,39 €	79.408,27 €
MAS LLUÍ 2 LLOGUERS OPCIÓ COMPRA PISOS	0,00 €	28.006,83 €
LOCALS ROSA LUXEMBURG	28.006,83 €	158.377,46 €
APARCAMENTS LLIURE MAS LLUÍ 2	378.212,85 €	34.075,33 €
SOLAR EL CLOS (POLG. SAN JOAN)	1.243.100,00 €	1.243.100,00 €
LOCALS OFICINES CONSTITUCIO 2	632.879,37 €	632.879,37 €
APARCAMENTS CONSTITUCIO 2	28.223,10 €	5.573,43 €
TRASTER CONSTITUCIO 2	1.629,10 €	1.629,10 €
COMTE VILARDAGA 172	494.943,62 €	505.701,07 €
TOTALS	7.150.678,71 €	7.261.505,11 €

Els moviments de l'amortització acumulada al 2023/2022 han estat els següents:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2023
Construccions	4.280.196,19 €	5.000,00 €			110.445,72 €	4.395.641,91 €
TOTALS	4.280.196,19 €	5.000,00 €	- €	- €	110.445,72 €	4.395.641,91 €

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2022
Construccions	3.937.264,59 €	342.341,65 €			589,95 €	4.280.196,19 €
TOTALS	3.937.264,59 €	342.341,65 €	- €	- €	589,95 €	4.280.196,19 €

VALOR NET	TERRENY	CONSTRUCCIÓ	SALDOS 31.12.2023	AMORTIZACIÓ ACUMULADA A 31.12.2023	VALOR NET
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (A-B-C)+ C.SOCIAL	1.552.800,00 €	4.145.725,97 €	5.698.525,97 €	-1.522.668,89 €	4.175.857,08 €
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)	625.349,00 €	1.761.850,24 €	2.387.199,24 €	-462.978,07 €	1.924.221,17 €
CASAL ÀNGEL GUIMERÀ 1	0,00 €	769.753,40 €	769.753,40 €	-292.478,91 €	477.274,49 €
PISOS INCLUSIÓ SOCIAL	573.523,32 €	1.261.806,17 €	1.835.329,49 €	-498.274,23 €	1.337.055,26 €
ESPIGOLERA 19-21	594.900,00 €	0,00 €	594.900,00 €	0,00 €	594.900,00 €
ESPIGOLERA 3	189.715,62 €	849.121,49 €	1.038.837,11 €	-247.680,59 €	791.156,52 €
SOLAR LA SALUT	6.875,00 €	0,00 €	6.875,00 €	0,00 €	6.875,00 €
CADENES 6-8	693.442,37 €	2.349.496,75 €	3.042.939,12 €	-563.795,99 €	2.479.143,13 €
APARCAMENTS CADENES 2-8	107.829,14 €	105.182,85 €	213.011,99 €	-25.240,03 €	187.771,96 €
LOCALS ROSA LUXEMBURG	28.006,83 €	42.100,25 €	70.107,08 €	-10.381,69 €	59.725,39 €
APARCAMENTS CINTA AMIGO	31.086,72 €	43.876,20 €	74.962,92 €	-11.343,66 €	63.619,26 €
APARCAMENT BASSES S.PERE	305.081,82 €	422.405,34 €	727.487,16 €	-53.474,55 €	674.012,61 €
APARCAMENT ILLA WALDEN	2.370,00 €	15.660,36 €	18.030,36 €	-2.199,66 €	15.830,70 €
APARCAMENT CAN BIOSCA	600,00 €	1.867,08 €	2.467,08 €	-262,25 €	2.204,83 €
TRASTER AV. INDÚSTRIA 51	1.500,00 €	5.000,00 €	6.500,00 €	-1.686,85 €	4.813,15 €
SOLAR EL CLOS (POLG. SAN JOAN)	1.243.100,00 €	0,00 €	1.243.100,00 €	0,00 €	1.243.100,00 €
LOCALS OFICINES CONSTITUCIÓ 2	456.119,09 €	1.962.732,18 €	2.418.851,27 €	-484.001,26 €	1.934.850,01 €
APARCAMENTS CONSTITUCIÓ 2	15.710,13 €	130.188,61 €	145.898,74 €	-16.660,92 €	129.237,82 €
TRASTER CONSTITUCIÓ 2	1.629,10 €	11.878,76 €	13.507,86 €	-3.477,86 €	10.030,00 €
COMTE VILARDAGA 172	494.943,68 €	2.492.486,73 €	2.987.430,41 €	-199.036,50 €	2.788.393,91 €
TOTALS	6.924.581,82 €	16.371.132,38 €	23.295.714,20 €	-4.395.641,91 €	18.900.072,29 €

VALOR NET	TERRENY	CONSTRUCCIÓ	SALDOS 31.12.2022	AMORTIZACIÓ ACUMULADA A 31.12.2022	VALOR NET
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (A-B-C)	1.552.800,00 €	4.001.280,37 €	5.554.080,37 €	-1.433.792,13 €	4.120.288,24 €
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)	624.269,04 €	1.719.627,51 €	2.343.896,55 €	-427.040,83 €	1.916.855,72 €
CASAL ÀNGEL GUIMERÀ 1	0,00 €	769.753,40 €	769.753,40 €	-275.828,30 €	493.925,10 €
PISOS EXCLUSIÓ SOCIAL	573.523,42 €	1.220.538,84 €	1.794.062,26 €	-276.137,60 €	1.517.924,66 €
ESPIGOLERA 19-21	594.900,00 €	0,00 €	594.900,00 €	0,00 €	594.900,00 €
ESPIGOLERA 3	189.715,62 €	849.121,49 €	1.038.837,11 €	-230.678,00 €	808.159,11 €
SOLAR LA SALUT	42.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €
CADENES 6-8 LOCALS	693.442,37 €	2.349.496,68 €	3.042.939,05 €	-530.020,70 €	2.512.918,35 €
APARCAMENTS CADENES	73.033,39 €	91.003,69 €	164.037,08 €	-25.851,52 €	138.185,56 €
MAS LLUÍ 2 LLOGUERS OPCIÓ COMPRA PISOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
LOCALS ROSA LUXEMBURG	28.006,83 €	42.100,25 €	70.107,08 €	-9.472,56 €	60.634,52 €
APARCAMENTS LLIURE MAS LLUÍ 2	378.212,85 €	323.315,64 €	701.528,49 €	-43.939,84 €	657.588,65 €
APARCAMENTS BASSES ST PERE	1.243.100,00 €	429.815,96 €	1.672.915,96 €	-47.498,98 €	1.625.416,98 €
LOCALS OFICINES CONSTITUCIÓ 2	632.879,37 €	2.723.288,17 €	3.356.167,54 €	-612.739,84 €	2.743.427,70 €
APARCAMENTS CONSTITUCIÓ 2	28.223,10 €	130.188,61 €	158.411,71 €	-13.985,30 €	144.426,41 €
TRASTER CONSTITUCIÓ 2	1.629,10 €	14.103,51 €	15.732,61 €	-3.173,29 €	12.559,32 €
COMTE VILARDAGA 172	494.943,62 €	2.492.486,78 €	2.987.430,40 €	-350.037,29 €	2.637.393,11 €
TOTALS	7.261.505,11 €	17.166.120,90 €	24.417.626,01 €	-4.280.196,18 €	20.026.603,43 €

A la nota 4.2.2 es detallen els coeficients d'amortització utilitzats per grups d'elements. De les inversions immobiliàries al tancament de l'exercici 2023 cap element es troba totalment amortitzat.

7.1. ARRENDAMENTS OPERATIUS.

La Companyia a 31/12/2023 és arrendadora de 20 pisos al carrer Cadenes, 6-8, de 15 pisos destinats a persones amb risc d'exclusió social, 84 habitatges per a gent gran amb serveis; 20 habitatges nous del Carrer Comte de Vilardaga 172; així com de diversos locals i oficines que es relacionen a continuació.

El detall dels cobraments futurs mínims i dels acords més significatius de l'arrendament es detalla a continuació:

HABITATGES HPO EN RÈGIM DE LLOGUER CARRER CADENES, 6-8									
REF.	CARRER	Nº	PIS	SUPERFICIE ÚTIL	DURADA CONTR.	LLOGUER MENSUAL 2023	LLOGUER MENSUAL 2024	PRESISIONS INGRESSOS LLOGUER 2024-28	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2029
1	CADENES	6	1er-1a	75,91	10	613,07 €	631,46 €	33.947,40 €	8.714,18 €
2	CADENES	6	1er-2a	90,00	10	723,89 €	745,61 €	40.083,82 €	10.289,37 €
3	CADENES	6	2n-1a	75,91	10	623,52 €	642,23 €	34.526,05 €	8.862,71 €
4	CADENES	6	2n-2a	90,00	10	714,92 €	736,37 €	39.587,12 €	10.161,87 €
5	CADENES	6	3r-1a	75,91	10	613,07 €	631,46 €	33.947,40 €	8.714,18 €
6	CADENES	6	3r-2a	90,00	10	714,92 €	736,37 €	39.587,12 €	10.161,87 €
7	CADENES	6	4t-1a	75,91	10	613,07 €	631,46 €	33.947,40 €	8.714,18 €
8	CADENES	6	4t-2a	90,00	10	703,57 €	724,68 €	38.958,64 €	10.000,54 €
9	CADENES	6	5è-1a	75,91	10	613,07 €	631,46 €	33.947,40 €	8.714,18 €
10	CADENES	6	5è-2a	90,00	10	723,89 €	745,61 €	40.083,82 €	10.289,37 €
11	CADENES	8	1er-1a	69,93	10	573,57 €	590,78 €	31.760,18 €	8.152,72 €
12	CADENES	8	1er-2a	60,34	10	509,35 €	524,63 €	28.204,14 €	7.239,90 €
13	CADENES	8	2n-1a	69,93	10	573,56 €	590,77 €	31.759,62 €	8.152,58 €
14	CADENES	8	2n-2a	60,34	10	501,04 €	516,07 €	27.743,99 €	7.121,78 €
15	CADENES	8	3r-1a	69,93	10	573,57 €	590,78 €	31.760,18 €	8.152,72 €
16	CADENES	8	3r-2a	60,34	10	498,33 €	513,28 €	27.593,93 €	7.083,26 €
17	CADENES	8	4t-1a	69,93	10	573,56 €	590,77 €	31.759,62 €	8.152,58 €
18	CADENES	8	4t-2a	60,34	10	498,33 €	513,28 €	27.593,93 €	7.083,26 €
19	CADENES	8	5è-1a	69,93	10	552,25 €	568,82 €	30.579,63 €	7.849,68 €
20	CADENES	8	5è-2a	60,34	10	501,04 €	516,07 €	27.743,99 €	7.121,78 €
TOTAL				1480,90		12.011,59 €	12.371,94 €	665.115,37 €	170.732,74 €

PARC D'HABITATGES SOCIALS									
REF.	CARRER	Nº	PIS	SUPERFICIE ÚTIL	DURADA CONTR.	LLOGUER MENSUAL 2023	LLOGUER MENSUAL 2024	PRESISIONS INGRESSOS LLOGUER 2024-28	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2029
1	BALMES	38	Bx-2a	58,40	7	427,09 €	439,90 €	23.649,17 €	6.070,66 €
2	CAMP ROIG	6	1r-1a	69,00	7	470,09 €	484,19 €	26.030,20 €	6.681,86 €
3	CAMP ROIG	6	1r-2a	72,20	7	472,82 €	487,00 €	26.181,37 €	6.720,66 €
4	FONT	19	1r-2a	66,87	7	512,47 €	527,84 €	28.376,90 €	7.284,25 €
5	ROQUETES	1	1r-2a	55,26	7	409,34 €	421,62 €	22.666,30 €	5.818,36 €
6	ROQUETES	12	2n-4a	61,84	7	457,39 €	471,11 €	25.326,96 €	6.501,34 €
7	ROQUETES	26	2n-3a	59,10	7	496,10 €	510,98 €	27.470,45 €	7.051,57 €
8	ROQUETES	28	Entr. 1a	66,67	7	494,43 €	509,26 €	27.377,97 €	7.027,83 €
9	ROQUETES	28	Entr. 3a	60,78	7	464,12 €	478,04 €	25.699,62 €	6.597,00 €
10	CTRA. REIAL	4	2n-1a	59,15	7	462,52 €	476,40 €	25.611,03 €	6.574,26 €
11	CTRA. REIAL	4	2n-2a	65,05	7	474,49 €	488,72 €	26.273,84 €	6.744,40 €
12	CTRA. REIAL	104	5è-2a	44,58	7	364,97 €	375,92 €	20.209,41 €	5.187,68 €
13	NORD	61	2n-6a	59,00	7	465,79 €	479,76 €	25.792,10 €	6.620,74 €
14	CAROLINA CATASÚS	8	Bx-2a	63,28	7	559,54 €	576,33 €	30.983,30 €	7.953,30 €
15	ROSA LUXEMBURG	14	2n-2a	75,44	7	561,42 €	578,26 €	31.087,40 €	7.980,02 €
TOTAL				936,62		7.092,58 €	7.305,36 €	392.736,01 €	100.813,93 €

HABITATGES DE LLOGUER AMB SERVEIS CARRER ÀNGEL GUIMERÀ, 1									
REF.	EDIFICI	Nº HABITATGES	SUPERFICIE MITJANA ÚTIL	DURADA CONTR.	MITJANA LLOGUER MENSUAL	LLOGUER MENSUAL 2023	LLOGUER MENSUAL 2024	PRESISIONS INGRESSOS LLOGUER 2024-28	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2029
1	EDIFICI A (HPO)	26	34,30	10	334,69 €	8.701,94 €	8.963,00 €	481.850,78 €	123.689,38 €
2	EDIFICI B (LLIURE)	23	41,27	10	483,84 €	11.128,32 €	11.462,17 €	616.206,24 €	158.177,94 €
3	EDIFICI C (HPO)	16	41,87	10	404,06 €	6.484,96 €	6.658,91 €	357.982,94 €	91.892,94 €
4	EDIFICI D (HPO)	19	44,56	10	513,73 €	9.760,87 €	10.053,70 €	540.486,70 €	138.741,01 €
TOTAL		84	162,01		1.736,32 €	36.056,09 €	37.137,77 €	1.996.526,66 €	512.501,26 €

HABITATGES HPO EN RÈGIM DE LLOGUER COMTE VLADAGA, 172										
REF.	CARRER	PLANTA	PORTA	DURADA CONTR.	SUPERFÍCIE ÚTIL	LLOGUER MENSUAL 2023	LLOGUER MENSUAL 2024	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2024-28	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2029	
1	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	Bx	1a	10	67,46	634,88 €	663,93 €	35.155,08 €	9.024,18 €	
2	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	Bx	2a	10	55,05	516,99 €	532,50 €	28.627,18 €	7.348,50 €	
3	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	Bx	3a	10	47,01	441,23 €	454,47 €	24.432,14 €	6.271,64 €	
4	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	Bx	4a	10	55,26	518,99 €	534,56 €	28.737,93 €	7.376,92 €	
5	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	Bx	5a	10	67,97	639,51 €	668,70 €	35.411,46 €	9.090,00 €	
6	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	1r	1a	10	67,39	634,29 €	663,32 €	35.122,41 €	9.015,80 €	
7	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	1r	2a	10	55,06	517,06 €	532,57 €	28.631,06 €	7.349,49 €	
8	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	1r	3a	10	46,93	440,58 €	453,80 €	24.396,15 €	6.262,40 €	
9	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	1r	4a	10	55,21	516,55 €	532,05 €	28.602,82 €	7.342,24 €	
10	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	1r	5a	10	68,09	640,46 €	669,67 €	35.464,06 €	9.103,50 €	
11	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	2n	1a	10	67,39	634,29 €	663,32 €	35.122,41 €	9.015,80 €	
12	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	2n	2a	10	55,06	517,06 €	532,57 €	28.631,06 €	7.349,49 €	
13	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	2n	3a	10	46,93	440,58 €	453,80 €	24.396,15 €	6.262,40 €	
14	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	2n	4a	10	55,21	516,55 €	532,05 €	28.602,82 €	7.342,24 €	
15	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	2n	5a	10	68,09	640,46 €	669,67 €	35.464,06 €	9.103,50 €	
16	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	3r	1a	10	67,39	634,29 €	663,32 €	35.122,41 €	9.015,80 €	
17	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	3r	2a	10	55,06	517,06 €	532,57 €	28.631,06 €	7.349,49 €	
18	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	3r	3a	10	46,93	440,58 €	453,80 €	24.396,15 €	6.262,40 €	
19	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	3r	4a	10	55,21	516,55 €	532,05 €	28.602,82 €	7.342,24 €	
20	Passeig COMTE DE VLADAGA 172	3r	5a	10	68,09	640,46 €	669,67 €	35.464,06 €	9.103,50 €	
TOTAL						1170,79	10.998,42 €	11.328,37 €	609.013,31 €	156.331,54 €

OFICINES I LOCALS EN LLOGUER									
REF.	CARRER	Nº	PIS	SUPERFICIE ÚTIL	DURADA CONTR. (MESOS)	LLOGUER MENSUAL 2023	LLOGUER MENSUAL 2024	PRESISIONS INGRESSOS LLOGUER 2024-28	PREVISIONS INGRESOS LLOGUER 2029
1	CONSTITUCIÓ	2	3r 1a	139,15	60	1.096,90 €	1.129,81 €	60.738,42 €	15.591,34 €
2	CONSTITUCIÓ	2	3r 2a	110,10	60	2.990,78 €	3.080,50 €	165.607,86 €	42.510,95 €
3	CONSTITUCIÓ	2	3r 3a	158,40	60	- €	2.030,61 €	109.165,59 €	28.022,42 €
4	CONSTITUCIÓ	2	2n 1a	70,20	60	- €	868,51 €	46.691,10 €	11.985,44 €
5	CONSTITUCIÓ	2	2n 2a	188,55	60	1.096,90 €	1.129,81 €	60.738,42 €	15.591,34 €
6	CONSTITUCIÓ	2	2n 3a	158,40	60	1.772,06 €	1.825,22 €	98.123,92 €	25.188,06 €
7	CONSTITUCIÓ	2	2n 4a	120,80	60	900,94 €	927,97 €	49.887,57 €	12.805,96 €
8	CONSTITUCIÓ	2	2n 5a	185,45	60	1.948,50 €	2.006,96 €	107.893,90 €	27.695,98 €
9	CONSTITUCIÓ	2	1r 3a	158,40	60	132,19 €	-	-	-
10	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-1	22,82	-	- €	-	-	-
11	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-2	19,10	-	- €	-	-	-
12	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-3	21,70	-	- €	-	-	-
13	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-4	19,40	-	- €	-	-	-
14	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-5	21,75	-	- €	-	-	-
15	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-6	31,25	-	- €	-	-	-
16	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-7	22,07	-	- €	-	-	-
17	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-8	21,75	-	- €	-	-	-
18	CONSTITUCIÓ	2	1r 4-10	20,20	-	- €	-	-	-
19	CONSTITUCIÓ	2	Bx. 1a	135,05	60	1.195,31 €	1.231,17 €	66.187,66 €	16.990,14 €
20	CONSTITUCIÓ	2	Bx. 2a	261,30	60	2.312,74 €	2.382,12 €	128.062,89 €	32.873,29 €
21	CONSTITUCIÓ	2	Bx. 3a	111,95	60	-	960,00 €	51.609,60 €	13.248,00 €
22	ROSA LUXEMBURG	14	local 3	111,95	60	- €	500,00 €	26.880,00 €	6.900,00 €
23	TRASTER CONSTITUCIÓ	2	13	111,95	60	82,08 €	84,54 €	4.545,00 €	1.166,69 €
TOTAL				2221,69		13.528,40 €	18.167,22 €	976.131,95 €	250.669,58 €

8. ACTIUS FINANCERS

INVERSIONS FINANCERES				
Inversions Financeres	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Saldo a 31.12.2023
A Llarg Termini	79.143,31 €		-3.500,58 €	75.642,73 €
Total inversions financeres a llarg termini (a)	79.143,31 €	0,00 €	-3.500,58 €	75.642,73 €
A curt termini i altres crèdits	484.840,52 €		-7.323,51 €	477.517,01 €
A curt termini empresa vinculada (Ajuntament)	0,00 €			
Total inversions financeres a curt termini (b)	484.840,52 €	0,00 €	-7.323,51 €	477.517,01 €
TOTAL INVERSIONS FINANCERES	563.983,83 €	0,00 €	-10.824,09 €	553.159,74 €
DEUTORS COMERCIALS (c)	464.816,98 €	255.218,98 €	0,00 €	720.035,96 €

INVERSIONS FINANCERES				
Inversions Financeres	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Saldo a 31.12.2022
A Llarg Termini	74.854,03 €	4.289,28 €		79.143,31 €
Total inversions financeres a llarg termini (a)	74.854,03 €	4.289,28 €	0,00 €	79.143,31 €
A curt termini i altres crèdits	490.355,52 €		-5.515,00 €	484.840,52 €
A curt termini empresa vinculada (Ajuntament)	0,00 €			
Total inversions financeres a curt termini (b)	490.355,52 €	0,00 €	-5.515,00 €	484.840,52 €
TOTAL INVERSIONS FINANCERES	565.209,55 €	4.289,28 €	-5.515,00 €	563.983,83 €
DEUTORS COMERCIALS	665.590,41 €		-200.773,43 €	464.816,98 €

A l'exercici 2023, els saldos finals corresponen:

- (a.) Correspon als dipòsits a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i a l'Institut Català del Sòl (servei de fiances) de fiances rebudes pel lloguer de diversos pisos i pels lloguers de places d'aparcament de l'immobilitzat. En contrapartida, al passiu del balanç hi figuren les pertinents fiances rebudes dels llogaters.
- (b.) La composició d'aquest saldo deutor en data de tancament la conformen bàsicament provisions de fons a l'Ajuntament per garanties d'obres en curs de la finca Teresa Claramunt 1 i Comte Vilardaga 172 i pagament a comptes de tercers (Pont Reixat), reduïda per la recepció de liquidacions de les vendes d'habitatges.
- (c.) L'increment de la partida deutors comercials, es veu incrementada degut en bona part per la demora de pagament de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

A l'exercici 2022, els saldos finals corresponen:

- (a.) Correspon als dipòsits a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i a l'Institut Català del Sòl (servei de fiances) de fiances rebudes pel lloguer
- (b.) de diversos pisos i pels lloguers de places d'aparcament de l'immobilitzat. En contrapartida, al passiu del balanç hi figuren les pertinents fiances
- (c.) rebudes dels llogaters.
- (d.) La composició d'aquest saldo deutor en data de tancament la conformen bàsicament provisions de fons a l'Ajuntament per garanties d'obres en curs de la finca Teresa Claramunt 1 i Comte Vilardaga 172 i pagament a comptes de tercers (Pont Reixat).

9. PASSIUS FINANCERS

Classificació per venciments. Les classificacions per venciment dels passius financers de la Societat, dels imports amb venciment en cadascú dels següents anys al tancament de l'exercici i fins al seu últim venciment, es detallen en els següents quadres:

Per l'exercici 2023:

DEUTES ACURT 2023							
Venciments en anys							
DEUTES	1	2	3	4	5	Més de 5	Total
Deutes	156.562,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	156.562,10 €
Deutes amb entitats de crèdit	155.562,10 €						155.562,10 €
Altres passius financers	1.000,00 €						1.000,00 €
Deutes amb empreses del grup associades	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Creditors comercials i altres comptes a pagar	581.804,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	581.804,01 €
Proveïdors	91.493,92 €						91.493,92 €
Proveïdors, empreses del grup associades	0,00 €						0,00 €
Creditors variis	413.712,86 €						413.712,86 €
Personal	-67,92 €						-67,92 €
Bestretes de clients	48.418,86 €						48.418,86 €
Passius per impostos	28.246,29 €						28.246,29 €
Altres deutes administracions públiques	0,00 €						0,00 €
TOTAL	738.366,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	738.366,11 €

Per l'exercici 2022:

DEUTES ACURT 2022							
Venciments en anys							
DEUTES	1	2	3	4	5	Més de 5	Total
Deutes	668.923,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	668.923,18 €
Deutes amb entitats de crèdit	340.209,09 €						340.209,09 €
Altres passius financers	328.714,09 €						328.714,09 €
Deutes amb empreses del grup associades	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Creditors comercials i altres comptes a pagar	678.957,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	678.866,96 €
Proveïdors	-4,48 €						-4,48 €
Proveïdors, empreses del grup associades	0,00 €						0,00 €
Creditors variis	603.566,72 €						603.566,72 €
Personal	12.855,96 €						12.855,96 €
Bestretes de clients	46.232,25 €						46.232,25 €
Passius per impostos	-10.271,56 €						-10.271,56 €
Altres deutes administracions públiques	26.488,07 €						26.488,07 €
TOTAL	1.347.881,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.347.790,14 €

10. EXISTÈNCIES

Els moviments d'aquest compte durant l'exercici 2023 i 2022 han estat els següents:

EXISTÈNCIES 2023					
	Saldo a 31.12.2022	Altes	Baixes	Traspassos i reclassificaci ons	Saldo a 31.12.2023
Terrenys	0,00 €				0,00 €
Obra en curs	2.080,00 €				2.080,00 €
Pisos, locals i aparcaments a la venda	139.861,63 €				139.861,63 €
TOTAL	141.941,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	141.941,63 €

EXISTÈNCIES 2022					
	Saldo a 31.12.2021	Altes	Baixes	Traspassos i reclassificaci ons	Saldo a 31.12.2022
Terrenys	0,00 €				0,00 €
Obra en curs	0,00 €	2.080,00 €			2.080,00 €
Pisos, locals i aparcaments a la venda	351.463,02 €		-211.601,39 €		139.861,63 €
TOTAL	351.463,02 €	2.080,00 €	-211.601,39 €	0,00 €	141.941,63 €

El desglossament a 31 de desembre 2023 i 2022 d'aquest epígraf és el següent:

2023	Cost del Solar	Obra en Curs	Obra acabada	Total
Teresa Claramunt 1			139.861,63 €	139.861,63 €
Fotovoltaica		2.080,00 €		2.080,00 €
TOTAL	0,00 €	2.080,00 €	139.861,63 €	141.941,63 €

2022	Cost del Solar	Obra en Curs	Obra acabada	Total
Teresa Claramunt 1			139.861,63 €	139.861,63 €
Fotovoltaica		2.080,00 €		2.080,00 €
TOTAL	0,00 €	2.080,00 €	139.861,63 €	141.941,63 €

(a.) **Cost del Solar:**

En aquesta partida s'imputen els **terrenys i finques adquirides** per dur a terme les promocions en curs, que es donen de baixa un cop s'acaba la promoció.

Mas Lluí – Illa 9-

La Junta General de la Societat, en sessió de data 18 de febrer de 2008 va aprovar, augmentar el capital social en 2.432.100 euros, mitjançant l'emissió de 48.642 noves accions de 50€ de valor nominal cadascuna.

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 28 de febrer de 2008, va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 7 de març de 2008 i núm. de protocol 251 / 2008.

L'ampliació s'ha efectuat mitjançant l'aportació de la finca 9u del sector 8b del Pla Parcial del Mas Lluí, qualificada de residencial unifamiliar.

S'ha registrat a Mas Lluí 9 (8B, 9u) un deteriorament a causa de la valoració calculada amb el preu públic del metre quadrat s/Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla al dret a l'habitatge del 2009-2012, ja ha sigut qualificat per a la construcció de pisos de promoció pública.

Aquesta finca va ser aportada per l'Ajuntament de Sant Just Desvern a PROMUNSA mitjançant una ampliació de capital per un valor de taxació de 2.431.000€. En aquells moments la qualificació urbanística de la finca era de parcel·la destinada a habitatge plurifamiliar adossat.

Amb posterioritat es va aprovar una modificació del Pla Parcial del Mas Lluí, i la mateixa finca passava a ser residencial plurifamiliar de protecció oficial de règim general. Amb aquest canvi urbanístic el nou valor de la finca 9u passa a ser d'1.126.006€, d'acord amb els criteris de valoració fixats pel Pla de l'Habitatge.

El 27 de novembre de 2014 la Junta General de la societat aprovà aportar la finca 9u al "Programa de suport a les empreses municipals d'habitatge, dins el Pla metropolità de suport als Ajuntaments d'estímul de l'activitat econòmica i millora de la qualitat de vida" aprovat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i desenvolupat per l'Institut Metropolità de promoció de sòl i gestió patrimonial (IMPSOL). L'acord es formalitzà mitjançant la signatura d'un contracte de data 12 de desembre de 2014, en què es regulen les obligacions recíproques de la futura adquisició de la finca per part de l'IMPSOL a la societat així com la futura venda per part de la societat a l'IMPSOL. El preu d'adquisició de la finca 9u es fixa en 818.742€. Segons acord sisè del contracte la societat en qualsevol moment i de forma unilateral podrà desestimar la venda.

Per part de PROMUNSA en data 25/10/2017 es va aprovar el projecte de 38 habitatges de protecció oficial i rescatar la parcel·la 9u del Mas Lluí (carrer Teresa Claramunt, 1) del Pla de Suport de l'A.M.B. i l'I.M.P.S.O.L.

En data 19/11/2018 el Consell d'Administració acorda adjudicar les obres de construcció dels 38 habitatges a ROGASA Construcciones y Contratas S.A.U.

En data 11 de gener de 2019 se signa una addenda al contracte signat entre l'IMPSOL i PROMUNSA, mitjançant el qual es rescata la parcel·la 9u del pla de suport a les empreses municipals d'habitatge. La venda dels habitatges es preveu efectiva en el segon semestre del 2021.

Durant el 2021 es venen 36 pisos, pàrquings i trasters.

Al 2022 es va vendre 1 pis, pàrquing i traster.

Obra acabada.

Durant el 2023 no hi ha hagut nova construcció.

Durant el 2022 no hi ha hagut nova construcció.

11. FONS PROPIS

11.1 CAPITAL SOCIAL

PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A. (PROMUNSA) s va constituir 2 de març del 1990, amb un capital social de Pta.10.000.000 format per 1000 accions de valor nominal de Pta.10.000 cadascuna, totalment subscrites per l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern.

Amb posterioritat s'han realitzat les següents ampliacions i reduccions de capital:

* Amb data 5 de juliol de 1991 s'amplia el capital de la Societat en Pta.10.000.000 mitjançant l'emissió de 1.000 accions nominatives de Pta.10.000 de valor nominal cadascuna. Aquesta ampliació queda totalment subscrita i desemborsada per l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern com a únic accionista de la Societat.

* Pel mateix import i amb les mateixes característiques indicades en el punt anterior, amb data 24 de desembre de 1991 es realitza una nova ampliació de capital.

* A, 24 de desembre de 1992 es procedeix a una nova ampliació de capital per Pta.163.000.000 mitjançant l'emissió i posta en circulació de 16.300 accions de Pta.10.000 de valor nominal cadascuna. Aquestes accions queden totalment subscrites i desemborsades per l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant l'aportació a la Societat de dues parcel·les de terreny ubicades a la localitat de Sant Just Desvern i valorades pel mateix import de l'ampliació.

* Amb data 14 de juliol de 1994 s'escriptura una ampliació de capital de Pta.133.570.000 mitjançant l'emissió de 13.357 accions que queden totalment subscrites i desemborsades per part de l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant l'aportació d'unes finques valorades en idèntica quantitat.

* El 29 de maig de 1995 es protocol·litza mitjançant escriptura pública una reducció de capital per import de Pta.163.000.000 amb la finalitat de la devolució d'aportacions a l'accionista únic, és a dir, l'Ajuntament.

* Amb data 19 de maig de 1999, segons escriptura pública atorgada davant el notari D. Carlos Masiá Martí, es redenomina el capital social a euros, quedant en la xifra de 983.055,70€, creant-se una reserva de 19,80€ (3.294 Pta.), de la qual no es podrà disposar. Posteriorment, es va augmentar el capital social en 99.994,30€, i es va procedir a una nova divisió del capital, en accions de 50,00€.

* Amb data 28 d'abril de 2000 es va elevar a públic una ampliació de capital per 1.232.050,00€, (204.995.871 Pta.), a partir de una aportació en metàl·lic per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

* Amb data 2 de juliol de 2001 es va elevar a públic una ampliació de capital per 1.678.950,00€, d'acord amb una aportació de terrenys ubicats al carrer Àngel Guimerà, 1-3 (antic convent de Monges Dominiques) per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

* Durant l'exercici amb data 22 de setembre de 2003 és var elevar a públic una reducció de capital de 126.150 euros mitjançant amortització de 2.523 accions, amb la finalitat de devolució parcial d'aportació d'una finca al carrer Àngel Guimerà, 1.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 18 de febrer de 2008 va aprovar, augmentar el capital social en 2.432.100,00€, mitjançant l'emissió de 48.642 noves accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna.

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 28 de febrer de 2008, va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA. Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 7 de març de 2008 i núm. de protocol 251/2008.

L'ampliació es va efectuar mitjançant l'aportació de la finca 9u del sector 8b del Pla Parcial del Mas Lluí, qualificada de residencial unifamiliar.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 23 de desembre de 2008 va aprovar, una reducció del capital social de 2.432.100,00€, mitjançant l'amortització de 48.642 accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna, amb la devolució de l'import esmentat a l'Ajuntament de Sant Just Desvern com a accionista únic.

L'Ajuntament ha formalitzat mitjançant Conveni de 27/02/2014 l'ajornament del deute fins a la tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació econòmica que haurà de presentar la Junta de Compensació del Sector Mas Lluí i a la finalització de la promoció d'habitatges en règim de protecció pública o bé a què es produeixi la venda de la parcel·la per part de la Companyia. A 31/12/2013 Promunsa va registrat interessos de demora exigibles a llarg termini per import de 58.164,28,00€ contra reserves netes d'efecte fiscal. Aquests interessos van ser abonats per la Societat a data 31/12/2015.

Amb data de 10 de desembre de 2014, per Decret de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, s'aprovà el pagament per part de la societat de 165.000,00€ com a devolució parcial dels 2.432.100,00€.

A 31/12/2019 resta pendent d'abonar a l'Ajuntament l'import pendent (2.267.100,00€)

* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 23 de desembre de 2008, va aprovar la reducció de capital de PROMUNSA.

Aquesta reducció es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 4 de març de 2009 i núm. de protocol 200 / 2009.

Es va creure convenient reflectir aquesta reducció de capital a l'exercici 2008, atès que la reducció de capital s'ha efectuat dins del període de formulació de comptes. Les despeses originades s'imputaran en 2009.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 30 d'abril de 2009 va aprovar, augmentar el capital social en 1.243.100,00€, mitjançant l'emissió de 24.862 noves accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna, numerades del 77.359 al 102.220 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació a PROMUNSA de la finca del Carrer Clos, 1, inscrita al Registre de la propietat d'Esplugues de Llobregat amb el número 11264.

* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30 d'abril de 2009, va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 22 de maig de 2009 i núm. de protocol 509 / 2009.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 30 d'abril de 2009 va aprovar, augmentar el capital social en 1.882.500,00€, mitjançant l'emissió de 37.650 noves accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna, numerades del 102.221 al 139.780 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació a PROMUNSA de les següents finques:

Espigolera, 3 finca núm. 8030, Espigolera, 11 finca núm. 8085, Espigolera, 13 finca núm. 8237 i Espigolera, 19-21 finca núm. 10610.

* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30 d'abril de 2009, va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 22 de maig de 2009 i núm. de protocol 509/2009.

* Amb data 30 d'octubre de 2008 l'Ajuntament de Sant Just Desvern va aportar, mitjançant un conveni urbanístic, a PROMUNSA les següents finques del Mas Lluí:

Finca 5d

Finca 5e (13,90%)

Finca 5j (zona verda)

Fixant el valor de l'aportació en 2.846.570,41€.

El Ple Municipal en sessió de 28 d'octubre de 2010, va prendre l'acord de considerar aquesta aportació en concepte d'ampliació de capital.

En aquest interval de temps entre els 2 plens, i a causa de la modificació puntual del Pla Parcial del sector Mas Iluï, aquestes finques han passat a ser destinades a habitatges de protecció oficial en règim general.

El nou valor de taxació fixat per l'empresa CATSA és de 2.031.496,00€

La Junta General de la societat en sessió de 28 d'octubre de 2010 va aprovar una ampliació de capital de 2.031.400,00€ mitjançant l'aportació de les finques esmentades.

A la mateixa sessió de Junta, es va aprovar una reducció de capital per valor de 2.031.400,00€, executable de la següent manera:

- 944.020,00€ l'any 2010
- 1.087.380,00€ l'any 2011.

Amb data 31/12/2017 el total import (2.031.496,00€) resta pendent d'abonament.

Amb data 10/05/2013 Promunsa sol·licita a l'Ajuntament ajornament del deute.

Amb data 27/06/2013 l'Ajuntament aprova modificació del conveni inicial i concedeix ajornament del deute. Aquest no serà exigible fins a la finalització de la promoció dels habitatges a les parcel·les 5d i 5e. En aquest sentit, s'entén com a data d'acabament el moment de l'atorgament de la llicència de primera ocupació d'aquests.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 18/07/17 va aprovar, augmentar el capital social en 400.000,00€, mitjançant l'emissió de 8.000 noves accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna, numerades del 139.871 al 147.870 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació monetària.

* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 27/07/17 va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA. Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 26/09/2017 amb el número de protocol 802/2017.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 26/10/2017 va aprovar, augmentar el capital social en 550.000,00€, mitjançant l'emissió d'11.000 noves accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna, numerades del 147.871 al 158.870 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació monetària.

* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30/11/2017 va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA. Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 16/01/2018 amb el número de protocol 39/2018.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 07/07/2020 va aprovar augmentar el capital social en 1.700.000,00€ mitjançant l'emissió i posada en circulació de 34.000

noves accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna, numerades del 158.871 al 192.870 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació

monetària i la finalitat de dotar a la societat de capacitat financera addicional pel normal desenvolupament de les seves activitats.

* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30/07/2020 va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Així doncs, a data 31/12/2020, després de les diverses ampliacions, reduccions i re denominacions a euros, el capital social de la Societat queda xifrat en 9.643.500,00€, format per 192.870 accions nominatives de valor nominal 50,00€ cadascuna.

* La Junta General de la Societat, en sessió de data 09/11/2021 va aprovar augmentar el capital social en 1.418.250,00€ mitjançant l'emissió i posada en circulació de 28.365 noves accions de 50,00€ de valor nominal cadascuna, numerades del 192.871 al 221.235 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació monetària i la finalitat de dotar a la societat de capacitat financera addicional pel normal desenvolupament de les seves activitats. Escriptura de protocol 66 del 27/01/2022.

11.2 RESERVA LEGAL

D'acord amb la legislació mercantil vigent la Societat ha de dotar un 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins que aquesta arribi almenys al 20% del capital social. El saldo d'aquesta reserva podrà utilitzar-se per augmentar el capital social en la part que excedeixi del 10% del capital social ja incrementat. Excepte per aquesta finalitat, la reserva legal només es podrà destinar a la compensació de pèrdues en el cas de no existir altres reserves disponibles suficients per a tal fi.

12. SUBVENCIONS I DONACIONS REBUDES DE CAPITAL

El moviment d'aquest epígraf és el següent:

SUBVENCIONS I DONACIONS	
Saldo al 31 de desembre de 2022	2.304.567,61 €
Baixa i ajustos	-1.040.064,66 €
Subvencions rebuts en l'exercici	
Efecte fiscal	-239.061,97 €
Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net	1.025.440,98 €
Tranferència al compte de Pèrdues i Guanys	136.400,86 €
Despesa financera subvencionada	
Efecte fiscal	
Total transferències netes al Compte de Pèrdues i Guanys	136.400,86 €
Saldo al 31 de desembre de 2023	1.161.841,84 €

Saldo al 31 de desembre de 2021	2.446.766,51 €
Baixa i ajustos	-141.934,80 €
Subvencions rebuts en l'exercici	
Efecte fiscal	-264,10 €
Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net	2.304.567,61 €
Tranferència al compte de Pèrdues i Guanys	
Despesa financera subvencionada	
Efecte fiscal	
Total transferències netes al Compte de Pèrdues i Guanys	0,00 €
Saldo al 31 de desembre de 2022	2.304.567,61 €

El desglossament i moviment del saldo durant l'exercici tancat a 31/12/2023 ha estat el següent:

Terrenys, construccions i instal·lacions	Saldo brut 31/12/2022	Efecte fiscal 31/12/2022	Saldo net 31/12/2022	Baixes	Traspassos a Pèrdues i Guanys	Saldo brut 31/12/2023	Efecte fiscal 31/12/2023	Saldo net 31/12/2023
Fotovoltaïques	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mas Lluí 2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Angel Guimerà 1	265.557,80 €	0,00 €	265.557,80 €	0,00 €	0,00 €	265.557,80 €	0,00 €	265.557,80 €
Pont Reixat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comte Vilardaga 172	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prèstecs subsidiats	2.039.273,91 €	-264,10 €	2.039.009,81 €	-1.040.064,66 €	136.400,86 €	1.135.346,01 €	-239.061,97 €	896.284,04 €
TOTALS	2.304.831,71 €	-264,10 €	2.304.567,61 €	-1.040.064,66 €	136.400,86 €	1.400.903,81 €	-239.061,97 €	1.161.841,84 €

El desglossament i moviment del saldo durant l'exercici tancat a 31/12/2022 ha estat el següent:

Terrenys, construccions i instal·lacions	Saldo brut 31/12/2021	Efecte fiscal 31/12/2021	Saldo net 31/12/2021	Saldos Reexpressats 2021	Baixes	Traspassos a Pèrdues i Guanyos	Saldo brut 31/12/2022	Efecte fiscal 31/12/2022	Saldo net 31/12/2022
Fotovoltaïques	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mas Lluí 2	9.436,71 €	-94,37 €	9.342,34 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Àngel Guimerà 1	342.662,74 €	-3.426,63 €	339.236,11 €	265.557,80 €		0,00 €	265.557,80 €	0,00 €	265.557,80 €
Pont Reixat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comte Vilardaga 172	29.654,71 €	-296,55 €	29.358,16 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Préstecs subsidiats	105.947,43 €	-1.059,47 €	104.887,95 €	2.181.208,71 €		0,00 €	2.039.273,91 €	-264,10 €	2.039.009,81 €
TOTALS	487.701,59 €	-4.877,02 €	482.824,57 €	2.446.766,51 €	0,00 €	0,00 €	2.304.831,71 €	-264,10 €	2.304.567,61 €

Durant 2023, igual que el 2022, s'ha mantingut la subvenció atorgada pel préstecs detallats al paràgraf de l'exercici 2007.

En l'exercici 2007 la societat va registrar l'alta d'una Subvenció de Capital per part del Ministeri de Foment i de la Generalitat que finançà la construcció de 20 pisos de lloguer al C/ Comte de Vilardaga 172. A més, la societat va classificar al patrimoni net la part de capital subsidiada dels préstecs hipotecaris que es mantenen vius i financen la construcció dels pisos llogats amb serveis del c/ Àngel Guimerà 1 i els habitatges llogats al c/ cadenes 6-8.

13. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la legislació vigent, la Societat es considera bonificada en el 99% de l'Impost sobre Societats per les seves activitats en què actua com a servei municipalitzat en règim d'empresa privada.

Pel que fa a la resta d'activitats la Societat tributa al tipus impositiu vigent. La conciliació entre l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici i la base imposable de l'exercici 2023 és el següent:

SITUACIÓ FISCAL 2023			
	AUGMENTS	DISMINUCIONS	NET
Benefici abans d'impostos			6.037,70 €
Impost sobre Societats			1.509,43 €
Total Base Imposable (Resultat Fiscal)			7.547,13 €
Bonificacions per prestació de serveis (Art.34 LIS) "Bonificació S/benefici lloguer i venda VPO 99%"			-499,40 €
CUOTA INTEGRAL AJUSTADA POSITIVA			7.047,72 €

La conciliació entre l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici i la base imposable de l'exercici 2022 va ser la següent:

SITUACIO FISCAL 2022		
	AUGMENTS	DISMINUCIONS
		NET
Benefici abans d'impostos		112.955,28 €
Impost sobre Societats		28.238,82 €
Total Base Imposable (Resultat Fiscal)		141.194,10 €
Bonificacions per prestació de serveis (Art.34 LIS) "Bonificació S/benefici lloguer i venda VPO 99%"		-11.185,31 €
CUOTA INTEGRAL AJUSTADA POSITIVA		130.008,79 €

Respecte a la despesa com a Impost sobre societat, s'ha tingut en compte el tipus impositiu del 25%, atès que correspon a la reversió de la llibertat d'amortització de determinats actius de l'extinta societat Proecsa.

La relació entre la despesa per impost de societats i el resultat de l'exercici durant l'exercici 2023 és el següent:

IMPOST SOCIETATS 2023	
	NET
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici abans d'impostos	112.955,28 €
Quota integra	1.509,43 €
Bonificacions per prestació de serveis (Art.34 LIS) "Bonificació S/benefici lloguer i venda VPO 99%"	-499,40 €
Total despesa per impost sobre benefici	1.010,02 €

La relació entre la despesa per impost de societats i el resultat de l'exercici durant l'exercici 2023 fou la següent:

IMPOST SOCIETATS 2022	
	NET
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici abans d'impostos	165.360,49 €
Quota integra	-55.120,16 €
Bonificacions per prestació de serveis (Art.34 LIS) "Bonificació S/benefici lloguer i venda VPO 99%"	43.398,70 €
Total despesa per impost sobre benefici	-11.721,46 €

Segons les disposicions legals vigents, les liquidacions d'impostos no es poden considerar definitives fins que no hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o bé hagi transcorregut el termini de prescripció.

La Societat té oberts a inspecció financera i tributària tots els seus exercicis econòmics no prescrits per a tots els conceptes. Excepte per diferents interpretacions per part de la inspecció financera i tributària, en opinió dels Administradors de la Societat no existeixen contingències d'importos significatius que poguessin derivar-se de la revisió dels anys oberts a inspecció.

14. PROVISIO PER A GRANS RESPONSABILITATS

Durant l'any 2023 es manté la provisió de 351.098,90€ pel Litigi de Praedium, donat a les novetats que es poden desenvolupar-se als pròxims exercicis. Detall més extens a la nota 19.

15. PROVISIO PER IMPOSTOS

La Societat amb data de formulació de comptes de l'exercici 2023 ha procedit a fer la regularització i reversió de la provisió per plusvàlues per import de 70.000€.

16. DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT

16.1 Amb relació als deutes a llarg termini, la Societat té atorgats diversos préstecs hipotecaris, dels quals a **31/12/2023** ha disposat segons el detall següent:

DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2023				
ENTITAT	PROMOCIÓ	IMPORT CONCEDIT	SALDO PENDENT SUBSIDI A LLARG	SALDO PENDENT A LLARG 31.12.2023
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures	1.773.388,70 €		351.968,35 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.	1.605.333,16 €	125.163,25 €	318.933,64 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer	2.859.000,00 €	570.819,62 €	1.006.968,51 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)	1.315.700,00 €	226.662,80 €	413.307,20 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 lloguer	1.050.000,00 €		927.032,62 €
Caixabank	Teresa Claramunt 1	5.160.000,00 €		3.984,68 €
		13.763.421,86 €	922.645,67 €	3.022.195,00 €

16.1 En relació amb els deutes a llarg termini, la Societat té atorgats diversos préstecs hipotecaris, dels quals a 31/12/22 havia disposat segons el detall següent:

DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2022				
ENTITAT	PROMOCIÓ	IMPORT CONCEDIT	SALDO PENDENT SUBSIDI A LLARG	SALDO PENDENT A LLARG 31.12.2022
BBVA	Ampliació Fotov. Montseny	156.000,00 €		0,00 €
Bankia	Fotovoltaica Montserrat	215.000,00 €		0,00 €
Ibercaja	Fotovoltaica C. Civic Maragall	47.200,00 €		0,00 €
Ibercaja	La Brigada	70.000,00 €		0,00 €
Banc Sabadell	Locals Rosa Luxemburg	60.000,00 €		0,00 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures	1.773.388,70 €		403.314,36 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.	1.605.333,16 €	265.557,80 €	258.236,77 €
Caixabank	C. Amigó 3,14 H.P.M.M.	3.653.843,88 €		0,00 €
Caixabank	C. Amigó 3, 10 H.P.O.	2.098.953,83 €		0,00 €
Caixabank	Mas Lluí 2 H.P.C. Rosa Luxemburg	6.387.010,57 €		0,00 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer	2.859.000,00 €	1.111.485,21 €	675.929,19 €
BBVA	Mas Lluí 2 H.P.C. C. Catas	3.134.612,20 €		0,00 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)	1.315.700,00 €	449.530,56 €	274.050,68 €
Caixabank	Violeta Parra 8-12	6.730.947,00 €		0,00 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 compraventa	614.700,00 €		0,00 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 lloguer	1.050.000,00 €		955.586,02 €
Caixabank	Teresa Claramunt 1	5.160.000,00 €		4.073,44 €
Bankinter	Enllumenat II Fase	500.000,00 €		0,00 €
		37.431.689,34 €	1.826.573,57 €	2.571.190,46 €

En garantia de la major part d'aquests préstecs es van constituir diverses hipoteques sobre les edificacions de les promocions d'Habitatges destinades a la venda i al lloguer. La finalitat d'aquests préstecs hipotecaris era el finançament de la construcció de les esmentades obres, així com, en el cas de compravenda la seva subrogació de forma individualitzada als diferents compradors un cop finalitzades.

Les edificacions destinades al lloguer són 84 habitatges al c/ Àngel Guimerà 1 i 20 habitatges al c/Cadenes 6-8.

Amb data 01/01/2013 se'n van incorporar efecte de la Fusió 4 Préstecs que financen les Instal·lacions Fotovoltaïques. Es tracten de préstecs la garantia dels quals és la pignoració dels drets de crèdit que es deriven de la signatura de la Cia amb Endesa Distribució.

En 2013 se'n van formalitzar dos nous préstecs. El primer es tracta d'un préstec mercantil Línies ICO amb el Banc Sabadell per finançar l'adquisició i reforma dels Locals de Rosa Luxemburg 14-20 adquirits al desembre 2012.

El segon es tractava d'un préstec mercantil amb el Banc Sabadell per tal de finançar el nou enllumenat públic de Sant Just Desvern Segons Conveni signat amb l'Ajuntament l'any 2013. Aquest préstec ha estat totalment amortitzat a l'any 2018.

Amb data 28/06/2017 es va formalitzar un nou Préstec amb garantia hipotecària amb Caixabank. Aquest deute finança la construcció de 54 nous habitatges per a la venda en règim de protecció oficial al C/ Violeta Parra 8-10-12. (Protocol 571/2017).

El 2018 i ja havia reclassificat a patrimoni net de l'efecte fiscal la part corresponent al capital de les quotes subsidiades d'aquests préstecs. Així doncs, el saldo a 31/12/2018 registrava la part efectiva a abonar del capital pendent d'amortitzar així com en la partida 9. Imputació subvencions del compte de pèrdues i guanys es traspasa la part subsidiada dels interessos financers.

A data 31/12/2018 de tots els préstecs amb venciment a llarg termini s'amortitza capital excepte d'aquest últim esmentat (inici, amortització de capital a l'agost 2020).

Amb data 03/08/2018 es van signar dos nous préstecs amb garantia hipotecària també amb Caixabank finança la construcció de 20 pisos destinats a lloguer al c/ Compte de Vilardaga 172 i l'altre la construcció de 5 pisos per compravenda a la mateixa finca. (Protocols 784/18 i 783 /18 respectivament). D'aquests préstecs a 31/12/2018 la Societat no havia disposat de capital.

El 09/01/2019 se signa el nou préstec amb garantia hipotecària amb Caixabank per finançar la futura construcció de 38 habitatges per la compravenda en règim de protecció oficial c/ Teresa Claramunt 1. A 31/12/2019 la Societat va disposar de 165.000,00€.

A 31/12/2020 la disposició ha estat d'1.760.178,46€.

El 30/04/2021 se signa préstec per import de 500.000,00€, amb Bankinter per la nova fase de l'enllumenat públic.

A data 15/09/2022 es cancel·la el crèdit concedit per Bankinter, per la 2a fase de l'enllumenat per un import de capital pendent 435.557,71€.

El 17/11/2022 es cancel·len els préstecs de la Caixa, Cinta Amigó 3 per import 46.891,03€ i Rosa Luxemburg, 14 2 2a per 91.276,17€.

Amb data 21/11/2022 es cancel·la préstec del BBVA, Carolina Catassús, 8 Bx.2a, per import de 88.277,66€.

16.2 Quant als deutes amb entitats de crèdit curt termini, el detall a **31/12/2023** és el següent:

DEUTES A CURT AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2023			
ENTITAT	PROMOCIÓ	SALDO PENDENT A SUBSIDI A CURT	SALDO PENDENT A CURT 31.12.2023
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures		55.866,54 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.		39.389,91 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer		14.531,22 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)		14.329,24 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 lloguer		31.356,43 €
Caixabank	Teresa Claramunt 1		88,76 €
		0,00 €	155.562,10 €

16.3 Quant als deutes amb entitats de crèdit curt termini, el detall a 31/12/2022 era els següents:

DEUTES A CURT AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2022			
ENTITAT	PROMOCIÓ	SALDO PENDENT A SUBSIDI A CURT	SALDO PENDENT A CURT 31.12.2022
Ibercaja	Fotovoltaica C. Civic Maragall		0,00 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures		60.973,04 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.		75.388,19 €
Caixabank	C. Amigó 3,14 H.P.M.M.		0,00 €
Caixabank	Mas Lluí 2 H.P.C. Rosa Luxemburg		0,00 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer		108.584,49 €
BBVA	Mas Lluí 2 H.P.C. C. Catas		0,00 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)		54.169,32 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 lloguer		40.989,98 €
Caixabank	Teresa Claramunt 1		104,07 €
Bankinter	Enllumenat II Fase		0,00 €
		0,00 €	340.209,09 €

17. CREDITORS COMERCIALS I ALTRES COMPTES A PAGAR

El 26/10/2018 l'Ajuntament de Sant Just Desvern subscriu un acord amb la Generalitat i el Ministeri de Foment per tal de rebre a parts iguals finançament per la promoció de 20 habitatges de lloguer al C/ Compte de Vilardaga 172 en el marc del Real Decreto 106/2018, de 09 de març, pel que es regula el Pla Estatal de la Vivenda 2018-2021. A data 31/12/2020 resta encara per cobrar 193.183,50 euros procedents del Ministeri quan es facin efectius els lloguers dels 20 pisos del C/ Comte Vilardaga 172. Aquest saldo s'ha fet efectiu l'any 2021.

El detall de les fiances i dipòsits rebuts a curt termini és el següent:

RETENCIONS		
	2023	2022
Retencions per certificacions d'obra i aval	412.074,89 €	449.325,66 €
Promocions habitatges Violeta Parra, Teresa Claramunt i Comte Vilardaga)	412.074,89 €	449.325,66 €
Dipòsits Aparcament Mil·lenari, Zones		
Blaves i verdas.	1.000,00 €	0,00 €
	413.074,89 €	449.325,66 €

El 02/01/2020 la societat cobra el dret a retornar el dret a l'Ajuntament el saldo a favor seu per IVA 2012. El 2009 Promunsa va fer sol·licitud d'ingressos indeguts i la Hisenda Pública finalment ha donat la raó a Promunsa i a l'Ajuntament. Aquest saldo s'ha cancel·lat aquest any 2020.

18. GARANTIES COMPROMESSES AMB TERCERS I ALTRES PASSIUS CONTINGENTS

A data 31/12/2019 existeixen les següents garanties contretes:

Amb data 28/06/2017 s'obre una línia d'aval amb Caixabank per tal de garantir els lliuraments a compte efectuats per als futurs compradors dels 54 habitatges del c/ Violeta Parra 8-12. Número de contracte 9333-30-0408294-02. A data 31/12/2017 l'import avalat era de 913.793,02€. A 31/12/2018 l'import avalat era d'1.807.279,09€. A data 2022 no existeix cap línia d'aval per aquesta promoció.

A 31/12/2019 resten 371.068,64 encara que s'ha venut tota la promoció a manca d'un pis. A data 2022 no hi cap línia d'aval per aquesta promoció.

Amb data 01/04/2019 s'obre una línia d'aval amb Caixabank per tal de garantir els lliuraments a compte efectuats pels futurs compradors dels 5 habitatges del c/ Comte de Vilardaga 172. Número de contracte 9333-30-0426381-55. A data 31/12/2020 l'import avalat és de 138.593,60€. A data 2022 no hi cap línia d'aval per aquesta promoció.

Amb data 03/04/2019 s'obre una línia d'aval amb Caixabank per tal de garantir els lliuraments a compte efectuats pels futurs compradors dels 38 habitatges del c/ Teresa Claramunt 1. Número de contracte 9333-30-0429663-37. A data 31/12/2020 l'import avalat és d'1.289.527,79€. A data 2022 no hi cap línia d'aval per aquesta promoció.

La garantia contreta amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern com avalador en el Préstec núm. 807426181049, per import de 500.000,00€ destinats a la inversió a la xarxa d'enllumenat públic i semafòrica del municipi, segons concessió d'aval per Decret d'alcaldia de data 13 de juny de 2013 (AEG 2013-26) a 31/12/2018 va restar cancel·lada per l'amortització total del préstec a 31/12/2018.

19. INGRESSOS I DESPESES

19.1. Desglossament de la partida Import net de la xifra de negoci el 2023 (2.379.237,72€).

19.1.a) A l'exercici 2023 s'han venut i escripturat les següents finques:

- 1 Pàrquing al carrer Parlament Català

XIFRA NEGOCI 2023	2.379.237,72 €
VENDES COMTE VILARDAGA	
VENDES TERESA CLARAMUNT	
VENDES APARCAMENTS BASSES	12.000,00 €
VENDES CINTA AMIGÓ	
VENDES ROSA LUXEMBURG	
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTE DEL SERVEI D'APARCAMENT, ZONES D'ESTACIONAMENT AMB CONTROL HORARI I APARCAMENT MIL.LENARI	216.568,70 €
VENDES ENERGIA FOTOVOLTAICA	70.030,62 €
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTA DEL SERVEI PÚBLIC DE MANTENIMENT CORRECTIU I PREVENTIU DE LA XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC I SEMÀFORICA	519.185,23 €
INGRESSOS OBTINGUTS PER VENDES	817.784,55 €
LLOGUER I SERVEIS CADENES	243.853,85 €
LLOGUER I SERVEIS COMTE VILARDAGA	152.725,18 €
LLOGUER I SERVEIS INCLUSIÓ SOCIAL	170.997,02 €
LLOGUER I SERVEIS HABITATGES MIL.LENARI	508.721,88 €
CONVENI I SERVEIS CENTRE SOCIAL	235.713,25 €
LLOGUER I SERVEIS CONSTITUCIÓ	165.403,45 €
LLOGUER LOCALS	0,00 €
LLOGUER APARCAMENTS	25.178,54 €
CONVENI BRIGADA MUNICIPAL	58.860,00 €
INGRESSOS OBTINGUTS PER SERVEIS	1.561.453,17 €

19.1. Desglossament de la partida Import net de la xifra de negoci al 2022 (2.364.441,00€)

19.1.a) A l'exercici 2022 s'han venut i escripturat les següents finques:

- 1 Habitatge al carrer Teresa Claramunt
- 1 Pàrquing al carrer Parlament Català
- 14 Pàrquings al carrer Cinta Amigó
- 1 Pàrquing al carrer Carolina Catassús
- 1 Pàrquing al carrer Rosa Luxemburg
- 1 Pàrquing al carrer Cadenes

XIFRA NEGOCI 2022	2.364.441,00 €
VENDES COMTE VILARDAGA	0,00 €
VENDES TERESA CLARAMUNT	163.330,56 €
VENDES APARCAMENTS MAS LLUI 2	0,00 €
VENDES CINTA AMIGÓ	0,00 €
VENDES ROSA LUXEMBURG	0,00 €
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTE DEL SERVEI D'APARCAMENT, ZONES D'ESTACIONAMENT AMB CONTROL HORARI I APARCAMENT MIL·LENARI	205.340,04 €
VENDES ENERGIA FOTOVOLTAICA	110.244,85 €
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTA DEL SERVEI PÚBLIC DE MANTENIMENT CORRECTIU I PREVENTIU DE LA XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC I SEMÀFORICA	538.242,03 €
INGRESSOS OBTINGUTS PER VENDES	1.017.157,48 €
LLOGUER I SERVEIS CADENES	160.037,25 €
LLOGUER I SERVEIS COMTE VILARDAGA	148.060,34 €
LLOGUER I SERVEIS INCLUSIÓ SOCIAL	77.082,94 €
LLOGUER I SERVEIS HABITATGES MIL·LENARI	486.210,77 €
CONVENI I SERVEIS CENTRE SOCIAL	199.997,29 €
LLOGUER I SERVEIS CONSTITUCIÓ	168.234,97 €
LLOGUER LOCALS	7.800,00 €
LLOGUER APARCAMENTS	33.739,96 €
CONVENI BRIGADA MUNICIPAL	66.120,00 €
INGRESSOS OBTINGUTS PER SERVEIS	1.347.283,52 €

APROVISIONAMENTS	2023	2022
18.2 TOTAL APROVISIONAMENTS	-243.511,41 €	-168.859,26 €
a) Consumo de mercaderías		
Variación de existencias de		
b) Consumo materias primas y otras mat. c		
c) Trabajos realizados por otras empresas	-243.511,41 €	-168.859,26 €
18.3 TREBALLS REALITZATS PER LA EMPRESA PER AL SEU ACTIU	0,00 €	0,00 €
18.4 VARIACIÓ EXISTÈNCIES OBRA EN CURS I ACABADES	0,00 €	0,00 €

19.5 Desglossament de la partida de despeses de personal

De l'epígraf de despeses de personal s'ha traspassat a existències part del cost del personal. El moviment durant l'exercici 2023, ha estat el següent:

SOUS I SALARIS	
2023	Import Total Brut
Sous i salaris	461.061,76 €
Indemnitzacions	97.005,90 €
Seguretat social a càrrec empresa	133.955,17 €
Dietes Consellers i Regidors	30.296,00 €
Altres despeses socials	1.185,10 €
Total despesa personal	723.503,93 €

L' import **brut** abonat als Consellers i Regidors corresponent a dietes meritades al 2023 ha estat de **30.296€**.

SOUS I SALARIS	
2022	Import Total Brut
Sous i salaris	416.780,89 €
Indemnitzacions	0,00 €
Seguretat social a càrrec empresa	126.381,78 €
Dietes Consellers i Regidors	22.800,00 €
Altres despeses socials	1.009,49 €
Total despesa personal	566.972,16 €

L' import brut abonat als Consellers i Regidors corresponent a dietes meritades al 2022 ha estat de **22.800€**.

El número mitjà d'empleats per l'exercici 2023, desglossat per funcions i sexe és:

2023	Dones	Homes	TOTAL
Gerència	1	0	1
Administració	2	0	2
Departament comptable	1	0	1
Departament jurídic	1	0	1
Oficina Tècnica	2	0	2
Personal serveis (Mil·lenari)	1	1	2
Zones Blaves i Pk Mil·lenari	0	2	2
TOTAL	8	3	11

El número mitjà d'empleats per l'exercici 2022, desglossat per funcions i sexe era:

2022	Dones	Homes	TOTAL
Gerència	1	0	1
Administració	2	0	2
Departament comptable	1	0	1
Departament jurídic	1	0	1
Oficina Tècnica	2	0	2
Personal serveis (Mil·lenari)	1	1	2
Zones Blaves i Pk Mil·lenari	0	2	2
TOTAL	8	3	11

19.5. Desglossament de Altres Ingressos d'explotació del exercici 2023

2023				
INGRESSOS PER LLOGUER I ALTRES	LLOGUER	SERVEIS	ALTRES	IMPORTS
Oficines Constitució 2	157.525,15 €	7.878,30 €		165.403,45 €
Habitatges i local Àngel Guimera 1	251.292,42 €	177.684,86 €	79.744,60 €	428.977,28 €
Habitatges Cadenes 6-8	145.762,55 €	26.616,30 €		172.378,85 €
Habitatges Comte Vilardaga, 172	130.006,55 €	22.718,63 €		152.725,18 €
Locales				0,00 €
Pisos Exclusió Social	160.218,94 €	10.778,08 €		170.997,02 €
Aparcaments	18.562,91 €	6.615,63 €		25.178,54 €
Espigolera 3 (Brigada)	58.860,00 €			58.860,00 €
TOTAL	922.228,52 €	252.291,80 €	79.744,60 €	1.174.520,32 €
SUVENCIIONS EXPLOTACIO (5.b)				158.601,16 €

19.5. Desglossament de Altres Ingressos d'explotació del exercici 2022

2022				
INGRESSOS PER LLOGUER I ALTRES	LLOGUER	SERVEIS	ALTRES	IMPORTS
Oficines Constitució 2	165.359,66 €	2.875,31 €		168.234,97 €
Habitatges i local Àngel Guimera 1	604.371,53 €	81.836,53 €		686.208,06 €
Habitatges Cadenes 6-8	148.393,91 €	11.643,34 €		160.037,25 €
Habitatges Comte Vilardaga, 172	150.762,77 €	2.702,43 €		148.060,34 €
Locales	7.800,00 €			7.800,00 €
Pisos Exclusió Social	69.686,44 €	7.396,50 €		77.082,94 €
Aparcaments	29.964,73 €	3.775,23 €		33.739,96 €
Espigolera 3 (Brigada)	66.120,00 €			66.120,00 €
TOTAL	1.242.459,04 €	104.824,48 €	0,00 €	1.347.283,52 €
SUVENCIIONS EXPLOTACIO (5.b)				133.003,23 €

Les Subvencions d'Explotació provenen de l'Ajuntament de Sant Just Desvern i s'expliquen per la formalització de diversos convenis per la promoció de lloguer assequible i social i explotació del lloguer de 85 pisos destinats per la gent major de 65.

19.6. Desglossament de Altres Resultats del exercici 2023

2023	IMPORT
Ingressos excepcionals	37.786,07 €
Despesa Excepcional	-11.400,24 €
TOTAL ALTRES RESULTATS	26.385,83 €

Els ingressos i despeses excepcionals corresponen a:

Ingressos corresponen en major grau a la liquidació compensació de JC Mas Lluí 2019 i compensacions de fiances.

Despesa de recàrrecs i sancions derivades del recàlcul de l'Impost de Societats 2021-2022, per la reclassificació dels préstecs subsidiats, així com regularitzacions de proveïdors i arrodoniments.

19.6. Desglossament de Altres Resultats del exercici 2022

2022	IMPORT
Ingressos excepcionals	10.485,60 €
Despesa Excepcional	2.687,06 €
TOTAL ALTRES RESULTATS	13.172,66 €

Els ingressos i despeses excepcionals corresponen a:

sinistre ACC oficines, ingrés Caixa per error bonificació préstec venta 20/01/2021 Badell, Indemnització per sinistre edifici A Mil·lenari Bx.5na, càrrecs incorrectes 2020-2021 Gutiérrez Arjona i arrodoniments.

20.- ALTRA INFORMACIÓ

El 19 d'octubre de 2023 s'ha interposat reclamació davant del Tribunal Econòmic-Administratiu regional de Catalunya, contra la resolució presumpta desestimàtoria de la sol·licitud d'ingressos indeguts presentada per silenci administratiu de la rectificació i conseqüentment la no devolució de la bonificació del 99% en l'impost de béns immobles del complex habitatges i centres social Mil·lenari, de l'exercici 2021 dels habitatges qualificats de protecció Oficial i sol·licitud d'ingressos indeguts per la mateixa causa a l'impost de l'exercici 2023.

D'altra banda, l'octubre de 2019 es va presentar demanda per part de PROMUNSA contra PRAEDIUM DESARROLLOS URBANS SL i ENSUPA SL per un tema de "transformació urbanística del 'traçat viari'", aquest procediment judicial, està pendent de celebració en audiència prèvia.

El 26 de juny de 2023 el jutjat notifica sentència amb núm. 283/2023 a favor de PROMUNSA, condemnant a PRAEDIUM DESARROLLOS URBANOS, SL i ENSUPA SL, al pagament de 250.000€, més interessos legals 27.640,41€ i costes 83.292,12€, el que fa un total de 360.932,53€. Com ENSUPA, S.L. es troba en procés concursal núm. 751/2012 i fen previsió, PROMUNSA ha realitzat l'embargament de les següents finques. El 20/12/2023 es va presentar al jutjat formació de demanda execució definitiva per embargament de finques per l'import total embargament solidari de diversos béns de la societat codemandada FAVUREG STAB, S.L. (abans PRAEDIUM DESARROLLOS URBANOS, S.L.), un total de 13 finques urbanes, industrials i rústiques.

Els honoraris d'auditoria per la labor professional exercida a PROMUNSA corresponents a l'exercici 2023 han estat de 4.450 euros (4.450 euros a l'exercici 2022).

21.- OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

En l'exercici 2013, es va produir la fusió per absorció per part de la societat PROMUNSA SA (absorbent) de la societat PROECSA (absorbida).

La causa principal de la fusió va estar generada pel context econòmic dels darrers anys en què s'han vist afectats diferents sectors de la societat i entre ells també les dues empreses públiques municipals. Ambdues societats han vist disminuir les seves principals activitats econòmiques, tant en el sector immobiliari, pel que fa a habitatge, terciari, comercial i aparcaments, com en el desenvolupament de planejament urbanístic.

L'objectiu pretès amb aquesta fusió era optimitzar els recursos, simplificar les estructures i reduir les despeses d'ambdues empreses, per tal d'obtenir una millor reestructuració i racionalització de les activitats que van desenvolupant. Amb aquesta operació s'aconseguia una organització més reduïda i flexible i una reducció de despeses tant de gestió, administratives, laborals, etc.

Constituïa bàsicament l'activitat de la societat absorbida:

- L'alienació, arrendament i altres operacions jurídiques d'immobles d'oficines, aparcaments, locals comercials, naus industrials i terrenys.
- La comercialització d'energia elèctrica fotovoltaica.
- L'impuls de l'oferta de sòl industrial urbanitzat.
- La gestió, construcció i execució de tota classe d'obres i instal·lacions.
- La gestió i el manteniment d'instal·lacions, equipaments públics i altres serveis municipals per a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, els seus organismes autònoms i les seves societats.

En tractar-se d'una fusió d'una societat íntegrament participada, no hi ha hagut modificació de les participacions socials ni augment de capital de la societat absorbent. Tots els actius i passius de la societat absorbida PROECSA es van integrar a PROMUNSA en l'exercici 2013 segons els valors comptables del Balanç de fusió, subrogant-se la societat absorbent en tots els seus deures i obligacions.

Les Reserves de Fusió generades varen ser 2.238.006,44€

L'operació de fusió fou aprovada per ambdues societats, en les seves respectives Junes Generals celebrades el 28 de novembre de 2013, fixant com a balanços de fusió els tancats en data 30 de setembre de 2013 i establint que a efectes comptables, totes les operacions de PROECSA s'entendrien efectuades per la Societat absorbent PROMUNSA, a partir de l'1 de gener de 2013.

L'acord de fusió fou elevat a públic el dia 29 de gener de 2014 segons protocol número 81, davant el notari de l'Illustre Col·legi de Catalunya Senyor Vicente-Miguel Mestre Soro i inscrit en el Registre mercantil el dia 21 de març de 2014 i publicat al Bolletí Oficial del Registro Mercantil en data 27 de març de 2014.

El desglossament de les operacions vinculades durant l'exercici 2023, ha estat el següent:

2023	IMPORT
SALDOS I TRANSACCIONS realitzades amb parts vinculades	Únic Accionista (Ajuntament)
ACTIUS	0,00 €
Comptes a cobrar	0,00 €
PASSIUS	-131.593,48 €
Deutes a llarg	0,00 €
Altres deutes	-131.593,48 €
INGRESSOS	1.029.703,88 €
Ingressos per prestació de servei	1.029.703,88 €

El desglossament de les operacions vinculades durant l'exercici 2022, havia estat el següent:

2022	IMPORT
SALDOS I TRANSACCIONS realitzades amb parts vinculades	Únic Accionista (Ajuntament)
ACTIUS	125.000,00 €
Comptes a cobrar	125.000,00 €
PASSIUS	-176.266,70 €
Deutes a llarg	0,00 €
Altres deutes	-176.266,70 €
INGRESSOS	347.530,73 €
Ingressos per prestació de servei	347.530,73 €

21.1. Retribucions als membres del Consell d'Administració

Durant l'exercici de 2023, els membres del Consell d'Administració han percebut dietes per assistència al Consell per 30.296,00€ bruts.

No s'han atorgat ni avançaments ni crèdits a cap membre de l'òrgan d'administració, ni s'han pres obligacions en matèria de pensions i assegurances de vida de cap mena.

21.2 Informació referent a les participacions i càrrecs dels membres del Consell d'Administració (article 229 de la Llei de Societats de Capital)

Els administradors no han informat de cap situació de conflicte, directe o indirecte, que pugin tenir amb la Societat, tal com estableix l'article 229.3 de la Llei de Societats de Capital.

22. INFORMACIÓ SOBRE PERÍODE MIG PAGAMENT PROVEÏDORS

Informació sobre període mitjà de pagament a proveïdors.

Disposició Addicional tercera. "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol.

La informació en relació amb el període mitjà de pagament a proveïdors en operacions comercials és la següent:

	2022	2022
	DIAS	DIAS
PERIODE MITJÀ DE PAGAMENT A PROVEÏDORS	29,9	26,07
RATI D'OPERACIONS LIQUIDADES	95,70%	96,38%
RATI D'OPERCIONS PENDENTS DE PAGAMENT	4,30%	3,62%
	IMPORT (EUROS)	IMPORT (EUROS)
TOTAL PAGAMENTS REALITZATS	1.705.937,04 €	1.806.968,59 €
TOTAL PAGAMENTS PENDENTS	76.651,30 €	116.169,43 €

Informació introduïda pe la llei 1//2022, de 28 de setembre, de creació i creixement d'empreses, més coneguda com la llei "Crea y Crece"

DADES DEL EJERCICI 2023	IMPORT	% S/TOTAL EJERCICI
Volum monetari de pagaments dintre del peiode legal máxim	961.466,12 €	56,36%
Numero de factures dintre del periode legal máxim	1137	82,14%

23. ASPECTES MEDIOAMBIENTALS

Donades les característiques de l'activitat, no es considera la necessitat d'efectuar inversions per prevenir o corregir impactes mediambientals derivats de la dita activitat, ni l'establiment de cap provisió comptable.

Formulació dels comptes anuals.

Aquests comptes anuals 2023, Balanç, Compte de Resultats, Estat de Canvi de Patrimoni Net i Memòria, han estat formulats pels administradors de la Societat.

Sant Just Desvern, a 20 de març de 2024



PEDRO JUAN DENIEL BARNOLA

President del Consell



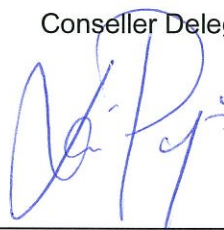
ISAAC SANTANA ANGULO

Conseller Delegat i secretari



GEORGINA POL I BORRÀS

Consellera i vicepresidenta



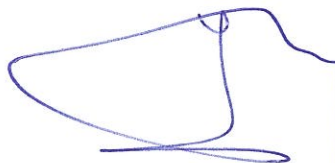
XAVIER PAGÈS MERCADAL

Conseller



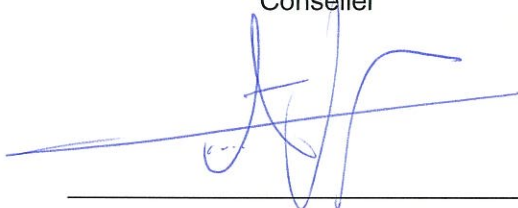
DANIEL DELGADO ROPERO

Conseller



JESÚS RUIZ MORA

Conseller



CARLOS MIR ALTIMIRAS

Conseller

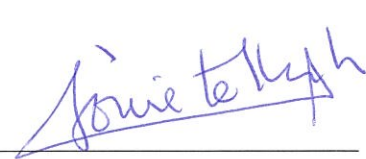


CECILIA RIPOLL PIÑOL

Consellera



SERGI GINÉ RAMON
Conseller



SÒNIA TELLA ARBÓS
Consellera



ISABEL GIBERT BUSQUETS
Consellera

El Consell d'Administració formula aquests comptes anuals en 55 fulls numerats del 1 al 55, signats cadascun pel Secretari del Consell d'Administració. Tots els membres del Consell signen en aquest full, que és el darrer.

INFORME DE GESTIÓ EXERCICI 2023

Exposició de l'evolució de l'activitat de la societat Promocions Municipals Santjustenques, durant l'any 2023.

1. Introducció
2. Modificació dels Estatuts societaris.
3. Canvis al Consell d'administració.
4. Canvis a la plantilla de personal.
5. Adaptacions a normativa i legalitat.
6. Contractació
7. Contingències.
8. Gestió de Habitatge Social
9. El servei de la gestió de locals comercials i oficines
10. El servei de gestió dels aparcaments
11. La Gestió de serveis públic
12. El servei de gestió d'instal·lacions fotovoltaiques.
13. Alienació d'existències
14. Futur de la Societat

1. INTRODUCCIÓ

PROMUNSA, societat mercantil de capital social íntegra de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, es regula per la legislació de Societats mercantils i legislació del Sector Públic, casuística que fa de la complexitat de la gestió, regulant-se entre dos àmbits públic i privat.

La Societat gestiona diferents unitats de negoci: habitatges, aparcaments, locals i oficines, plaques fotovoltaïques, zones regulades d'aparcament, centre social per a la gent gran, enllumenat públic, etc. La diversitat de les unitats implica la necessitat formar-se en regulació concreta de cadascuna d'elles, requerida una especialització i actualització constant.

La gestió de la societat implica donar resposta a tots aquells ciutadans que es posin en contacte per resoldre dubtes, fer suggeriment, fer reclamació o demanar informació. Aquesta és la primera imatge que tenen de la nostra empresa, per aquest motiu sempre s'intenta respondre amb la màxima celeritat i professionalitat.

L'any 2023 s'han rebut una mitja de 244 correus externs a la setmana, que representa 1.060 correus al mes, sent un total de 12.685 correus anuals. Dintre d'aquestes dades només es contempla els correus que s'han rebut al departament d'Administració i no es té en compte si el mateix correu ha desencadenat una bateria de preguntes. Fent una petita anàlisi podem englobar els correus en els diferents temes:

- a. Habitatge, oficines, aparcaments, llogaters, comunitats de propietaris, etc., 6.378 correus l'any.
- b. Zona verda 396 correus l'any
- c. Zona taronja 411 correus l'any
- d. Incidències habitatges 150 correus l'any
- e. Finalització de contracte lloguer, actualitzacions IPC, IBI, administradors de finques, notaria, 4.990 correus l'any.

La comunicació entre administracions catalanes, es realitza a través de l'EACAT, aquest exercici s'han rebut 125 notificacions i s'han enviat 180. També s'han rebut 21 comunicats a través de l'e-notum.

2. MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS SOCIETARIS

2.1. Modificació article 14 dels Estatuts

El 28 de maig es van celebrar eleccions municipals, el resultat d'aquestes va incrementar el nombre de grups municipals a l'Ajuntament de Sant Just Desvern. Per aquest motiu, el president de la Junta va considerar insuficient composició del Consell d'Administració de PROMUNSA, on es preveia un nombre màxim de representants de 7 persones i es va proposar una modificació de l'article 14 dels Estatuts perquè s'ampliés a una composició de fins a 12 membres.

També, es va considerar necessari, reduir el nombre de càrrecs electes en la composició de l'esmentat Consell per afavorir una major pluralitat de representants polítics en aquest òrgan, reduint del 50% al 30% la seva presència.

Aquesta modificació va ser aprovada a la Junta General Extraordinària celebrada el 17 de Juliol de 2023

Redactat de l'article 14 abans de la seva modificació:

Article 14. *El Consell d'Administració és l'òrgan de gestió i representació permanent de la societat. Estarà format per un nombre senar de membres amb un mínim de tres i un màxim de set. El nombre de consellers que siguin membres de la Corporació no superarà el 50% del total, o de la proporció que disposi en cada moment la normativa vigent. No podran ser membres del Consell d' Administració aquelles persones que estiguin subjectes a incapacitat o incompatibilitat legal pel càrrec.*

Redactat de l'article 14 després de la modificació

Article 14. *El Consell d'Administració és l'òrgan de gestió i representació permanent de la societat. Estarà format per un nombre de membres d' un mínim de tres i un màxim de dotze. El nombre de consellers que siguin membres de la Corporació no superarà el 30% del total, o de la proporció que disposi en cada moment la normativa vigent. No podran ser membres del Consell d'Administració aquelles persones que estiguin subjectes a incapacitat o incompatibilitat legal pel càrrec.*

L'u d'agost de 2023 es va publicar a modificació inicial al BOP, al DOGC i al tauler d'anuncis de la societat, durant els trenta dies d'exposició pública no es va rebre cap al·legació ni suggeriments. El 3 d'octubre es va procedir a la publicació de la modificació dels Estatuts definitiva al BOP, DOGC i tauler d'anuncis.

2.2. Ampliació de capital i modificació article 6 i 7 Estatuts

El 28 de novembre es va celebrar Junta General Extraordinària per l'ampliació de capital mitjançant aportació no dinerària i modificació d'article 6 i 7 dels Estatuts.

Es va aprovar l'augment del capital social per un import nominal de 330.100,00 euros, segons la valoració de la participació del 91,54% de la finca propietat de l'Ajuntament feta per la Sra. Carolina Martí Algara, Agent de la propietat immobiliària, amb número de col·legiada 2.421 i designada pel Registre Mercantil de Barcelona com a experta independent per emetre l'oportú informe, mitjançant l'emissió i posta en circulació de 6.602 accions ordinàries de 50,00 euros de valor nominal cadascuna, numerades correlativament del 221.236 al 227.837 ambdós inclosos per ser subscriïdes i desemborsades mitjançant aportació no dinerària. Les noves accions gaudeixen dels mateixos drets polítics i econòmics que les que actualment estan en circulació des del mateix dia de la seva subscripció.

Es va aprovar inicialment la modificació dels arts. 6 i 7 dels Estatuts de la societat, redactat de l'article 6 i 7 abans de la seva modificació:

***"Article 6.** El capital social és d'11.061.750,00 euros, íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, i no podrà transferir-se ni destinar-se a altres finalitats que les que constitueixen l'objecte social de la societat."*

***"Article 7.** El nombre d'accions en què estarà dividit el capital social és de 221.235, de 50 euros de valor nominal cadascuna. Les accions seran nominatives, numerades correlativament des de l'1 al 221.235, ambdós inclosos, i seran autoritzades per la signatura de dos consellers, se separaran de llibres talonaris i contindran tots els altres requisits legals."*

Redactat de l'article 6 i 7 després de la modificació

***"Article 6.** El capital social és d'11.391.850,00 euros, íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, i no podrà transferir-se ni destinar-se a altres finalitats que les que constitueixen l'objecte social de la societat."*

***Article 7.** El nombre d'accions en què estarà dividit el capital social és de 227.837, de 50 euros de valor nominal cadascuna. Les accions seran nominatives, numerades correlativament des de l'1 al 227.837, ambdós inclosos i seran autoritzades per la signatura de dos consellers, se separaran de llibres talonaris i contindran tots els altres requisits legals."*

L'onze de desembre de 2023 es va publicar l'aprovació inicial al BOP, al DOGC i al tauler d'anuncis de la societat. Un cop transcorregut els 30 dies sense cap al·legació, el 12 de febrer de 2024 es va publicar l'aprovació definitiva al BOP, el 13 de febrer al tauler d'anuncis de la societat i el 20 de febrer de 2024 al DOGC

El Ple celebrat el 25 de gener de 2024 es va aprovar l'aportació de la finca per l'ampliació de capital.

Actualment, l'acord de modificació està enviat a notaria perquè prepari l'escriptura d'ampliació de capital i modificació d'estatuts, un cop signada es tramitarà al Registre Mercantil i al Registre de la Propietat.

3. CANVI AL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ.

La Junta General celebrada el 26 de setembre de 2023 va anomenar el nou Consell d'administració, el president i vicepresident i va aprovar unes noves dietes dels consellers i de la Junta General. El Consell està format per onze membres, en aquesta Junta es van anomenar deu i va quedar pendent el nomenament d'un.

El Consell d'Administració celebrat el 26 de setembre de 2023 va nomenar els càrrecs de secretari, vicesecretari, el conseller delegat, la seva delegació de facultats i ratificació de les actuacions efectuades, també l'atorgament de poders al president.

La Junta General extraordinària celebrada el 28 de novembre de 2023 es va anomenar el membre que estava pendent i un nou que substitueix a un membre que va renunciar.

Aquest any s'han celebrat 5 Juntes General i 5 Consells d'administració, la societat ha tingut un període de carència d'òrgan de gestió. L'article 15 dels Estatuts; estableix que els consellers són designats per períodes no superiors a la duració del mandat del Consistori, en haver-hi eleccions, l'últim Consell celebrat va ser el 21 de març de 2023.

El primer Consell amb els nous membres es va celebrar el 26 de setembre amb el seu nomenament, aquesta dilació va ser per la modificació de l'article 14 dels Estatuts.

4. CANVIS A LA PLANTILLA DE PERSONAL.

El 29 de maig es va extingir un contracte de treball per la concurrència de causes objectives, referent a l'organització i duplictat de lloc de treball.

La societat el 29 de setembre de 2023 es van publicar unes Bases per la creació d'una Borsa de treball de jurista, amb intenció de cobrir la incapacitat temporal per maternitat de la tècnica jurídica de la Societat.

Les bases es van publicar al BOP i a la web de la societat el 29 de setembre de 2023, les sol·licituds es podien presentar des de dia següent de la publicació fins a 23 d'octubre.

El 24 d'octubre es va publicar la llista provisional persones d'admeses i excloses, es van presentar 18 candidatures, de les que 4 van ser excloses per no complir requisits de les bases, 12 van ser admeses, i 2 obligats a dur a terme la prova de català, i també es va publicar la data, lloc i hora de la prova.

El 2 de novembre es va publicar la llista definitiva de persones d'admeses i excloses, on es va incloure com ha admès les dues persones que havien de fer prova de català, van aportar el certificat requerit i van ser exonerades de la seva realització.

El 15 de novembre, a les 9:00 h, a la sala de Plens de l'Ajuntament de Sant Just Desvern estaven convocats per fer la prova teòrica-pràctica, on de les 14 candidatures, només se'n van presentar dues. Un cop corregida la prova, el 21 de novembre es va publicar l'acta de la fase oposició, cap de les dues persones va superar la puntuació mínima requerida superar la prova, declarant-se el concurs desert.

5. ADAPTACIONS A NORMATIVA I LEGALITAT

La Gerència l'any 2022 va considerar adient fer una auditoria interna de legalitat de la Societat, aflorant la necessitat de fer tota una bateria d'actuacions per adequar-se a la normativa que regeix les empreses mercantils públiques. Les actuacions que es van dur a terme durant el 2022 van ser:

- Posada en funcionament del Registre de la Jornada laboral
- Canvi del format dels pressupostos per adaptar-los al format requerit des de la Intervenció de l'Ajuntament
- Actualització de la informació pendent d'inscripció al Registre Mercantil que no s'havia presentat (Acta Consell i Junta General, llibres comptables, etc.)
- Inici de la digitalització de la Societat: alta de signatura electrònica a l'EACAT a tots els treballadors d'oficines, fent que els procediments siguin més àgils i reduint el paper que s'utilitza. Alta dels serveis electrònics que ofereix l'Administració Oberta de Catalunya (AOC): plataforma de contractació, e-Govern, e-Tauler, els quals són d'obligatori per pertànyer al Sector Públic. Tot i

que es va iniciar el 2022, es va estudiar de fer servir més processos que ofereix l'AOC per reduir el consum de paper, ser més àgils i tenir un millor control dels processos administratius i de resposta al ciutadà.

- Actualització de la Llei de Protecció de Dades, es va contractar una empresa externa perquè fes l'adequació a la normativa de protecció de dades (RGPD i LOPDGDD), consultoria i servei de delegat de Protecció de Dades, que no hi havia. Amb aquesta actualització s'han inclòs en tots els documents i correus electrònics de la Societat, les clàusules d'obligatori compliment per protecció de Dades.
- Manual de Blanqueig de Capitals: es va contractar una empresa externa que va confeccionar el Manual de Blanqueig de capitals, presentació del nomenament de representant de la societat davant del SEPBLAC i formació al personal de l'empresa. L'aprovació del Manual i nomenament del representant va ser aprovat al Consell d'Administració celebrat en data 14 de febrer de 2023 i el personal va rebre la formació el 17 de febrer de 2023.
- Implementar un procediment de contractació menor, que requereix la confecció d'un expedient de contractació menor, es publica al portal de transparència, quedant justificada tota despesa que es realitza a la Societat.
- Durant el 2022 es va adquirir una nova eina de gestió Prinex, és un programari d'Enterprise Resource Planning que serveix per gestionar les activitats de la Societat diàries, comptabilitat, gestió de lloguers, gestió de contractes, seguiment pressupostari, etc. Tota la informació estarà al mateix lloc, de forma que quan algú necessiti informació estarà a l'abast de tothom, sent més fiable, agilitzant processos i més fiable per la presa de decisions. El software se'n va començar a utilitzar l'1 de gener de 2023, gràcies al gran esforç del personal perquè amb un temps record, de setembre a desembre 2022, es va formar, va fer la integració de les dades al software i va començar a treballar amb l'eina nova l'1 de gener de l'any 2023, una fita que poques empreses podríem aconseguir, de rècord.

Durant el 2023 s'ha continuat analitzant les millores que s'han de portar a terme per continuar complint la normativa que és d'aplicació a la Societat.:

- Noves altes de serveis de l'Administració Oberta de Catalunya: e-Contractació, e-Llicita, e-Tram, ERES 2.0.
El febrer de 2024, s'ha donat d'alta e-Fact, perquè els proveïdors presentin factura electrònica a través del portal.

- La Diputació de Barcelona va treure un recurs, SeTDIBA: servei de suport per la transformació digital, consisteix a donar suport a la modernització i la transformació digital dels ens locals a través de la implantació de metodologies organitzatives i de plataformes de tramitació electrònica per millorar la seva gestió interna de forma més eficient i sistemàtica, tot enfortint i simplificant els canals de relació telemàtica amb la ciutadania. La societat a través de l'Ajuntament de Sant Just Desvern va sol·licitar aquest recurs i el 29 de desembre va ser concedit.

El conjunt de serveis d'administració digital inclosos en el recurs són:

- Implantació del model de treball e-SET i de les seves eines: registre i gestor d'expedients electrònics
- Integració progressiva amb la resta de serveis i sistemes telemàtics oferts per la Diputació de Barcelona i amb els del Consorci Administració Oberta de Catalunya (AOC) com ara els següents: e-Notum, e-Tauler, EACAT, e-Tram, e-Fact, MUX, Via Obert i altres que es puguin incorporar en el futur
- Suport permanent als ens locals, tant en la part funcional com en temes d'administració digital.

Aquest recurs ajudarà perquè la societat pugui completar el procés de digitalització que es va iniciar l'exercici anterior.

- L'eina de gestió s'utilitza per a tot l'equip de la societat que desenvolupa la seva feina a les oficines, tenim totes les dades en un únic programari, permetent tenir el control i la veracitat de la informació econòmica i d'inventari de la societat.
- El gener es va complir amb la Llei de transparència, creant un enllaç a la web on a l'apartat Govern obert i transparència on es publiquen les dades requerides per la llei. L'any 2023 la visita de la ciutadania a portal de transparència ha estat de 1.394 visites.
- Elaboració del document de protocol d'assetjament laboral, sexual i per raó de sexe, i formació a tots els treballadors en la matèria en compliment de la Llei Orgànica 10/2022, de 6 de setembre, de garantia integral de la llibertat sexual. El protocol es va implantar a final del mes de juny, l'objectiu és promoure condicions que evitin l'assetjament sexual i l'assetjament per raó de sexe en l'àmbit laboral, arbitrànt procediments específics per a la seva prevenció i donar solució a les denúncies o reclamacions que puguin formular persones que n'hagin estat objectes. Tot l'equip vam cursar formació específica en la matèria al mes de juliol
- Enregistrament de la marca PROMUNSA i nom comercial de la societat, Promocions Municipals Santjustenques, SA davant l'Oficina Espanyola de

Patents i Marques, per donar cobertura legal i cap altra empresa ho pugui utilitzar. La societat va sol·licitar una subvenció a l'Oficina de Propietat Intel·lectual de la Unió Europea (EUIPO), que va concedir i van fer la devolució del 75% de l'import de les taxes.

- Elaboració del manual de política de gestió del sistema intern d'informació, per complir amb la Llei 2/2023, de 20 de febrer, reguladora de la protecció de les persones que informen sobre infraccions normatives i de lluita contra la corrupció. Aquest sistema va ser aprovat al Consell d'administració celebrat el 25 d'octubre, on també es va designar a la gerència, com a responsable del sistema. El responsable del sistema va ser comunicat a l'oficina antifrau de Catalunya. A la web de la societat, s'ha creat la bústia ètica electrònica, un canal habilitat que permet informar sobre les infraccions objecte de la Llei i també es va publicar el manual.

6. CONTRACTACIÓ

La Llei 9/2017, de novembre, de contractes del sector públic és d'obligat compliment per la societat, l'any 2022 es va implementar un procediment de contractació menor i aquest any 2023 ens hem adherit a la Central de contractació de la Federació Espanyola de Municipis (FEM) i Províncies i a la central de compres de l'Associació Catalana de Municipis (ACM), d'aquesta forma podem adherir-nos a les licitacions que ells tenen.

Durant l'exercici s'ha creat els següents expedients de contractació:

1. Licitacions:
 - Licitació de les activitats del centre social per a gent gran el Mil·lenari, l'adjudicació va ser el 27 de març de 2023
 - Licitació d'un acord marc per a l'homologació d'empreses i industrials per obres de reparació, manteniment i reformes d'habitatges i altres immobles. Aquesta licitació està pendent d'adjudicació.
2. Adhesions ACM:
 - Adhesió a l'acord marc del servei d'assessorament i mediació d'assegurances i a l'acord Marc de serveis d'assegurances d'edificis.
 - Adhesió a l'acord Marc del servei d'assessorament i mediació d'assegurances.

- Adhesió a l'acord marc del servei d'assessorament i mediació d'assegurances i a l'acord marc del servei d'assegurances: vehicles terrestres i responsabilitat de càrrecs electes i personal de l'Administració.
 - Adhesió a l'acord marc del servei d'assessorament i mediació d'assegurances i a l'acord marc del servei d'assegurances: responsabilitat civil i patrimonial.
 - Adhesió a l'acord marc de serveis de redacció de projecte i direcció d'obra amb destinació a les entitats locals de Catalunya: Lot 1: Redacció de projectes i direcció d'obres d'edificació d'obra nova, ampliació, manteniment, millora, o rehabilitació, excloent patrimoni cultural a la demarcació de Barcelona.
 - Adhesió a l'acord marc de serveis de redacció de projecte i direcció d'obra amb destinació a les entitats locals de Catalunya: Lot 19 seguretat i salut.
 - Adhesió a l'acord marc del servei de manteniment d'aparells elevadors i subministrament d'elements substitutius amb destinació a les entitats locals de Catalunya.
 - Adhesió a l'acord marc de subministrament d'equips per a la generació d'energia solar fotovoltaica a les entitats locals de Catalunya, d'acord: Lot 13 serveis de manteniment preventiu especialitzat o instal·lació d'equips per a la generació d'energia solar fotovoltaica – Àmbit Metropolità de Barcelona.
3. Contractes Menors, durant l'any s'ha confeccionat, uns 142 expedients de contractació menor, publicats a la web de la societat, a Govern i transparència.

7. CONTINGÈNCIES

1. A l'octubre de 2019 es va presentar demanda contra dues empreses Praedium Desarrollos urbanos, SL i Ensupa, S.L. Aquest procediment judicial ho va tramitar el Jutjat de 1a Instància núm. 34 de Barcelona, en data d'abril de 2021 es va dictar sentència estimatòria de les pretensions de PROMUNSA, les societats demandades van presentar recurs d'apel·lació al qual es va oposar PROMUNSA, en data 7 de juny de 2023 l'Audiència Provincial de Barcelona va dictar Sentència rebaixant el principal reclamat més interessos legals, sentència que va esdevenir ferma.
Per part de PROMUNSA s'ha interposat demanda d'execució definitiva d'aquesta sentència, el mes de desembre de 2023, en reclamació de principal, més interessos i costes d'execució, en l'actualitat s'està pendent de l'embargament de béns.

2. Reclamació propietària habitatge de protecció oficial. Procediment Ordinari 800/2021-D, interposada el 20 de desembre de 2021, seguit en el Jutjat de 1a Instància núm. 3 d'Esplugues de Llobregat, a instàncies de la Sra. X en reclamació d'acció negatòria, per a declarar que PROMUNSA no té cap dret que li permeti no autoritzar la desqualificació d'un habitatge protegit que en el seu moment se li va vendre a la Sra. X. No existeix reclamació econòmica, solament exercita una acció declarativa. En data 9 de novembre de 2023 el Jutjat va dictar sentència estimatòria de les peticions de la Sra. X, que és ferma, en l'actualitat s'està negociant l'import de les costes amb l'advocada de la part contrària sense que fins a la data tinguem l'import que reclamem
3. Reclamació judicial contra Constructora San Jose, S.A., per defectes constructius en l'edifici del carrer Violeta Parra núm. 8-12 de Sant Just Desvern es va presentar demanda contra la societat indicada, el mes de setembre de l'any 2023, coneixent del procediment el Jutjat de 1a Instància núm. 3 d'Esplugues de Llobregat.
En l'actualitat, la societat demandada ja s'ha oposat a la demanda i s'està pendent que el jutjat assenyali dia i hora per a la celebració de l'Audiència Prèvia.
4. Reclamació judicial contra els Arquitectes que van efectuar el projecte en l'edifici de Passeig de Comte Vilardaga núm. 172 de Sant Just Desvern. Es va presentar la demanda el mes de juny de l'any 2023 i coneix del procediment el Jutjat de 1a Instància núm. 2 d'Esplugues de Llobregat.
En l'actualitat, s'han oposat a la mateixa tots els demandats menys un. El jutjat ha assenyalat el dia 4 de setembre de 2024 per a la celebració de l'Audiència Prèvia
5. Reclamació d'acomiadament d'una treballadora. La treballadora va interposar demanda contra l'empresa reclamant la nul·litat i, subsidiàriament, la improcedència de l'acomiadament que li va ser notificat el 29 de maig de 2023. Amb anterioritat a la celebració de la vista de judici, es va aconseguir un acord transaccional pel qual l'empresa, ratificant-se en les causes de caràcter objectiu invocades en la carta d'extinció contractual, va abonar a la treballadora una indemnització. L'acord va ser homologat judicialment mitjançant decret judicial dictat pel Jutjat social núm. 24 de Barcelona, el 16 de novembre del 2023.
6. Reclamació de quantitat de treballadors contractats per la constructora que va efectuar les obres de la promoció Teresa Claramunt Els treballadors van interposar demanda contra l'empresa, entre altres, en qualitat de promotora de l'obra. Es reclama en total, i integrant totes les reclamacions individualitzades, l'import total de 95.800,96.-€. La conciliació administrativa va finalitzar "sense

avinença”: El 29 de gener de 2024 es va celebrar el judici on PROMUNSA va quedar fora del judici.

7. Reclamació interposada davant del Tribunal Econòmic-Administratiu regional de Catalunya, el 19 d'octubre de 2023, contra la resolució presumpta desestimatòria de la sol·licitud d'ingressos indeguts presentada per silenci administratiu de la rectificació i conseqüentment la no devolució de la bonificació del 95% en l'impost de béns immobles de l'exercici 2021 dels habitatges qualificats de protecció Oficial i sol·licitud d'ingressos indeguts per la mateixa causa a l'impost de l'exercici 2023.

8. GESTORS D'HABITATGE SOCIAL.

Els canvis que s'han anat produint en el temps, la casuística social i econòmica, està fent que cada cop hi hagi més necessitat de tenir bosses d'habitatges de lloguer per cobrir la poca oferta que hi ha al mercat lliure o a preus desmesurats. La Societat ha anat evolucionant, a mesura que les necessitats de la ciutadania canvia, fent que cada cop més la promoció d'habitatges es destini al lloguer i no a la venda. L'objectiu és incrementar el nombre d'habitatges de lloguer on podem donar una sortida d'habitatge a les persones que no podem accedir al mercat lliure.

La Societat s'està especialitzant cada cop més en ser gestor d'habitatge de lloguer, on és necessari destinar més recursos, ja que la seva gestió és més complexa i llarga que si el destí fos la venda. La gestió no acaba amb l'entrega de l'habitatge, com en el cas de la venda, sinó que s'ha de fer un seguiment dels contractes, del compliment de la normativa per part dels usuaris i adequació de l'habitatge cada cop que queda buit, gestió de morositat, gestió de normes de comunitat, etc. Tenir cada cop més habitatges destinats al lloguer, fa que hi hagi més tasques a realitzar i la contínua modificació de les normes reguladores, fa més complexa la seva interpretació i més necessari major formació per part del personal.

El procediment d'adjudicació d'un habitatge de lloguer amb protecció oficial comporta tot un seguit de passos d'obligatori compliment, que fa que el procés sigui més lent, llarg i laboriós, però al mateix temps més garant.

El procediment de l'adjudicació, comença amb la confecció d'unes Bases d'adjudicació, aprovades per l'Ajuntament, que actualment és qui té la competència, i la seva publicitat. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Catalunya facilita un llistat provisional o s'obrirà un període d'inscripció a PROMUNSA, estarà en funció si és primera o segona transmissió. Publicació d'una llista provisional d'admesos, període d'al·legacions on les

persones interessades que ho considerin podem presentar al·legació si no estan en el llistat, resolen l'administració aquestes al·legacions. Aprovació de la relació definitiva de persones amb dret a participar i publicació de la llista provisional d'admesos.

Posteriorment, se celebra el sorteig i es publica la llista provisional de les persones beneficiàries, ordenada numèricament, aquestes persones tindran un període per acreditar que compleixen els requisits i si els compleixen es converteix en persona adjudicatària de l'habitatge de lloguer. Només és en aquest moment quan la persona es converteix en adjudicatària d'un habitatge.

El requisit indispensable perquè una persona pugui participar en un sorteig d'un habitatge qualificat de Protecció Oficial és estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

Un cop finalitzat tot el procés d'adjudicació, es formalitza el contracte i es presenta a la Secretaria d'Habitatges per l'emissió del visat, l'AHC dictarà i notificarà la resolució de la sol·licitud del visat, sent d'obligat compliment i es diposita la fiança al INCASOL.

Gestiona les incidències i reparacions dels habitatges de lloguer, fer l'adequació perquè l'habitatge un cop buit pugui tornar a estar en les condicions òptimes per tornar a ser llogat. Aquest any s'ha confeccionat un protocol de gestió d'incidència d'un habitatge, per establir quines van a càrrec del llogater i quines de la propietat, controlant les despeses de manteniment d'un habitatge.

Actualment, PROMUNSA gestiona 146 habitatges de lloguer; dels quals 139 són de la seva propietat i 7 estan cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

8.1. Habitatges de lloguer amb serveis per la Gent Gran al Mil·lenari

Gestió de 84 habitatges per a gent a partir de 65 anys, on 61 habitatges estan qualificats d'habitatge de protecció oficial i 23 habitatges són lliures.

Les Bases per l'adjudicació havien estat aprovades per Junta General l'any 2016, aquest any per adequar les Bases a la normativa vigent, s'han confeccionat unes Bases noves, que varen estar aprovades pel Consell d'administració celebrat el 25 d'octubre de 2023, s'han presentat el 12 de gener del 2024 per registre d'entrada a l'Ajuntament de Sant Just Desvern per la seva aprovació.

Durant l'any van quedar 8 habitatges buits, un cop fet el manteniment i les reparacions necessàries es va procedir a llogar, fent 8 contractes nous. Al Consell celebrat el 21 de març es van adjudicar i al Consell celebrat el 25 d'octubre es van adjudicar 5 habitatges.

Fins a l'any 2023, tot i no ser Oficina Local d'Habitatge, hi havia un acord especial per aquests habitatges amb l'Agència de l'Habitatge, que permetia tramitar els expedients d'ajuts al lloguer per la gent gran. Reunits aquest any amb el director de programes socials de l'habitatge, ens va informar que l'any 2024, no podríem fer aquesta tramitació, que la gent ho hauria de fer al Consorci, PROMUNSA continuarà ajudant a les persones que ho requereixi informant de quina documentació necessita, però no ho podrà tramitar.

Els habitatges es van construir l'any 2004 i 2011, han transcorregut 20 anys de la construcció d'alguns habitatges, a mesura que un habitatge queda buit i s'han de tornar a llogar, l'actuació de manteniment és major, implicant una major inversió econòmica i de dedicació per part de l'equip, per deixar l'habitatge en condicions òptimes.

8.2. Habitatges de lloguer del carrer Cadenes, 6-8

Gestió de 20 habitatges de lloguer de Protecció Oficial Regim General, durant aquest any s'han formalitzat 2 contractes nous, per resolució de contracte del llogaters anteriors.

8.3. Habitatges de lloguer del carrer comte Vilardaga, 2-8

Gestió de 20 habitatges de lloguer de Protecció Oficial Regim General. Aquest exercici segueixen vigents els contractes de lloguer dels habitatges que van ser adjudicats en les últimes Bases.

8.4. Habitatges per persones en risc de vulnerabilitat social.

Aquesta unitat està formada per 23 habitatges, destinats a persones amb risc de vulnerabilitat social, que provenen de diferents actuacions executades per PROMUNSA:

- 13 habitatges adquirits a tercers.
- 3 habitatges reservats per aquest ús de promocions pròpies (1 al Mil·lenari, 1 a Rosa de Luxemburg i 1 a Carolina Catasús)
- 7 habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'any 2022 es va signar un Conveni a tres bandes entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), l'Ajuntament de Sant Just Desvern i PROMUNSA, on AHC cedeix la gestió d'ús dels 7 habitatges de titularitat pública, a canvi d'una contraprestació econòmica. El conveni té una vigència de quatre anys.

L'any 2022 també es va signar un Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Just Desvern i PROMUNSA, per tal de possibilitar l'accés a habitatge de titularitat pública a aquelles persones o unitats familiars del municipi amb especial necessitat d'atenció. El conveni recull la finalitat dels 23 habitatges, la subvenció al lloguer que l'Ajuntament farà per any de contracte, preu màxim de lloguer, comissió de seguiment, etc. La vigència del Conveni és de quatre anys amb la possibilitat d'acordar expressament, la prorroga per un període de fins quatre anys addicionals abans de la finalització del termini previst.

L'any 2022 es va confeccionar i publicat unes Bases noves per l'adjudicació dels habitatges que van quedant buits per venciment dels contractes. Les bases van ser confeccionades per PROMUNSA juntament amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern, aprovades pel Consell d'Administració de PROMUNSA el 28 de març de 2022 i pel Ple de l'Ajuntament el 31 de març de 2022. Publicades les Bases el 4 d'abril i la llista definitiva el 01 de juny de 2022.

L'any 2022 va haver-hi llogaters de les Bases aprovades l'any 2017, que transcorregut els cinc anys de contracte, seguint el protocol habitual se'ls va comunicar, amb temps i en la forma escaient, que els seus contractes finalitzaven de forma definitiva, sense possibilitat de prorroga. Tres famílies van manifestar la seva impossibilitat de marxar dels habitatges, per continuar en situació de vulnerabilitat social, i en conseqüència, cap de totes tres van fer entrega de la possessió d'aquests, continuant residint amb normalitat i abonant, mitjançant transferència, al número de compte de la societat la quantitat de renda mensual que anaven pagant fins al moment, tot i haver finalitzat el seu contracte.

El Consell d'administració celebrat el 14 de febrer de 2023, a la vista de les novetats legislatives, va acordar, per unanimitat, no iniciar un procediment judicial de desnonament, donat que s'havia suspès aquests procediments judicials fins al 30 de juny de 2023 i va sol·licitar un informe de Benestar Socials, per tal de verificar la situació de vulnerabilitat de les famílies que es troben ocupant els habitatges amb els contractes vençuts.

El departament de Benestar Social de l'Ajuntament de Sant Just Desvern va manifestar que les famílies es trobaven en situació de vulnerabilitat social i complien els requisits fixats per la disposició addicional novena, apartat 2, de la Llei 4/2006, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

La Comissió de seguiment dels habitatges es va reunir, ja que hi havia més famílies que havien manifestat la seva situació de vulnerabilitat i no poder deixar l'habitatge al venciment del contracte.

També, el 25 de maig de 2023 entrà en vigor la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret de l'habitatge, que té per objecte regular, a l'àmbit estatal, les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat en l'exercici del dret a accedir a un habitatge digne i adequat i a gaudir del mateix en condicions assequibles. Aquesta norma busca prioritzar l'atenció a famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec que, per trobar-se en situació de pobresa, exclusió social o altres formes de vulnerabilitat, hagin de ser objecte d'especial atenció.

Aquesta nova realitat que s'estava donant, ha fet que la Comissió, considerés necessari confeccionar un protocol d'actuació únic, per actuar si en el futur es donaven més situacions en què al venciment del contracte, no pugui deixar lliure l'habitatge i compleixi amb tots els requisits de les Bases. El protocol d'actuació estableix:

- Proposar nou contracte al mateix habitatge que resideixen si es troben els següents a la llista de reserva d'adjudicació dels habitatges, sempre que no perjudiqui la resta.
- Formalitzar pròrroga extraordinària d'un (1) any, en cas que, tot i complir els requisits de les bases d'adjudicació, no fos possible oferir un nou contracte donat la seva posició o absència al llistat de reserva de la convocatòria de 2022.

El Consell d'administració celebrat el 25 d'octubre de 2023, va aprovar per unanimitat de les persones assistents i representades, el protocol d'actuació pels habitatges d'inclusió social proposat per la Comissió de seguiment.

Durant aquest exercici, s'han resolt nou contractes i s'han signat set contractes nous el 2023 i dos el gener de 2024. També s'han formalitzat tres pròrroques d'un any en aplicació de l'esperit de la Llei 12/2023 de 24 de maig.

La gestió d'aquests habitatges és la que necessita més seguiment i destí de recursos, per les condicions especials que es troben les persones que hi viuen i el seu seguiment sempre es fa conjuntament amb el departament d'atenció a les persones de l'Ajuntament de Sant Just Desvern. La situació econòmica en què es troben les famílies que hi resideixen, tot i estar subvencionats per l'Ajuntament, molts cops no poden fer front al pagament de lloguer i implica fer un major seguiment i necessiti una gestió més acurada.

Aquest exercici s'ha hagut de fer una actuació de rehabilitació més profunda a causa de l'estat de deteriorament de tres habitatges abans de poder formalitzar un nou contracte

de lloguer, el de carretera Reial, 4, 2n 2a, Roquetes, 28, entresol 1r i Roquetes, 12, 3r 2n.

9. EL SERVEI DE LA GESTIÓ DE LOCALS COMERCIALS I OFICINES.

PROMUNSA també té encomanda la funció de poder donar vida a noves activitats econòmiques que es puguin desenvolupar al Municipi, per això té immobles que el seu destí és allotjar a noves empreses que aprofitant la situació estratègica d'estar al costat de Barcelona i que el preu a Sant Just és més econòmic, vulguin tenir aquí la seva seu Social.

9.1. Edifici carrer constitució

PROMUNSA en aquest edifici és propietari de 4 locals a planta Baixa, 4 oficines a la primera Planta, 5 oficines a la segona planta i 5 oficines a la tercera planta.

El 4 d'agost de 2023 l'Ajuntament de Sant Just va aprovar el Decret de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació de la parcel·la 2 de l'Illa 25 de Sant Joan Despí, al municipi de Sant Just Desvern, on PROMUNSA havia de cedir de dret de ple domini i lliure de càrregues, a l'Ajuntament la primera planta de l'edifici d'oficines al carrer constitució, passant a ser titularitat pública. El canvi de titularitat al Registre de la Propietat, està pendent d'una operació jurídica complementària en la que l'Ajuntament està treballant.

El Decret, autoritzava a la societat a mantenir els contractes del cotreball fins la data del venciment del contracte.

Les vuit taules de cotreball que hi ha, al desembre 2023, sis estaven llogades i els contractes està previst que es resolguin al maig de 2024, per deixar tota la planta buida. Els nou despatxos d'espais recreatius els contractes es van resoldre a 2022 per traspassar la planta a l'Ajuntament.

Els tres locals en planta baixa, dos estan llogats i el tercer s'està treballant per fer un cotreball.

9.2. Local al carrer Rosa de Luxemburg, 14, Local A

Aquest local va estar llogat fins a desembre de 2022, posteriorment es va reservar per destinar-ho a la xarxa comercial d'emprenedors de Sant Just.

L'Ajuntament de Sant Just, concretament promoció econòmica, i PROMUNSA per donar impuls a l'emprenedoria, s'ha confeccionat unes Bases reguladores per un concurs d'accés d'un local comercial a rosa Luxemburg, 14, local 3A propietat de PROMUNSA.

Les Bases van ser aprovades pel Consell d'Administració de PROMUNSA, celebrat el 25 d'octubre de 2023 i van ser publicades el 2 de novembre de 2023.

La data límit de presentació era fins al 15 de desembre de 2023, on es van presentar dues sol·licituds.

L'11 de gener de 2024 la comissió es va reunir per fer la valoració de les dues candidatures (botiga integral de papereria i un centre de fisioteràpia). La botiga integral de papereria és la que va obtenir més puntuació. Sol·licitada tota la documentació i un cop verificada el contracte es va signar el 7 de febrer de 2024.

10. EL SERVEI DE GESTIÓ DELS APARCAMENTS.

Gestió de l'explotació de 102 places d'aparcaments a diferents adreces del municipi amb destí lloguer i/o venda.

10.1. Aparcament soterrat a les bases de Sant Pere

La Societat té en propietat 57 places de propietat destinades a lloguer, al desembre hi havia 38 places llogades i 19 disponibles pel seu lloguer. L'exercici 2023 s'ha venut una plaça d'aparcament que estava llogada amb un contracte de lloguer amb opció a compra. Durant l'exercici 2023 s'han fet 27 contractes nous i 33 resolucions de contracte.

10.2. Aparcament soterrat Illa Walden

La Societat té en propietat 3 places d'aparcament destinades a lloguer o a venda. Aquestes places no tenen molta sortida per les dimensions de les places i la dificultat de maniobrar. Durant l'exercici 2023, s'ha llogat una plaça d'aparcament i 2 estan disponibles per llogar.

10.3. Aparcament soterrat Can Candeler

Actualment, hi ha 2 aparcaments de moto per comercialitzar, que són de difícil sortida per la ubicació i per les mides de les places.

10.4. Aparcament carrer Sant Martí de l'Erm, 1 (constitució)

La Societat té en propietat 15 places d'aparcament destinades a lloguer, l'any 2023 hi havia 4 llogades. Durant l'exercici 2023 s'ha fet un contracte de lloguer nou i s'ha resolt un.

10.5. Aparcament carrer Cinta Amigó, 3

La Societat té en propietat 6 places d'aparcament de les quals al desembre 3 estaven llogades. Durant l'any s'han fet dos contractes nous i s'ha resolt tres.

10.6. Aparcament carrer Cadenes, 6-8

La Societat té en propietat 19 places d'aparcament de les quals al desembre 10 estaven llogades. Durant l'any s'ha fet nou contractes nous i vuit resolucions.

11.LA GESTIÓ DE SERVEIS PÚBLICS

PROMUNSA té encomanada la gestió de diversos serveis públics, dels quals aquest exercici 2023 s'han confeccionat les memòries de gestió del servei per fer seguiment detallat del que representa cada servei. Aquestes memòries seran aprovades al Consell d'administració juntament amb els comptes anuals i posteriorment es presentaran a l'Ajuntament.

1. Gestió directa del servei d'aparcament i zones d'estacionament sotmeses a control horari de l'aparcament del Mil·lenari.

2. Gestió del centre per a la gent gran el Mil·lenari

3. Gestió directa del servei públic relacionat amb la xarxa d'enllumenat públic semafòrica de l'Ajuntament

4. Conveni de col·laboració per tal de possibilitar l'accés a habitatges públics de titularitat pública situats al municipi a aquelles persones o unitats familiars del municipi amb especial necessitat d'atenció.

12. EL SERVEI DE GESTIÓ D'INSTAL·LACIONS FOTOVOLTAIQUES.

La Societat s'ocupa del manteniment de 9 plaques fotovoltaïques on es revisa que funcioni correctament la seva producció fent el manteniment d'aquestes. Algunes plaques són d'autoconsum i altres es ven l'energia que produeixen. Les plaques fotovoltaïques que es gestionen són:

12.1. Basses de Sant Pere: instal·lació situada al Parc de les Basses de Sant Pere amb una potència nominal de 6,8 KW. Es tracta d'una pèrgola ornamental composta per 40 mòduls fotovoltaics, que produeixen anualment 8.770 KW. Es va posar en marxa el mes de març de 2009.

12.2. Montserrat: instal·lació fotovoltaica situada en la coberta dels edificis que conformen l'Escola Montserrat, l'edifici destinat a l'AMPA, l'edifici del gimnàs i l'edifici de les mateixes dependències escolars. Amb un total de 315 mòduls fotovoltaics, la instal·lació té una potència nominal de 59,85 KW i produeix al voltant els 93.000 KW per any. Es va posar en marxa el mes de novembre de 2009.

Aquest any 2022 s'ha renovat per 4 anys més el conveni amb l'escola on PROMUNSA a finals de cada exercici aporta 2.000 € en concepte de col·laboració i d'acord amb la producció elèctrica generada per la planta fotovoltaica situada en la coberta de la mateixa escola.

12.3. Montseny: instal·lació fotovoltaica situada a la coberta de l'Escola Montseny de 8,25 KW de potència nominal. La producció anual és de 10.900 KW i està en funcionament des del mes de setembre de 2008.

Aquest any 2022 s'ha renovat per 4 anys més el conveni amb l'escola on PROMUNSA a finals de cada exercici aporta 2.000€ en concepte de col·laboració i d'acord amb la producció elèctrica generada per la planta fotovoltaica situada en la coberta de la mateixa escola.

12.4. Ampliació CEIP Montseny: l'ampliació de la instal·lació (ja en funcionament) situada a la coberta de l'Escola Montseny, va començar a produir al mes de juliol de 2011. La potència nominal és de 46 KW i la producció estimada anual de 63.761 KW.

12.5. C. C Joan Maragall: en marxa des de l'octubre de 2010. La instal·lació està situada en la coberta del Centre Cívic Joan Maragall. La potència nominal de la planta és de 9,2 KW i es preveu una producció d'energia de 13.559 KW anuals.

12.6. La Bonaigua: començà la producció al mes de setembre de 2011. La instal·lació està a la coberta de la piscina municipal del Complex La Bonaigua. La potència nominal de la planta és de 39,90 KW i es preveu una producció d'energia de 57.139 KW anuals.

12.7. La Brigada: la instal·lació està a la coberta de l'edifici de la Brigada municipal. La potència nominal de la planta és de 20 KW i es preveu una producció d'energia de 26.667 KW anuals. Actualment es cobra a preu pool. Va començar a facturar al mes de

gener de 2013. Destinada a l'autoconsum.

12.8. Habitatges Mil·lenari: la instal·lació està a la coberta de l'edifici. La potència nominal de la planta és de 18,285 KW L'estimació de producció anual és de 27.167 KW Destinada a l'autoconsum.

12.9. Canigó: la instal·lació situada al Canigó, feta per l'Ajuntament, la Societat es fa càrrec del correcte funcionament.

Aquest exercici estava previst la instal·lació d'una nova placa fotovoltaica a la coberta de l'edifici d'oficines del carrer constitució, 2, ha quedat ajornada per l'any 2024.

La Diputació de Barcelona va treure una convocatòria del Programa Sectorial Renovables 2023, per donar recursos per la instal·lació de plantes fotovoltaïques, per poder beneficiar-te d'aquesta subvenció s'havia de complir uns requisits mínims d'inversió, de producció i de destí de la producció. L'Ajuntament de Sant Just i PROMUNSA, van veure que si es presentava conjuntament la fotovoltaica que tenia previst instal·lar PROMUNSA a l'edifici del carrer constitució, 2 i la de l'escola Canigó que tenia previst l'Ajuntament, podíem beneficiar-nos d'aquesta subvenció. La subvenció ha sigut atorgada i la seva instal·lació serà efectiva durant l'exercici 2024.

La subcomunitat de propietaris de l'escala A del carrer constitució es va reunir en Junta extraordinària per aprovar la cessió d'ús de la coberta, a favor de l'Ajuntament de Sant Just, per la instal·lació de plaques fotovoltaïques destinada a autoconsum col·lectiu. El contracte de cessió d'ús de la coberta es preveu signar el març de 2024

El mes de setembre de 2023 s'ha fet una auditoria de les plaques fotovoltaïques, per veure en quines condicions estan les plaques, ja que les plaques són molt antigues. El 4 de desembre la societat es va adherir al contracte de manteniment de fotovoltaïques de l'Associació Catalana de Municipis, canviant d'empresa mantenidora.

Aquesta auditoria va posar de manifest que donada les característiques i antiguitat de les plaques solars instal·lades a l'edifici D del Mil·lenari, consideraven inviable realitzar un manteniment dintre dels costos lògics i recomanaven el canvi de les instal·lacions. Actualment, s'està valorant el cost de la inversió necessària per fer aquesta renovació i la seva viabilitat econòmica

13. ALIENACIÓ I COMERCIALITZACIÓ D'EXISTÈNCIES.

La Societat durant l'exercici 2023 només ha alienat una plaça d'aparcament situat a l'aparcament de Basses de Sant Pere.

El Consell d'administració celebrat el 19 de desembre de 2022, va sol·licitar a la gerència de no continuar venent places d'aparcament, sinó que el seu destí fos el lloguer.

14. FUTUR DE LA SOCIETAT

PROMUNSA està treballant en projectes que són plurianuals i que el seu desenvolupament es dona en més d'un exercici.

14.1. Adquisició i gestió de places d'aparcament del carrer Creu

L'Ajuntament de Sant Just Desvern és propietari de 37 places d'aparcament, que PROMUNSA havia de comprar. Al maig de 2022 es va fer taxació de 20 places d'aparcament per establir el preu de compra, posteriorment es va fer la taxació de la resta de places d'aparcament que l'Ajuntament tenia en concessió.

El 20 d'abril de 2023 l'Ajuntament va emetre informe per l'alienació de 27 places d'aparcament de cotxes i 11 per moto.

El 15 de setembre de 2023 es va signar el Decret per incoació del procediment per a l'alienació de 27 places d'aparcament de cotxe i 11 motos al carrer Creu, 6

El 27 d'octubre de 2023 l'Ajuntament va rebre l'autorització de la Direcció general d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya per l'alienació directa a PROMUNSA.

El 29 de desembre de 2023 es va aprovar per part de l'Ajuntament l'alienació directa. La societat està a disposició de l'Ajuntament per a formalitzar l'escriptura de compravenda.

Les places, es destinaran a lloguer per reduir la llista d'espera de l'aparcament del Mil·lenari.

14.2. Promoció Jovenívols

La promoció de Jovenívols tot i ser petita, ja que només es construiran 8 habitatges de lloguer per a joves i 70 places d'aparcament soterrat: 57 per cotxe i 13 per motos, és de complexitat per tots els tràmits inicials que requereix i perquè l'aparcament es construeix part en finca patrimonial i part en finca de domini públic.

El Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística derivat de la modificació puntual de PGM a l'entorn de la plaça Estudis Vells de Sant Just Desvern es va aprovar definitivament el 10 de gener de 2022, es va presentar a la inscripció al Registre Mercantil, però va ser necessari fer una Operació Jurídica Complementària quedant, fet que el procediment s'endarrerixi pendent la seva inscripció al registre Mercantil. La inscripció al Registre Mercantil va ser ferma el 27 març de 2023.

Un cop inscrita la titularitat del sòl al Registre Propietat, per PROMUNSA poder rebre titularitat del 91,54% de la finca 16.164, s'ha fet una ampliació de capital que requereix dos expedients un intern de la societat i altre de l'Ajuntament de Sant Just Desvern:

- ✓ Expedient societari: aprovada en Consell d'administració i per la Junta General extraordinària celebrades el 28 de novembre de 2023 l'ampliació de capital
L'onze de desembre de 2023 es va publicar a modificació inicial al BOP, al DOGC i al tauler d'anuncis de la societat, el 26 de gener de 2024, ha transcorregut el període d'exposició pública sense rebre cap al·legació o suggeriment. El 12 de febrer de 2024 es va publicar l'aprovació definitiva al BOP, el 13 de febrer al tauler d'anuncis de la societat i el 20 de febrer de 2024 al DOGC
- ✓ El Ple celebrat el 25 de gener de 2024 es va aprovar l'aportació de la finca per l'ampliació de capital.

Actualment, l'acord de modificació està enviat a notaria perquè prepari l'escriptura d'ampliació de capital i modificació d'estatuts, un cop signada es tramitarà al Registre Mercantil i al Registre de la Propietat.

La resta de la finca no inclosa en el Polígon d'Actuació amb una superfície de 612,64 m², catalogada de zona verda, número de finca 16.166, no pot deixar de ser domini públic, l'Ajuntament ha fet una concessió administrativa directa a cinquanta anys i ha atorgat una subvenció per garantir la viabilitat econòmica de la concessió. Aquest expedient va ser aprovat al Ple celebrat el 25 de gener de 2024 i es signarà el 25 de febrer de 2024

El 2 de juny de 2022 es va anomenar Administració Actuant a PROMUNSA en el polígon d'actuació urbanística de l'entorn de la plaça dels Estudis Vells, mitjançant Decret d'Alcaldia. Està previst signat el contracte per la concessió de domini públic al finals del mes de Febrer 2024.

El novembre de 2022 la Societat es va reunir amb els propietaris de les 5 finques implicades en el Projecte de Reparcel·lació, per informar del cost que suposarà per ells

aquesta actuació e informar que serà PROMUNSA qui girarà les quotes de la urbanització.

A juliol de 2023, la societat va comunicar mitjançant instància a l'Ajuntament, la modificació del Projecte d'urbanització, per increment de despeses, que està pendent de la seva aprovació per Decret.

Durant l'any 2022 i 2023 s'han celebrat diferents reunions amb els dos propietaris del 8,46% de la finca 16.164, per arribar a un acord de compra el local comercial tenen dret a rebre de la promoció. Al tenir el 100% de la finca permetrà no dependre d'un tercer per fer els tràmits de la promoció; llicència, finançament, construcció, etc.

PROMUNSA paral·lelament ha anat treballant amb diferents parts de Projecte:

- ✓ Revisió del Projecte de Reparcel·lació, presentada a l'Ajuntament per la seva aprovació
- ✓ Projecte Bàsic es va presentar l'abril de 2022, rebent al juliol informe tècnic favorable sobre el Projecte.
- ✓ Es va sol·licitar al setembre a Bombers l'informe prevenció d'incendis del Projecte de l'aparcament, emeten resposta favorable al desembre
- ✓ Tot i no tenir la titularitat del sòl, van presentar el Projecte a l'ajuda de la RESOLUCIÓ DSO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-Next Generation EU. De l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La sol·licitud va ser denegada perquè el sòl havia de ser objecte d'una modificació del planejament urbanístic.
- ✓ El Projecte executiu es va finalitzar a juny de 2023, s'ha visat el 9 de febrer de 2024 i el 14 de febrer s'ha pagat l'impost de construcció, instal·lacions i obres i la taxa per llicència urbanística.
- ✓ El febrer de 2024 s'ha començat a preparar un dossier per començar a citar-nos amb entitats financeres.
- ✓ La licitació de l'obra d'urbanització i de construcció la sol·licitud d'assegurança desenal i la qualificació provisional dels habitatges en protecció oficial, està previst prepara-ho al mes de març.

14.3. Rehabilitació Habitatges Mil·lenari

El projecte de rehabilitació dels habitatges del Mil·lenari el va fer l'arquitecta de la Societat, es va presentar al Consell d'administració el 26 d'abril i al Consell del Centre el 25 de maig.

La licitació de la seva execució es va publicar a l'octubre i el contracte amb l'empresa adjudicatària es va signar el desembre de 2022. Les tasques es van iniciar el 16 de gener de 2023, amb una durada de 4 mesos, finalitzant dintre del termini sense cap incidència, el 16 de maig de 2023.

Al Consell del Centre del Mil·lenari es va portar la idea de fer un mural a una de les parets dels edificis, es va decidir que fóssim els veïns qui decidiríem si volien o no el mural. Els veïns van votar que si volien el mural, el gener de 2023 es va fer una reunió interactiva entre veïns i artistes, per obtenir idees per plasmar al mural. Els artistes van preparar cinc propostes, entre les quals els veïns van triar una. El mural es va iniciar el 16 d'abril i va finalitzar el 20 d'abril de 2023

14.4. Possible creació Oficina Local d'Habitatges

L'Ajuntament juntament amb PROMUNSA està valorant la creació d'una Oficina Local d'Habitatge, aquest projecte encara està en fase d'estudi. L'Ajuntament està preparant l'encàrrec del Pla Local d'Habitatge, on es podrà recollir la creació de l'Oficina Local d'habitatge, dotació de recursos i encàrrec de la gestió a l'empresa municipal.

14.5. Plantes fotovoltaïques

PROMUNSA està estudiant tot el desenvolupament que hi ha sobre les energies verdes, per poder avançar cap una sostenibilitat energètica.

14.6. Conveni amb TERSA

L'Ajuntament el 22 desembre de 2022 va atorgar escriptura pública d'adquisició de trenta accions i adhesió al Pacte de TERSA (Tractament i Selecció de residus, SA), que donat el continuo increment de l'energia s'ha creat per obtenir uns preus més competitius al mercat. El desembre de 2023, l'Ajuntament ha fet encàrrec de servei a l'empresa TERSA per exercici l'activitat de subministrament elèctric.

Actualment, s'està estudiant des de PROMUNSA si les tarifes que ofereix TERSA són millors que les que actualment tenim amb l'Associació Catalana de Municipis, per adherir-nos.

14.7. Gestió habitatges Mil·lenari II

L'Ajuntament construirà 42 habitatges de lloguer per a gent gran a la finca del carrer Generalitat, 8, l'IMPSOL serà el promotor de la promoció i PROMUNSA serà qui s'encarregui de la gestió dels habitatges.

El gener de 2024 l'IMPSOL està portant a terme el concurs de projectes, d'on a través de la valoració d'un jurat tècnic, es triarà el projecte més adient.

14.8. Projecte de Reparcel·lació del Sector 01 de la Modificació puntual del PGM al front de la Carretera Reial.

L'Ajuntament té previst que els habitatges que es construïran de Protecció Oficial en aquest sector sigui PROMUNSA qui els gestioni.

Sant Just Desvern, 20 de març de 2024

