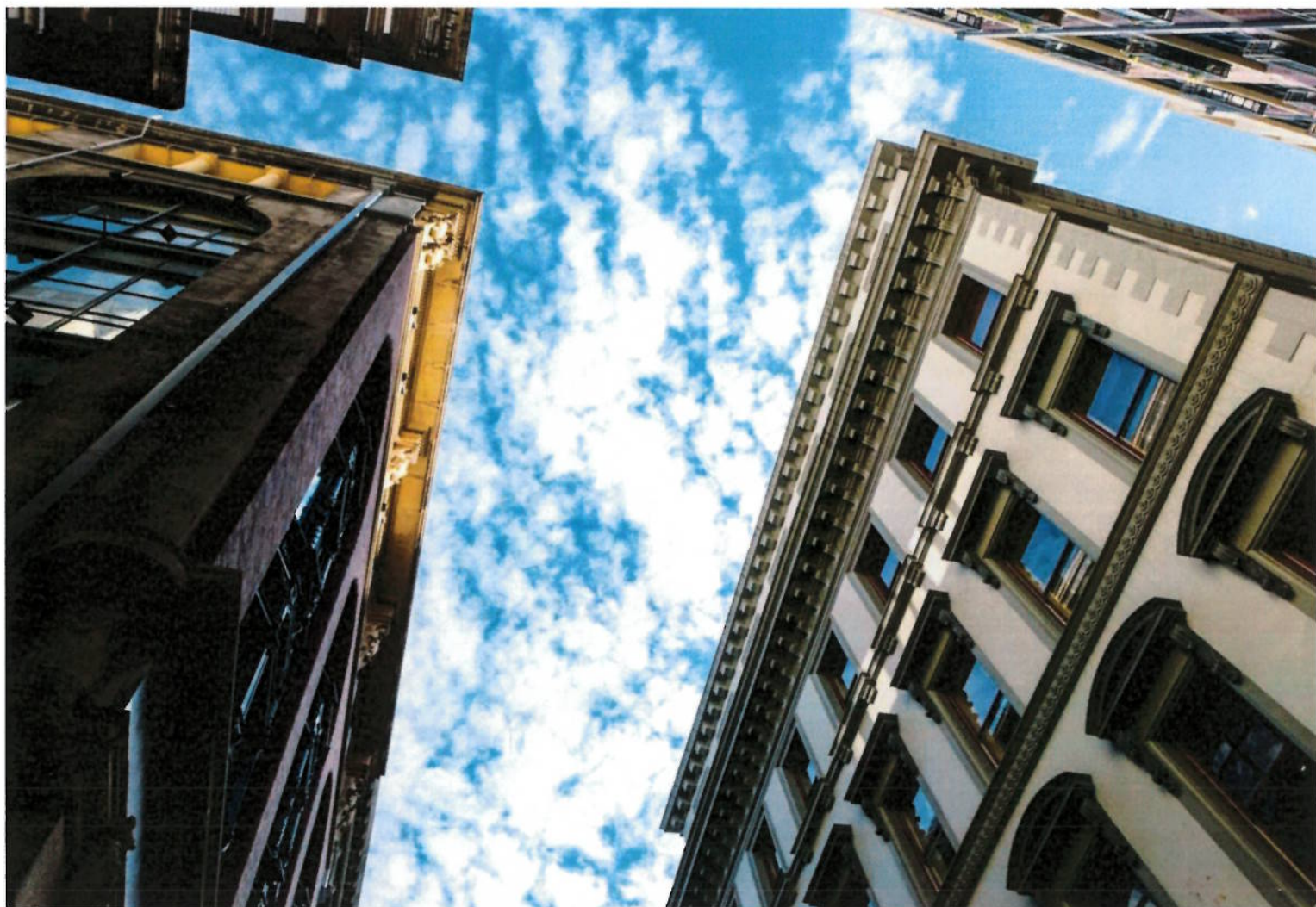




Comptes Anuals 2024

Període finalitzat a 31 de desembre de 2024.

En Jordi Arnaiz Moreno com Secretari Accidental del Consell d'Administració de la Societat PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ. S.A., amb C.I.F. núm. A59766733

CERTIFICA:

Que els Comptes Anuals i Informe de Gestió adjunts de l'exercici tancat a 31 de desembre de 2024 han estat formulats en la forma abreujada, escrits en paper comú i numerats en el següent ordre:

– Balanç de Situació	Pàg. 4
– Compte de Pèrdues i Guany	Pàg. 5
– Estat Abreujat d'Ingressos i Despeses	Pàg. 5 - 6
– Estat total de canvis en el Patrimoni net	Pàg. 7
– Memòria	Pàg. 8 - 39
– Informe de Gestió	Pàg. 41 – 62
– Informe sobre la condició de mitjà propi personificat	Pàg. 64 – 95

Que els esmentats Comptes Anuals i l'Informe de Gestió han estat formulats pel Consell d'Administració de la Societat en la seva sessió de data de **25 de febrer de 2025**, i els components del Consell els subscriuen a continuació d'aquesta diligència.

I perquè així consti a tots els efectes legalment procedents s'expedeix aquesta certificació amb el vist-i-plau de la Presidenta a Rubí, 25 de febrer de 2025.



Ana María Martínez Martínez
Presidenta



Jordi Arnaiz Moreno
Secretari Accidental

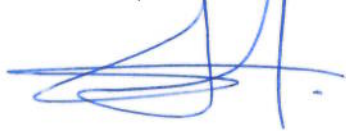
Subscripció dels Comptes Anuals i Informe de Gestió pels Administradors de la Societat:

Presidenta:	Ana Maria Martínez Martínez
Vicepresidenta	Maria Carmen Alarcón Cuenca
Conseller Delegat	Jordi Arnaiz Moreno
Vocal	Marta Oliva Martín
Vocal:	Moisés Rodríguez Cantón
Vocal:	Robert Masalias Gómez
Vocal:	Oscar Arnaiz Moreno
Vocal:	Arcadi Bassegoda Clos
Vocal:	Antonio Garcia Berea
Vocal:	Miguel Romero Llorente
Vocal:	Nerea Andrés Antó
Vocal:	Tania Pérez Díaz
Vocal:	Ester Espigares Martínez

Ana M^a Martínez Martínez
Presidenta



Maria Carmen Alarcón Cuenca
Vicepresidenta



Jordi Arnaiz Moreno
Conseller Delegat



Marta Oliva Martín
Vocal



Moisés Rodríguez Cantón
Vocal



Robert Masalias Gómez
Vocal



Oscar Arnaiz Moreno
Vocal



Arcadi Bassegoda Clos
Vocal



Antonio Garcia Berea
Vocal



Miguel Romero Llorente
Vocal



Nerea Andrés Antón
Vocal



Tania Pérez Díaz
Vocal



Ester Espigares Martínez
Vocal



PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.
BALANÇ DE SITUACIÓ ABREUJAT A 31 DE DESEMBRE DE 2024

ACTIU	SALDO 2024	SALDO 2023
A) ACTIU NO CORRENT	9.736.610,25 €	9.633.878,59 €
I. IMMOBILITZAT INTANGIBLE	81.749,89 €	56.745,73 €
II. IMMOBILITZAT MATERIAL	291.349,44 €	315.682,86 €
III. INVERSIONS INMOBILIARIES	9.290.734,60 €	9.189.440,73 €
V. INVERSIONS FINANCERES A L/P	72.776,32 €	72.009,27 €
VI. ACTIUS PER IMPOSTOS DIFERITS	- €	- €
B) ACTIU CORRENT	4.541.220,48 €	2.243.114,25 €
II. EXISTÈNCIES	960.920,02 €	960.920,02 €
III. DEUTORS COMERC. I ALTRES COMPTES PER COBRAR	2.559.981,67 €	527.132,72 €
V. INVERSIONS FINANCERES C/P	- €	- €
VI. PERIODIFICACIÓ A C/P	11.853,48 €	23.549,81 €
VII. EFECTIU I ALTRES ACTIUS EQUIVALENTS	1.008.465,31 €	731.511,70 €
TOTAL ACTIU (A+B)	14.277.830,73 €	11.876.992,84 €

PATRIMONI NET I PASSIU	SALDO 2024	SALDO 2023
A) PATRIMONI NET	10.782.395,97 €	8.044.525,43 €
A-1) FONS PROPIS	5.658.498,93 €	5.307.674,32 €
I. CAPITAL	3.092.452,56 €	3.092.452,56 €
III. RESERVES	2.311.799,38 €	2.184.510,23 €
V. RESULTATS DE EXERCICIS ANTERIORS	- €	- €
VII. RESULTAT DE L'EXERCICI	254.246,99 €	30.711,53 €
A-3) SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	5.123.897,04 €	2.736.851,11 €
B) PASSIU NO CORRENT	2.953.295,29 €	3.266.176,28 €
I. PROVISIONS A LLARG TERMINI	- €	- €
II. DEUTES A LLARG TERMINI	2.953.295,29 €	3.266.176,28 €
V. PERIODIFICACIONS A L/P	- €	- €
C) PASSIU CORRENT	542.139,47 €	566.291,13 €
III. DEUTES A CURT TERMINI	313.173,22 €	381.253,64 €
V. CREDITORS COMERC. I ALTRES DEUTES A PAGAR	228.966,25 €	184.790,23 €
VI. PERIODIFICACIONS	- €	247,26 €
TOTAL PASSIU (A+B+ C)	14.277.830,73 €	11.876.992,84 €

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS ABREUJAT 31 DE DESEMBRE DE 2024

DESPESES	SALDO 2024	SALDO 2023
1. IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCI	36.931,28 €	94.285,12 €
2. VARIACIÓ D'EXISTÈNCIES DE PRODUCTES ACABATS	193.384,67 €	121.425,38 €
3. TREBALLS REALITZATS PER L'EMPRESA PEL SEU ACTIU	- €	- €
4. APROVISIONAMENTS	- €	- €
5. ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	2.271.329,39 €	1.928.402,28 €
6. DESPESES DE PERSONAL	-989.461,64 €	-965.251,22 €
7. ALTRES DESPESES DE L'EXPLOTACIÓ	-672.025,33 €	-644.079,47 €
8. AMORTITZACIÓ DE L'IMMOBILITZAT	-279.531,35 €	-259.708,62 €
9. IMPUTACIÓ DE SUBV. D'IMMOBILITZAT NO FINANCER I ALTRES	110.521,97 €	69.285,69 €
11. DETERIORACIÓ I RESULTAT ALIENACIONS DE L'IMMOBILITZAT	-270.823,95 €	-206.291,30 €
13. ALTRES RESULTATS	-1.862,84 €	4.805,68 €
A.1. RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	398.462,20 €	142.873,54 €
14. INGRESSOS FINANCERS	36,33 €	0,00 €
15. DESPESES FINANCERES	-143.372,28 €	-112.105,74 €
17. DIFERENCIES DE CANVI	- €	- €
A.2. RESULTAT FINANCER	-143.335,95 €	-112.105,74 €
A.3. RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (BENEFICIS)	255.126,25 €	30.767,80 €
20. IMPOST SOBRE BENEFICIS	-879,26 €	-56,27 €
A.4. RESULTAT DE L'EXERCICI	254.246,99 €	30.711,53 €

A) ESTAT ABREUJAT D'INGRESSOS I DESPESES
RECONEGUTS CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2024

INGRESSOS I DESPESES	SALDO 2024	SALDO 2023
A. Resultat del compte de pèrdues i guanys	254.246,99 €	30.711,53 €
B. Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net	2.497.567,90 €	868.457,73 €
Transferència al compte de pèrdues i guanys		
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts	-110.521,97 €	-69.285,69 €
C. Total transferències al compte de pèrdues i guanys		
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS	2.641.292,92 €	829.883,57 €

[illegible]

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.
ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET AL 31 DE DESEMBRE DE 2024

	Capital escripturat	Reserves	Resultat exercicis Anteriors	Resultat de l'exercici	(Dividends a compte)	Altres instruments de Patrimoni	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions, donacions i llegats rebuts	Total
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2024	3.092.452,56 €	2.184.510,23 €		30.711,53 €				2.736.851,11 €	8.044.525,43 €
I. Total ingressos i despeses reconegudes				254.246,99 €				2.387.045,93 €	2.641.292,92 €
II. Operacions amb socis i propietaris									
1. Augments de Capital									
2. (-) Reduccions de capital									
3. Conversió de passius financ. En patrimoni net									
4. (-) Distribució de Dividends									
5. Operacions amb accions o participacions pròpies (netes)									
6. Variacions de patrimoni resultant d'una combinació de negocis.									
7. Altres operacions amb socis propietaris.									
III. Altres variacions del patrimoni net		127.289,15 €		-30.711,53 €					96.577,62 €
E. SALDOS, FINAL DE L'ANY 2024	3.092.452,56 €	2.311.799,38 €	0,00€	254.246,99 €	0,00€	0,00€	0,00€	5.123.897,04 €	10.782.395,97 €

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA

MEMÒRIA ABREUJADA DE L'EXERCICI 2024

1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA

La Societat municipal PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA, "PROURSA", domiciliada a Rubí, Carrer General Prim, 33-35, 4rt, es va constituir el 15 de març de 1991 i està inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 21.131, foli 155, full núm. B-17.309, inscripció 1a, amb el CIF A-59.766.733. És una Societat Unipersonal donat que la totalitat de les seves accions són propietat de l'Ajuntament de Rubí.

L'objecte de la Societat és la realització de qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, tant de protecció oficial com de renda lliure, locals comercials, aparcaments i naus industrials; llur construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió, arrendament i administració; així com l'adquisició, gestió, urbanització d'espais i parcel·lació de terrenys o de sòl (CNAE 452, 701, 702 i 703). L'objecte inclou, entre d'altres, tant les tasques de rehabilitació com les gestions d'intermediació que se li encomanin. Els béns aportats pel mateix ens local per a ser transformats per la Societat i els adquirits per aquesta per a ser retornats al tràfic jurídic poden ser alienats directament.

Les activitats que integren l'objecte social podran ser desenvolupades per la Societat totalment o parcialment de forma indirecta, a través de la titularitat d'accions o de participacions en societats que tinguin per objecte matèries connexes, complementàries o accessòries.

La societat podrà operar com a Administració actuant i formular qualsevol figura de planejament urbanístic, redactar, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, directa o indirectament per ser Entitat Urbanística Especial. Així mateix la societat és considerada com a ens instrumental i servei de l'Ajuntament que pot rebre encàrrecs de gestió com la redacció de qualsevol figura de planejament urbanístic formulat per l'Ajuntament de Rubí i/o per qualsevol administració de caràcter supramunicipal, la gestió integral de les infraestructures, els equipaments i, en general, de qualsevol classe d'obres municipals de l'Ajuntament de Rubí així com la gestió del patrimoni municipal del sòl de l'Ajuntament de Rubí.

La societat està eximida de l'obligació de presentar comptes anuals consolidats, d'acord amb el contingut de l'article 42 del Codi de Comerç.

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

a) Imatge fidel

Els comptes anuals s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat, i es presenten d'acord amb la legislació vigent i amb les normes establertes en el Pla General de Comptabilitat vigent (Reial Decret 1514/2007) amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del seu patrimoni, de la situació financera, i dels resultats de la societat. Tanmateix, la Societat no prepara l'estat de fluxos d'efectiu d'acord amb les normes i criteris establert en el Pla General de Comptabilitat ja que utilitza el model abreujat.

b) Aspectes crítics de la valoració i estimacions de la incertesa.

No hi ha supòsits claus, ni dades sobre l'estimació de la incertesa en la data del tancament de l'exercici, que tingui associat un risc important, o puguin suposar canvis significatius en el valor dels actius i passius. No hi ha canvis en estimacions comptables que siguin significatius i afectin a l'exercici actual o s'espera que puguin afectar als exercicis futurs.

c) Comparació de la informació

Les xifres de les presents comptes anuals corresponents a l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2024 son totalment comparables amb les de l'exercici anterior, no havent resultat necessari realitzar l'adaptació de les xifres de l'exercici precedent.

d) Presentació dels comptes anuals

El Balanç i la Memòria es presenten segons el model abreujat perquè l'import net de la xifra anual de negoci és inferior als 8.000.000,00 euros i el nombre mitjà de treballadors ocupats durant l'exercici no supera els 50 durant dos exercicis consecutius.

El Compte de Pèrdues i Guanyos s'ha redactat, segons el model abreujat per no excedir de 22.800.000,00 euros la seva xifra de negoci i el nombre mitjà de treballadors no supera els 250, durant dos exercicis consecutius.

Així mateix s'informa que els comptes anuals i l'informe de gestió seran verificats pels auditors designats per aquest treball.

Tot això d'acord amb el Codi de Comerç, la Llei de Societats de Capitals i el Pla General de Comptabilitat.

e) Elements recollit en diverses partides

Existeixen elements patrimonials registrats en diverses partides de balanç d'acord amb el detall següent:

CONCEPTE	DEUTE LL/T	DEUTE C/T
Deute amb entitats de crèdit	2.903.908,24 €	309.751,23 €

f) Correcció d'errors.

Durant l'exercici a què fan referència els presents comptes anuals no ha estat necessari corregir cap error procedent d'exercicis anteriors ni del mateix exercici.

3. APLICACIÓ DE RESULTATS

El Consell d'Administració de la Societat proposarà a la Junta General d'Accionistes l'aprovació i aplicació dels resultats que s'indiquen a continuació:

Base de repartiment

Pèrdues i guanys	254.246,99€
TOTAL	254.246,99€

Aplicació

Reserva Legal	25.424,70€
Reserva voluntària	228.822,29€
TOTAL	254.246,99€

4. NORMES DE VALORACIÓ

La valoració de les diferents partides s'ha realitzat segons les normes establertes al Pla General de Comptabilitat.

4.1. Immobilitzat Intangible

Els costos d'adquisició i desenvolupament 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. L'Immobilitzat Intangible recull diverses aplicacions informàtiques que s'han valorat a preu d'adquisició i s'amortitzen linealment en tres anys (33%), a comptar des del dia següent de la seva posada en marxa.

Durant l'exercici 2024, s'ha reconegut un dret d'ús per un import de 55.399,18€ corresponent a l'adquisició de plaques solars a la comunitat de propietaris de la Comunitat General Prim. Aquesta adquisició es va realitzar com una adquisició comunitària i, per tant, no es reconeix com a instal·lació

tècnica sinó com a adquisició per dret d'ús, de conformitat amb l'acta aprovada per la comunitat de propietaris. Aquest reconeixement es realitza en compliment de les disposicions del Pla General de Comptabilitat (PGC), ja que l'actiu compleix els criteris establerts en generar beneficis econòmics futurs. Aquests beneficis provenen, d'una banda, de l'estalvi energètic derivat de l'ús de les plaques solars i de l'altra, dels ingressos obtinguts pel lloguer d'aquestes plaques al local de La Tagliatella situat a la mateixa comunitat.

4.2. Immobilitzat Material

Els elements compresos a l'Immobilitzat Material s'han valorat a preu d'adquisició, incloent-hi totes les despeses necessàries fins a l'inici de la seva utilització. Els costos de manteniment i reparació es registren amb càrrec als resultats de l'exercici en el que s'incorren. Així mateix la Societat amortitza a partir del dia següent de la seva posada en marxa, les seves immobilitzacions materials seguint el mètode lineal, és a dir, distribuint el cost dels actius entre els anys de vida útil de cada element.

Edificis i construccions	25-50
Instal·lacions tècniques	10
Maquinària	10
Mobiliari	10
Altres immobilitzat material	10
Equips informàtics	4

4.3. Inversions Immobiliàries.

Les inversions immobiliàries comprenen terrenys i construccions destinats al lloguer.

Els elements inclosos en aquest epígraf es presenten valorats pel seu cost d'adquisició menys la seva corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament.

Pel càlcul de l'amortització s'utilitza el mètode lineal, en funció de la vida útil estimada que és entre 25 i 50 anys.

4.4. Pèrdues per deteriorament de valors dels actius no financers.

Els actius que tenen una vida útil indefinida com és el cas del fons de comerç, no estan subjectes a amortització i són sotmesos anualment a proves de pèrdues per deteriorament del valor. Els actius subjectes a amortització es sotmeten a proves de pèrdues per deteriorament sempre que algun succés o canvi a les circumstàncies indiquin que el valor comptable podria no ser recuperable. Es reconeix una

pèrdua per deteriorament per l'excés del valor comptable de l'actiu sobre el seu import recuperable, entès com el més gran dels dos entre el valor raonable de l'actiu menys els costos de venda o el valor d'ús. A efectes d'avaluar les pèrdues per deteriorament del valor, els actius s'agrupen al nivell més baix per al que hi hagi fluxos d'efectiu identificables per unitats generadores d'efectiu. Els actius no financers, diferents dels fons de comerç, que haguessin sofert una pèrdua per deteriorament es sotmeten a revisions a cada data de balanç per si s'haguessin produït reversions de la pèrdua.

L'any 2024 es van encarregar 25 taxacions, sent l'última realitzada el 2023. D'aquestes, durant l'exercici 2024 els habitatges revisats en la seva majoria presentaven un valor de mercat superior al comptable. No obstant això, es van realitzar ajustaments específics per a aquest període.

La propietat situada al Carrer Maria Aurèlia Capmany, 41, que tenia un valor comptable de 974.556,95 €, va obtenir un valor de taxació segons l'anàlisi de mercat de 703.733,00 €. Per aquesta raó, es va aplicar un deteriorament de 270.823,95 €.

D'altra banda, la propietat de la Plaça Doctor Pearson, 8, que comptava amb un valor comptable de 325.039,35 €, va obtenir un valor de mercat superior al tancament de 2024. Això va permetre aplicar una reversió del deteriorament registrat el 2023, equivalent a 193.384,67 €, ajustant així el seu nou valor comptable.

4.5. Arrendaments

Les operacions d'arrendament que té la Societat són del tipus operatiu. Els arrendaments als quals l'arrendador conserva una part important dels riscos i beneficis derivats de la titularitat es classifiquen com arrendaments operatius. Els actius que la Societat ha arrendat mitjançant arrendament operatiu, l'actiu s'inclou en el balanç d'acord amb la seva naturalesa. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.

Tanmateix, la Societat gestiona l'arrendament d'uns habitatges (habitatges municipals), on la titularitat dels mateixos és de l'Ajuntament de Rubí.

4.6. Instruments financers

Actius financers no corrents i altres actius financers.

En el balanç de situació, els actius financers es classifiquen entre corrents i no corrents en funció que el seu venciment sigui menys/igual o superior/posterior a dotze mesos (aquelles inversions en les que el seu termini excedeixi de dotze mesos es comptabilitzen en l'epígraf d'inversions financeres a llarg termini i aquelles inversions en les que el seu termini no excedeixi de dotze mesos es comptabilitzen com Inversions Financeres a Curt Termini.

Valoració inicial. El actius financers es valoren inicialment pel seu valor raonable, entenen per aquest el preu de la transacció que equival al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

No obstant el que assenyala el paràgraf anterior, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els avançaments i crèdits al personal, els Dividends a cobrar i els desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni, l'import dels quals s'espera rebre en el curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Valoració posterior. Els actius financers es valoren pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'han de comptabilitzar en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Les aportacions realitzades com a conseqüència d'un contracte de comptes en participació i similars es valoren al cost, incrementat o disminuït pel benefici o la pèrdua respectivament, que es corresponguin a l'empresa com a particip no gestor, i menys, si s'escau, l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament.

No obstant això, els crèdits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, es valorin inicialment per seu valor nominal, es continuen valorant per aquest import, llevat que s'hagin deteriorat.

Deteriorament del valor. Al tancament de l'exercici, s'efectuen les correccions valoratives necessàries sempre que hi hagi evidència objectiva de que el valor d'un crèdit, o d'un grup de crèdits amb similars característiques de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments

que s'hagin produït després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o endarreriment als fluxos d'efectiu estimats futurs.

Passius financers.

Els passius financers es classifiquen conforme al contingut dels acords contractuals pactats i tenint en compte el fons econòmic. Els principals passius financers mantinguts per la Societat corresponen a passius a venciments que valoren al seu cost amortitzat.

Valoració inicial. Els passius financers es valoren inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna incidència en contra, és el preu de la transacció, que equival al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

No obstant el que assenyala el paràgraf anterior, els debits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, l'import de les quals s'espera pagar en el curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Valoració posterior. Els passius financers es valoren pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'han de comptabilitzar en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Les aportacions rebudes com a conseqüència d'un contracte de comptes en participació i similars s'han de valorar al cost, incrementant o disminuint pel benefici o la pèrdua, respectivament, que s'hagi d'atribuir als participants no gestors.

No obstant això, els debits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, s'han de continuar valorant per l'import esmentat.

Dèbit i partides a pagar. Els préstecs que meriten interessos es registren per l'import net rebut de costos directes d'emissió. Les despeses financeres es comptabilitzen segons el criteri de l'import al compte de resultats. Els creditors comercials no reporten explícitament interessos i es registren al seu valor nominal.

Classificació de deutes entre corrents i no corrents. Al balanç de situació, els deutes es classifiquen en funció dels seus venciments, és a dir, com deutes corrents d'aquelles amb venciment igual o inferior a dotze mesos i com deutes no corrents les de venciment posterior aquest període.

4.7. Existències

Es valoren a preu d'adquisició o de cost de producció, segons el grau d'acabament de l'obra, diferenciant les promocions en curs de les promocions finalitzades. En les promocions en curs s'incorpora, l'increment de, la càrrega financera suportada.

Quan el valor net realitzable és inferior al preu d'adquisició o cost de producció, es mostra mitjançant l'oportuna correcció valorativa amb càrrec al compte de resultats de l'exercici.

El valor net realitzable és el preu de venda estimat en el curs normal del negoci, menys els costos estimats necessaris per a realitzar-los, així com en el cas de les matèries primes i dels productes en curs, els costos estimats necessaris per a completar la seva producció.

Si les circumstàncies que causen la correcció de valor deixen d'existir, l'import de la correcció és objecte de reversió i es reconeix com ingrés al compte de pèrdues i guanys.

Tal com s'ha indicat a l'apartat 4.4. "Pèrdues per deteriorament de valors dels actius no financers" i arran de les taxacions realitzades durant l'exercici 2024, es confirma que les existències mantenen un valor de mercat per sota del valor comptable registrat. Per aquesta raó, no s'ha considerat necessari efectuar cap ajustament ni recuperació sobre el valor de les existències registrades al tancament de desembre de 2024.

A més, en el moment d'adquisició o producció dels béns immobles que formen part de les existències, aquests es van incorporar abans de l'inici de l'últim cicle d'augment de preus del mercat immobiliari. Aquesta anàlisi reforça que els valors comptables reflecteixen adequadament el valor net realitzable, sense requerir correccions addicionals en el tancament del present exercici.

4.8. Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions de capital s'imputen al resultat de l'exercici, en proporció al període de finançament dels corresponents actius vinculats a les mateixes. Les subvencions d'explotació s'imputen al resultat de l'exercici.

4.9. Provisió per a riscos i despeses i per responsabilitats

Les provisions per a restauració mediambiental, costos de reestructuració i litigis es reconeixen quan la Societat té una obligació present, ja sigui legal o implícita, com a resultat de successos passats, és probable que sigui necessària una sortida de recursos per liquidar l'obligació i l'import es pot estimar de manera fiable. Les provisions per reestructuració inclouen sancions per cancel·lació de l'arrendament i pagaments per acomiadament als empleats. No es reconeixen provisions per a pèrdues d'explotació futures.

Les provisions es valoren pel valor actual dels desemborsaments que s'esperen que seran necessaris per liquidar l'obligació usant un tipus abans d'impostos que mostri les avaluacions del mercat actual del valor temporal dels diners i els riscos específics de l'obligació. Els ajustaments en la provisió amb motiu de la seva actualització es reconeixen com una despesa financera a mesura que es van reportant.

Les provisions amb venciment inferior o igual a un any amb un efecte financer no significatiu no es descompten.

Quan s'espera que part del desemborsament necessari per liquidar la provisió sigui reemborsat per un tercer, el reemborsament es reconeix com un actiu independent sempre que sigui pràcticament segura la seva recepció.

4.10. Impost sobre societats

L'impost sobre beneficis s'enregistra com a despesa, atenent al principi de meritació. Per a determinar la quantitat imputable a l'exercici per aquest concepte s'han considerat les diferències permanents que existeixen entre el resultat comptable i la base imposable de l'impost. L'entitat gaudeix d'una bonificació del 99% de la quota íntegra corresponent a les rendes derivades de la prestació de serveis públics d'acord amb la Llei que regula l'Impost sobre Societats.

4.11. Ingressos i despeses

Els ingressos es registren pel seu valor raonable de la contraprestació a rebre i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el curs ordinari de les activitats de la Societat, menys devolucions, rebaxes, descomptes i l'impost sobre el valor afegit.

Han estat comptabilitzats pel seu valor nominal i en el moment de la seva meritació. En particular les vendes d'immobles estan constituïdes per l'import dels contractes, essent el mateixos fermes quan els béns es troben en condicions d'entrega material i s'ha fixat la data de formalització de l'escriptura pública de compravenda. Els imports rebuts en concepte de bestretes per compromisos de compravenda, es registren en el balanç pels imports anticipats liquidant l'impost sobre el valor afegit meritat per les esmentades bestretes.

4.12. Operacions entre parts vinculants.

Tal i com s'indica en la Nota 1, la Societat és unipersonal donat que la totalitat de les seves accions són propietat de L'Ajuntament de Rubí.

Les operacions es comptabilitzen d'acord amb les normes generals, això és, en el moment inicial pel seu valor raonable.

5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE, MATERIAL I INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

5.1. Immobilitzat Intangible

L'immobilitzat intangible és aquell immobilitzat que es concreta en un conjunt de béns intangibles i drets susceptibles de valoració econòmica, que compleixen a més les característiques de permanència en el temps i utilització en la producció de béns i serveis o constitueixen una font de recursos del subjecte.

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2023	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2023
206	Aplicacions Informàtiques	26.561,00 €	63.512,50 €	7.810,00 €	82.263,50 €
Total (A)		26.561,00 €	63.512,50 €	7.810,00 €	82.263,50 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2024
206	Aplicacions Informàtiques	82.263,50 €	0,00 €	0,00 €	82.263,50 €
207	Plaques solars	0,00 €	55.399,18 €	0,00 €	55.399,18 €
Total (A)		82.263,50 €	55.399,18 €	0,00 €	137.662,68 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2023	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2023
2806	Aplicacions Informàtiques	8.874,09 €	24.453,68 €	7.810,00 €	25.517,77 €
Total (A)		8.874,09 €	24.453,68 €	7.810,00 €	25.517,77 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2024
2806	Immobilitzat immaterial	25.517,77 €	27.146,96 €	0,00 €	52.664,73 €
2806	Plaques solars	0,00 €	3.248,06 €	0,00 €	3.248,06 €
Total (A)		25.517,77 €	30.395,02 €	0,00 €	55.912,79 €

Valor net Comptable	Saldo	Saldo
Immobilitzat immaterial	31/12/2023	31/12/2024
Total	56.745,73 €	81.749,52 €

5.2. Immobilitzat Material

L'immobilitzat material és el conjunt d'elements patrimonials tangibles, mobles i immobles que s'utilitzen de manera continuada pel subjecte comptable, en la producció de béns i serveis públics i que no estan destinats a la venda.

5.2.1. El moviment durant l'exercici és el següent:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2023	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2023
210	Terrenys i béns naturals	73.961,55 €	- €	- €	- €	73.961,55 €
211	Construccions	314.260,28 €	- €	- €	- €	314.260,28 €
212	Instal·lacions tècniques	- €	- €	- €	- €	0,00 €
216	Mobiliari	3.661,26 €	- €	- €	- €	3.661,26 €
217	Equips per al procés de la informació	22.203,65 €	1.770,41 €	395,18 €	- €	23.578,88 €
219	Altres immobilitzat material	4.145,81 €	0,09 €	- €	- €	4.145,90 €
232	Instal·lacions tècniques en muntatge	- €	45.782,11 €	- €	- €	45.782,11 €
TOTAL		418.232,55 €	47.552,61 €	395,18 €	0,00 €	465.389,98 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
210	Terrenys i béns naturals	73.961,55 €	- €	- €	- €	73.961,55 €
211	Construccions	314.260,28 €	- €	- €	- €	314.260,28 €
212	Instal·lacions tècniques	- €	26.675,00 €	- €	- €	26.675,00 €
216	Mobiliari	3.661,26 €	1.117,80 €	- €	- €	4.779,06 €
217	Equips per al procés de la informació	23.578,88 €	6.845,16 €	2.860,94 €	- €	27.563,10 €
219	Altres immobilitzat material	4.145,90 €	0,00 €	78,51 €	- €	4.067,39 €
232	Instal·lacions tècniques en muntatge	45.782,11 €	9.617,07 €	55.399,18 €	- €	0,00 €
TOTAL		465.389,98 €	44.255,03 €	58.338,63 €	0,00 €	451.306,38 €

5.2.2. Les baixes (sortides) corresponen a:

- a)** Les baixes s'han produït a per d'una reclassificació comptable de les instal·lacions tècniques de muntatge associades al local de Pearson que s'han ubicat a les oficines

Les cadires que han estat substituïdes van ser adquirides per l'empresa municipal quan les oficines van ser traslladades al C/ General Prim durant els anys 2002-2003. El material ha estat substituït escalonadament per garantir el benestar i salut dels empleats. En relació amb els equips informàtics, aquests han estat substituïts en el moment que han complert amb la seva vida útil i han deixat de ser compatibles en relació a la modernització i necessitats tecnològiques de la entitat. Aquests elements s'han adquirit en el transcurs de les operacions de l'empresa municipal (des del 1992).

5.2.3. Les altes (entrades) corresponen a:

- a)** S'han incorporat nous equips informàtics al parc de la companyia, com ara cadires ergonòmiques i diversos components de PC. Aquesta inversió s'emmarca dins el procés de renovació i millora de les nostres infraestructures tecnològiques.
- b)** S'han donat d'alta Instal·lacions tècniques per un import de 55.399,18 euros. Corresponen a la instal·lació de plaques solars a l'edifici del Carrer General Prim, 33-35. Aquesta nova instal·lació, de la qual La Tagliatella és arrendatària, beneficiarà tant al local com a les oficines de Proursa a la planta 4ª .

5.2.4. La informació de l'amortització per classe d'elements, es la següent:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2023	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2023
2811	Construccions	127.769,45 €	6.285,18 €	- €	- €	134.054,63 €
2812	Instal·lacions tècniques	- €	- €	- €	- €	- €
2816	Mobiliari	773,26 €	366,15 €	- €	- €	1.139,41 €
2817	Equips per al procés de la informació	7.289,74 €	5.901,81 €	395,18 €	- €	12.796,37 €
2819	Altres immobilitzat material	1.302,03 €	414,68 €	- €	- €	1.716,71 €
TOTAL		137.134,48 €	12.967,82 €	395,18 €	- €	149.707,12 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
2811	Construccions	134.054,63 €	6.285,18 €		- €	140.339,81 €
2812	Instal·lacions tècniques	- €	241,17 €		- €	241,17 €
2816	Mobiliari	1.139,41 €	383,25 €		- €	1.522,66 €
2817	Equips per al procés de la informació	12.796,37 €	5.865,38 €	2.860,94 €	- €	15.800,81 €
2819	Altres immobilitzat material	1.716,71 €	414,29 €	78,51 €	- €	2.052,49 €
TOTAL		149.707,12 €	13.189,27 €	2.939,45 €	- €	159.956,94 €

Valor net Comptable	Saldo	Saldo
Immobilitzat material	31/12/2023	31/12/2024
Total	315.682,87 €	291.349,44 €

5.3 Inversions Immobiliàries

A continuació es detallen les inversions immobiliàries:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2023	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2023
220	Terrenys i béns naturals	1.886.020,30 €	0,00 €	0,00 €	1.886.020,30 €
221	Construccions	10.565.497,09 €	1.002.948,50 €	0,00 €	11.568.445,59 €
Total (A)		12.451.517,39 €	1.002.948,50 €	0,00 €	13.454.465,89 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Saldo 31/12/2024
220	Terrenys i béns naturals	1.886.020,30 €	57.675,45 €	0,00 €	1.943.695,75 €
221	Construccions	11.568.445,59 €	357.004,76 €	0,00 €	11.925.450,35 €
Total (A)		13.454.465,89 €	414.680,21 €	0,00 €	13.869.146,10 €

Les entrades corresponen a:

- Es va adquirir un pis per Tanteig i Retracte situat al C/. Miquel Servet 20 de Rubí, al mes d'octubre del 2024, per valor de **115.000,00 euros**. Quantitat detallada en terrenys per valor de **57.675,45 euros** i construccions per valor de **57.324,55 euros**. Aquesta compravenda va requerir una intervenció de rehabilitació per valor de **19.404,40 euros** (total valor construcció 76.728,95euros)

- Les despeses relacionades amb l'execució de les obres ordinàries de "Reforma per l'adequació d'un espai d'acolliment residencial d'emergència a Rubí", situat en el local del C/ Belchite 1-9 per un import de **530.293,58 euros**.

Per a l'execució i la posada en marxa del projecte, es van rebre els fons per part de l'Ajuntament de Rubí durant els anys 2022 (40%) al 2023 (60%).

- Les despeses relacionades amb l'execució de les obres l'execució de les obres contemplades al "Projecte executiu d'un edifici 6 HPO al C. Maria Aurèlia Capmany 41 de Rubí" per un import de **993.305,84 euros**.

Per a l'execució i la posada en marxa del projecte, es van rebre els fons per part de l'Ajuntament de Rubí durant els anys 2022 (40%), 2023 (60%) i al 2024 (acord preus contradictoris).

5.3.1. La informació de l'amortització per classe d'elements, seria la següent:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2023	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2023
282	Inversions immobiliàries	3.578.883,65 €	222.287,21 €	- €	- €	3.801.170,86 €
Total		3.578.883,65 €	222.287,21 €	0,00 €	0,00 €	3.801.170,86 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
282	Inversions immobiliàries	3.801.170,86 €	235.947,06 €	- €	- €	4.037.117,92 €
Total		3.801.170,86 €	235.947,06 €	0,00 €	0,00 €	4.037.117,92 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2023	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2023
2920	Construccions	257.563,00 €	208.692,15 €	2.400,85 €	- €	463.854,30 €
Total		257.563,00 €	208.692,15 €	2.400,85 €	- €	463.854,30 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/2024	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/2024
2920	Construccions	463.854,30 €	270.823,95 €	193.384,67 €	- €	541.293,58 €
Total		463.854,30 €	270.823,95 €	193.384,67 €	0,00 €	541.293,58 €

Valor net Comptable	Saldo	Saldo
Inversions Immobiliàries	31/12/2023	31/12/2024
Total	9.189.440,73 €	9.290.734,60 €

5.3.2.. Dintre de “Inversions Immobiliàries” també es troba comptabilitzat l’aparcament de La Pista. Aquest aparcament es troba en règim de concessió administrativa directa per part de l'Ajuntament de Rubí i, segons el Plec de Condicions haurà de ser revertit a l'Ajuntament l’any 2048, transcorregut el període de concessió i totalment amortitzat. Actualment es troba cedida la seva explotació a EYSA, S.A.

5.3.3. A l’exercici 2014 es va realitzar un traspàs d’existències del solar del C/ General Prim / Plaça Pearson amb motiu de la cessió a l'Ajuntament de dit solar, dins del projecte “Buits Plens”. L’objectiu de dit projecte era dotar d’usos ciutadans i socials a solars buits públics situats a diferents barris de la ciutat. El traspàs es va fer per un import de 724.922,56 euros.

5.3.4. La relació dels immobles de la Societat son:

	Direcció	Règim	Any de Construcció
Habitatge	Av. Can Fatjó,94	Lloguer	2019
Habitatge	C Bailen, 18-20	Lloguer	1994
Habitatge	C Basses, 3	Lloguer	1994
Habitatge	C Covadonga, 49	Lloguer	1994
Habitatge	C Dant, 24-26	Lloguer	2019
Habitatge	C Espoz i Mina 8	Lloguer	2021
Habitatge	C Juan Ramon Jiménez, 39	Lloguer	1998
Habitatge	C Miquel Servet 20	Lloguer	1972
Habitatge	C Monturiol 48	Lloguer	2022
Habitatge	C Pitàgoras, 5	Lloguer	2019
Habitatge	C Sagunt 27-29	Lloguer	2021
Habitatge	C Sant Cugat, 19	Lloguer	1994
Habitatge	Passeig Pau Claris 62	Lloguer	2022
Habitatge	Plaça Constitució 7	Lloguer	2020
Habitatge	Plaça Pearson,1	Lloguer	2001
Habitatge	Urb El Pinar, 3	Lloguer	1994
Edifici (22 Habitatges)	C Belchite 1-9	Lloguer	2009
Edifici (22 Habitatges)	C Belchite, 11-13	Lloguer	2003
Edifici (6 Habitatges)	C Maria Aurèlia Capmany, 41	Lloguer	2023
Edifici (39 Habitatges)	C Pontevedra, 39	Lloguer	2004
Local	C Belchite 1-9	Lloguer	2023

Local	C Doctor Ferran, 21-23	Lloguer	1996
Local (2)	C General Prim, 33 2ª	Lloguer	2004
Local	C General Prim, 33 BX	Lloguer	2004
Local	C Margarida Xirgu, 4	Lloguer	1995
Local	C Sant Sebastià, 43	En ús per l'Ajuntament de Rubí	2010
Local	Passeig De la Riera, 30	Lloguer	1995
Solar	C Bòbila, 10-16		2000
Solar	C Lepanto, 92-98		2000
Solar	Plaça Pearson, 8	Cessió	2000
Aparcaments (7)	C Balmes (Ed Pearson)		2004
Aparcaments (7)	C Bòbila	Lloguer	2008
Aparcaments (5)	C Montserrat, 15	Lloguer	2000
Aparcaments	La Pista	Concessió	1999
Aparcaments (7)	Les Torres	Lloguer	1995

6. ACTIUS FINANCERS

Un actiu financer és qualsevol actiu que sigui: diners en efectiu, un instrument de patrimoni d'altre empresa, o suposi un dret contractual a rebre efectiu o altre actiu financer, o a intercanviar actius o passius financers amb tercers en condicions potencialment favorables.

En quan a les fiances:

Classes	Instruments financers a LL/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
Categories	2023	2023	2023
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	72.009,27 €
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	72.009,27 €

Classes	Instruments financers a LL/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
Categories	2024	2024	2024
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	72.7756,32 €
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	72.776,32 €

En referència a les fiances:

Compte	Descripció	Saldo 01/01/23	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/23
260	Fiances LI/T	46.339,01 €	5.961,09 €	6.563,47 €	- €	45.736,63 €
265	Dipòsit LI/T	18.449,32 €	15.129,12 €	7.305,80 €	- €	26.272,64 €
Total		64.788,33 €	21.090,21 €	13.869,27 €	- €	72.009,27 €

Compte	Descripció	Saldo 01/01/24	Entrades	Baixes	Traspassos	Saldo 31/12/24
260	Fiances LI/T	45.736,63 €	5.576,69 €	1.926,27 €	- €	49.387,05 €
265	Dipòsit LI/T	26.272,64 €	- €	2.883,37 €	- €	23.389,27 €
Total		72.009,27 €	5.576,69 €	4.809,64 €	- €	72.776,32 €

El moviment d'aquest exercici:

- a) Les altes corresponen a unes fiances per arrendament a llarg termini.
- b) Les baixes corresponen a la regularització d'un es fiances per arrendaments a llarg termini

Classes	Instruments financers a C/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
	2023	2023	2023
Categories			
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	342.551,84 €
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	342.551,84 €

Classes	Instruments financers a C/T		
	Instruments de Patrimoni	Valor represent. de deute	Crèdits derivats i altres
	2024	2024	2024
Categories			
Actius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Inversions mantingudes fins al venciment	- €	- €	- €
Préstecs i partides a cobrar	- €	- €	2.355.886,77 €
Actius disponibles per la venda	- €	- €	- €
Derivats de cobertura	- €	- €	- €
Total	- €	- €	2.355.886,77 €

La diferència entre l'import que apareix al balanç i els actius financers correspon als crèdits amb les administracions públiques, que no tenen la consideració d'instrument financer.

La composició de l'epígraf III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar i l'epígraf V. Inversions Financeres c/p de l'Actiu del Balanç es detalla a continuació:

<i>Composició</i>	2023	2024
Clients	334.098,89 €	2.351.259,85 €
Deutors	8.453,95 €	4.626,92 €
Administracions Públiques	187.268,48 €	200.327,03 €
Total	529.820,32 €	2.556.213,80 €

En les partides de clients i deutors figuren inclosos a 31 de desembre de 2024 saldos de dubtós cobrament per import de 287.802,14 euros (veure 11.3), totalment aprovisionats.

L'increment que s'observa al tancament de l'any és degut a les subvencions concedides pel Programa 1 dels fons NGEU, destinat a les obres de rehabilitació de les promocions de Belchite i Pontevedra, obres que es preveuen realitzar durant el 2025 i el 2026.

Dins de la categoria "Préstecs i partides a cobrar" es recullen, amb caràcter general, els finançaments atorgats, tant comercials com no comercials. Els crèdits per operacions comercials són aquells actius financers que s'originen en la venda de béns i la prestació de serveis per operacions de tràfic de l'empresa, i els crèdits per operacions no comercials són actius financers de molt diversa índole: des d'un crèdit comercial a un client o un dipòsit a termini fins a un crèdit atorgat a tercers.

A 31 de desembre de 2024 la societat disposa d'una tresoreria de 1.008.465,31 euros.

7. PASSIUS FINANCERS

Un passiu financer és un compromís que suposa una obligació contractual, per exemple lliurar diners o altre actiu financer a altra empresa (un deute amb un proveïdor).

<i>Classes</i>	Instruments financers a LL/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2023	2023	2023
Dèbits i partides a pagar	3.201.919,71 €	- €	64.256,57 €
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Altres	- €	- €	- €
TOTAL	3.201.919,71 €	- €	64.256,57 €

<i>Classes</i>	Instruments financers a LL/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2024	2024	2024
Dèbits i partides a pagar	2.903.908,24 €	- €	49.387,05 €
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Altres	- €	- €	- €
TOTAL	2.903.908,24 €	- €	49.387,05 €

<i>Classes</i>	Instruments financers a C/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2023	2023	2023
Dèbits i partides a pagar	307.881,46 €	126.028,95 €	73.372,18 €
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Altres	- €	- €	- €
TOTAL	307.881,46 €	126.028,95 €	73.372,18 €

<i>Classes</i>	Instruments financers a C/T		
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres
Categories	2024	2024	2024
Dèbits i partides a pagar	309.751,23 €	171.806,65 €	3.421,99 €
Passius a valor raonable amb canvi en PiG	- €	- €	- €
Altres	- €	- €	- €
TOTAL	309.751,23 €	171.806,65 €	3.421,99 €

La diferència entre l'import que apareix al balanç i els passius financers corresponen als deutes contrets amb les administracions públiques, que no tenen la consideració d'instrument financer i que es detallen a la nota 10.1 de la present memòria.

Classificació per venciments.

Els imports dels instruments financers segons classificació per any de venciment són el següents:

<i>Passius financers</i>	Dèbits i partides a pagar	Passius a valor raonable amb canvi en PiG	Altres
2025	309.751,23 €	- €	- €
2026	322.893,19 €	- €	- €
2027	335.421,13 €	- €	- €
2028	348.572,66 €	- €	- €
2029	362.376,12 €	- €	- €
Anys Post.	1.534.646,12 €	- €	- €
Total	3.213.659,45 €	- €	- €

Detall de l'epígraf de "Creditors a llarg termini" i "Deutes a curt termini amb entitats de crèdit":

<i>Entitat</i>	LL/T	C/T
a) BBVA 1160	758.296,53 €	38.574,51 €
b) BBVA 9303	387.539,13 €	78.599,48 €
c) CaixaBank 4163	257.051,37 €	47.723,69 €
d) CaixaBank 8206	1.059.670,67 €	60.786,75 €
e) Banc Sabadell 3441	441.350,54 €	84.066,80 €
f) Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	49.387,05 €	- €
TOTAL	2.953.295,29 €	309.751,23 €

- a) Préstec hipotecari per un import inicial de 1.532.580,87 euros concertat amb la Caixa de Terrassa, ara BBVA, amb una carència de 3 anys, el venciment final és l'any 2041, va servir per a finançar la construcció de l'aparcament de L'Onze de Setembre. La garantia real d'aquest préstec és el sector A. El tipus d'interès a 31 de desembre és del **3,5180%**.
- b) Préstec hipotecari qualificat de 1.760.965,00 euros, concertat amb BBVA amb una carència de 3 anys, el venciment final és l'any 2030. La finalitat d'aquest préstec és el finançament de la construcció dels 39 habitatges de lloguer al Sector H1. El tipus d'interès és del **1,894%**.

- c) Préstec hipotecari qualificat de 978.904,00 euros, concertat amb Caixa de Girona, ara integrada a CaixaBank, amb una carència de 3 anys, el venciment final és l'any 2030. La finalitat d'aquest préstec és el finançament de la construcció de 22 habitatges de lloguer al Sector A3. El tipus d'interès a data de tancament és del **1,893%**.
- d) Préstec hipotecari qualificat de 2.077.084,15 euros, concertat amb CaixaBank amb una carència de 4 anys, el venciment final es l'any 2039. La finalitat d'aquest préstec és el finançament de la construcció de 22 habitatges de lloguer al sector A4. El tipus d'interès a data de tancament és del **4,188%**.
- e) Préstec personal de 840.667,83 euros, concertat amb el Banc Sabadell, sense carència. El venciment final es el 31 de març de 2031. La finalitat d'aquest préstec es fer front a les despeses d'urbanització del Sector A4 que ens va liquidar l'Ajuntament de Rubí. El tipus d'interès a data de tancament es de **3,9970%**
- f) Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini: El moviment durant l'exercici a llarg termini són:

Entitat	2023	2024
Fiances rebudes d'altres lloguers	13.496,53 €	13.428,54 €
Fiances lloguers Pontevedra	10.256,43 €	10.395,22 €
Fiances lloguers Belchite 11-13	4.821,20 €	5.278,39 €
Fiances lloguer hab. municipals	9.902,80 €	10.981,80 €
Fiances lloguers Belchite 1-9	7.259,67 €	7.232,38 €
Fiances lloguers mac 41	0,00 €	2.070,72 €
Dipòsit a llarg termini	18.519,94 €	0,00 €
Total	64.256,57 €	49.387,05 €

Altres informacions:

- a) La societat no té compromisos fermes de compra, d'actius financers ni de venda.
- b) La Societat no afronta litigis ni embargaments que afectin de manera significativa als actius financers.
- c) La Societat té concedit un aval d'entitats financeres per un import de **34.812,49 euros** per respondre davant l'Ajuntament de Rubí per possibles desperfectes en la via pública per la construcció de la promoció de 39 habitatges del C/ Pontevedra cantonada amb el C/Palència.

8. FONS PROPIS

El moviment del capital social durant l'exercici 2024 ha estat:

	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	Saldo Final
Capital Social	3.092.452,56 €			3.092.452,56 €
Reserva Legal	331.043,18 €	3.071,15 €		334.114,33 €
R.Neg.Ex. Ant				
Reserva Voluntària	1.853.467,05 €	124.224,00 €		1.977.685,05 €
P i G 2023	30.711,53 €		30.711,53 €	
P i G 2024		254.246,99 €		254.246,99 €
TOTAL	5.307.674,32 €	381.536,14 €	30.711,53 €	5.658.498,93 €

El capital social està representat per les següents accions nominatives, totalment subscrites i desemborsades:

Sèrie	ACC. NÚM.	EUROS x ACCIÓ	IMPORT TOTAL
A	1 a 1490	286,38 €	426.709,58 €
B	1 a 1000	590,81 €	590.812,67 €
C	1 a 1000	46,93 €	46.925,82 €
D	1 a 1000	350,57 €	350.568,15 €
E	1 a 1000	383,36 €	383.357,13 €
F	1 a 1000	133,56 €	133.559,86 €
G	1 a 1000	837,50 €	837.495,34 €
H	1 a 1000	159,71 €	159.713,32 €
I	1 a 1000	143,36 €	143.360,32 €
J	1 a 1000	4,66 €	4.661,45 €
K	1 a 1000	15,29 €	15.288,94 €
			3.092.452,56 €

La Societat està íntegrament participada per l'Ajuntament de Rubí, i compleix tots el requisits establerts en la legislació vigents en relació amb la unipersonalitat.

Al tancament de l'exercici la Societat no té en el seu poder accions pròpies. La reserva legal no es troba dotada amb el límit mínim que estableix l'article 274 de la Llei de Societats de Capitals (20% del capital social). Pot servir per a compensar pèrdues, una vegada esgotades les altres reserves i només seria distribuïble en cas de liquidació de la Societat.

9. EXISTÈNCIES

Els terrenys i solars, i les diferents promocions en curs i acabades, han tingut, durant l'exercici, el següent moviment:

<i>Denominació Terrenys i Solars</i>	<i>Existència inicial 2023</i>	<i>Variació Neta</i>	<i>Provisió deteriorament</i>	<i>Existència final 2023</i>
Urb. Can Solà - Camí Les Martines	7.081,82 €	- €	- €	7.081,82 €
Urb. Can Solà - Samuel Beckett	79.474,48 €	- €	- €	79.474,48 €
Sector A4 Parcel.la FR-2	450.158,38 €	- €	- €	450.158,38 €
Sector A4 Parcel.la FR-7	68.840,00 €	- €	-	141.464,79 €
EDIFICIS D'HABITATGES				0,00 €
Ca N'Alzamora	159.210,93 €	- €	- €	159.210,93 €
ALTRES EDIFICIS				0,00 €
Pearson I	79.199,03 €	24.509,41 €	- €	54.689,62 €
TOTAL EXISTÈNCIES	843.964,64 €	24.509,41 €	-	141.464,79 €
				960.920,02 €

9.1. Els drets vinculats al seu ús final, i el valor de terrenys i solars de les promocions són:

<i>Denominació Terrenys i Solars</i>	<i>Existència inicial 2024</i>	<i>Variació Neta</i>	<i>Provisió deteriorament</i>	<i>Existència final 2024</i>
Urb. Can Solà - Camí Les Martines	7.081,82 €	- €	- €	7.081,82 €
Urb. Can Solà - Samuel Beckett	79.474,48 €	- €	- €	79.474,48 €
Sector A4 Parcel.la FR-2	450.158,38 €	- €	- €	450.158,38 €
Sector A4 Parcel.la FR-7	210.304,79 €	- €	- €	210.304,79 €
EDIFICIS D'HABITATGES	- €	- €	- €	- €
Ca N'Alzamora	159.210,93 €	- €	- €	159.210,93 €
ALTRES EDIFICIS	- €	- €	- €	- €
Pearson I	54.689,62 €	- €	- €	54.689,62 €
TOTAL EXISTÈNCIES	960.920,02 €	- €	- €	960.920,02 €

Urbanització Can Solà (camí de Les Martines i C/ Samuel Beckett)

Comprades durant l'exercici 1995, la valoració del terreny que queda en existències és de 121.872,53 euros i estan destinades a la venda. En l'exercici 2014 es va fer taxació que va donar un ajustament de la finca al C/ de Les Martines de 6.616,48 euros i per tant una depreciació del seu valor. Durant l'exercici 2016 es va fer un altre ajustament, però en aquest cas a la finca del C/ Samuel Beckett per 28.699,70 per efecte de la taxació.

Parcel·les Sector A4 (FR-2 , FR-7)

Solar comprat durant l'exercici 1998. El valor de compra del terreny va ser de 964.624,43 euros.

La parcel·la FR-2 és un proindivís en el que nosaltres som propietaris de 34,21%, això és de 555,139 m2 i, la FR-7 de 2.439,47 m2.

El valor comptable dels solar prové del repartiment que es va fer l'any 2008 del valor comptable que tenia per la compra del solar més les despeses de la reparcel·lació.

A l'any 2008 el valor comptable dels terrenys del Sector A4 era de 1.069.362,37 euros i el repartiment es va fer repartint el sostre residencial i complementari entre totes les parcel·les.

Ca N'Alzamora

Local comercial resultant de la promoció d'edificis d'habitatges, realitzada per Proursa, en un solar cedit per l'Ajuntament de Rubí mitjançant l'ampliació de capital realitzada l'any 1995. El valor comptable pel qual figura no s'ha vist modificat des de l'any 2000.

Pearson I

Quan es va finalitzar l'edifici una va ser estat destinada a l'immobilitzat. El total d'existències correspon al cost incorregut en la construcció dels locals encara no venuts.

Tenint en compte l'actual situació de mercat i la dificultat d'obtenció de finançament pels projectes inicialment previstos, es troben a l'espera de finançament i urbanísticament viables de projectes alternatius amb capacitat

10. SITUACIÓ FISCAL

10.1. Deutes amb Administracions Públiques

La composició d'aquest compte a 31 desembre de 2024 és la següent:

<i>Deutes amb Administracions Públiques</i>	2024	2023
HP. Creditora per IRPF	36.360,74 €	38.122,97 €
Organismes de la Seguretat Social	20.798,86 €	20.638,31 €
TOTAL	57.159,60 €	58.761,28 €

10.2. Impost sobre beneficis

L'Impost de Societats es calcula en base al resultat econòmic o comptable, obtingut per l'aplicació de principis de comptabilitat generalment acceptats, que no necessàriament han de coincidir amb el resultat fiscal, entenent aquest com la base imposable de l'impost.

10.2.1. La conciliació entre el benefici comptable (abans d'impostos) i la base imposable de l'Impost sobre Societats és la següent:

	2024		2023	
Resultat comptable			255.126,25 €	30.767,80 €
	Augments	Disminucions		
Impost sobre Societat				
Ajustament Error Comptables (art.19.3 LIS)	96.577,62 €	- €	96.577,62 €	-8.260,74 €
Ajustament devolució IS	- €	- €	- €	- €
Bases Imponibles negatives	- €	- €	- €	- €
Resultat comptable ajustat	- €	- €	- €	- €
BASE IMPOSABLE (Resultat fiscal)			351.703,87 €	22.507,06 €

Les operacions efectuades per a determinar l'impost sobre beneficis han estat:

	2024	2023
Beneficis abans d'impostos	351.703,87 €	22.507,06 €
Diferències permanents	- €	- €
Resultat comptable ajustat	- €	- €
Renda Bonificada	- €	- €
Quota aplicable (25%) sobre 351.703,87€	87.925,97 €	5.626,77 €
Quota aplicable (30%) sobre 351.703,87€	- €	- €
Total	87.925,97 €	5.626,77 €
Bonificacions (Serveis socials 99%)	87.046,71 €	5.570,50 €
Bonificacions (0,00*0.30*0.99)	- €	- €
IMPOST MERITAT (A Pèrdues i Guanys)	879,26 €	56,27 €
QUOTA A PAGAR:		
25% sobre 0,00€	- €	- €
30% sobre 0,00€	- €	- €
Deduccions de la quota:	- €	- €
QUOTA LÍQUIDA POSITIVA	- €	- €
Retencions i pagaments a compte	-40.603,43 €	-34.752,74 €
LÍQUID A PERCEBRE	-39.724,17 €	-34.696,47 €

A data de tancament de l'exercici ja no hi ha bases imposables negatives pendents d'aplicar.

Les bonificacions aplicades ho han estat en base a l'article 32 de la Llei 43/1995 sobre l'Impost de Societats.

10.3. Disposicions legals vigents

Segons les disposicions legals vigents les declaracions d'impostos no poden considerar-se definitives fins que no hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagin transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

En general, per als principals impostos aplicables, PROURSA no ha rebut cap notificació d'inspecció sobre els últims quatre exercicis. En opinió de la Direcció, no existeixen contingències d'importos significatius que puguin derivar-se de la revisió dels anys pendents de prescriure, i no hi ha enregistrada cap provisió als estats financers adjunts per aquest concepte.

10.4. Ajustaments negatius d'IVA

Per l'aplicació de la normativa establerta que desenvolupa l'Impost sobre el Valor Afegit, s'ha procedit a l'aplicació de la regla de prorrata. Aquesta circumstància ha suposat la regularització de **77.014,80 euros** per IVA suportat no deduïble que consten en el punt 7 del deure del compte de Pèrdues i Guanys.

11. INGRESSOS I DESPESES

11.1. Càrregues socials

Les càrregues socials que apareixen en el deure del compte de Pèrdues i Guanys corresponen a la Seguretat Social a càrrec de l'empresa per un import de **203.053,92 euros**. No existeixen aportacions ni dotacions per a fons de pensions.

<i>Despeses de Personal</i>	2024	2023
Sous i Salaris	736.305,28 €	775.373,92 €
Indemnitzacions	42.891,16 €	0,00 €
Seguretat Social	203.053,92 €	184.882,12 €
Altres despeses	2.423,00 €	335,90 €
Primes d'assegurances al personal	4.788,28 €	4.659,28 €
Total	989.461,64 €	965.251,22 €

Durant l'any 2024, es va fer el pagament d'una indemnització laboral corresponent a l'acomiadament d'un treballador. Els motius, circumstàncies i justificacions van ser exposades a la sessió informativa del consell del 13 de gener del 2025.

La gestió habitual de la societat municipal des de l'2006, és la de dotar els costos de les pagues extres meritedes sobre els sous bruts de l'any de tancament. A petició del Consell d'Administració, per al 2024, es dotaran les actualitzacions salarials pendents d'aplicació de l'any.

Les actualitzacions salarials de l'any 2024, tindran aplicació al mes de febrer del 2025, arrel del Decret del Conseller Delegat, que serà quan es faci efectiva l'actualització del 2% en les remuneracions de la plantilla, quedant en previsió l'actualització del 0,5% de l'increment previst del 2024 en funció del compliment dels requisits i l'aprovació pels òrgans corresponents.

11.2 Aprovisionaments.

En aquest epígraf s'inclouen totes les despeses per obres de la Societat en relació amb els encàrrecs de gestió que ens ha fet l'Ajuntament. Durant aquest exercici no hi hagut cap despesa imputable als encàrrecs.

11.3 Altres despeses d'explotació

Les partides que componen aquest epígraf son:

<i>Altres despeses d'explotació</i>	2024	2023
a) Serveis externs	416.432,40 €	291.097,41 €
Reparacions	253.994,91 €	160.565,91 €
Serveis professionals	92.370,00 €	56.445,90 €
Subministres	27.591,74 €	33.612,18 €
Assegurances	21.331,35 €	19.454,75 €
Altres Serveis	12.436,67 €	12.313,05 €
Serveis Bancaris	5.693,59 €	5.992,46 €
Lloguers	2.771,64 €	2.452,20 €
Transports	242,50 €	260,96 €
b) Tributs	172.881,22 €	224.598,07 €
Altres tributs	95.866,42 €	105.705,57 €
Ajustament negatiu IVA	77.014,80 €	118.892,50 €
c) Pèrdues operacions corrents	440.729,46 €	692.732,52 €
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	334.250,94 €	546.319,01 €
Pèrdues operacions corrents	106.478,52 €	146.413,51 €
d) Altres despeses de gestió corrent	0,00 €	13.512,84 €
Altres despeses	0,00 €	13.512,84 €
e) Altres resultats	1.862,84 €	-4.805,68 €
Despeses excepcionals	3.395,77 €	4.846,52 €
Ingressos excepcionals	-1.532,93 €	-9.652,20 €
TOTAL	1.031.905,92 €	1.217.135,16 €

Dins l'apartat c) s'ha aprovacionat un import de **106.478,52 euros**, que corresponen a lloguers d'habitatges de propietat i municipals . D'aquesta quantitat, 23.766,81€ corresponents a l'any 2024 s'han traslladat a pèrdues per l'antiguitat de les provisions aplicades dels anys anteriors, les quals són de recuperació improbable d'acord amb la normativa, en el supòsit que la societat procedeixi amb la reclamació de dites deutes per via judicial. Per tant es constitueixen unes pèrdues acumulades que ascendeixen a **358.017,75 euros** dels mateixos lloguers. S'han aprovacionat al 100% els saldos dels llogaters de tots els habitatges que tenen deutes superiors a sis mesos.

	Saldo Inicial 01/01/24	Aplicacions	Dotacions	Pèrdues	Saldo Final 31/12/24
Provisió per insolvències	539.341,37 €	106.478,52 €	23.766,81 €	334.250,94 €	287.802,14 €

11.4 Import net de la xifra de negoci

La partida d'import net de la xifra de negoci correspon totalment al Cànon de l'aparcament de la Pista.

<i>Xifra de negoci</i>	2024	2023
Vendes Pearson	0,00 €	20.000,00 €
Aparcament La Pista	36.931,28 €	74.285,12 €
Total	36.931,28 €	94.285,12 €

11.5 Ingressos per arrendaments

Dins de l'epígraf "altres ingressos d'explotació" es troben el ingressos provinents de l'arrendament de les nostres promocions, habitatges, locals i places d'aparcament propis, així com dels lloguers dels habitatges municipals.

<i>Ingressos per arrendaments</i>	2024	2023
Lloguer Habitatges Municipals	136.117,26 €	127.695,86 €
Lloguer C/. Pontevedra	116.542,52 €	111.181,43 €
Lloguer Local Pearson	108.053,00 €	103.745,08 €
Lloguer C/. Belchite 1	76.167,40 €	74.364,36 €
Lloguer C/. Belchite 11	56.336,43 €	57.103,30 €
Lloguer Local Espoz i Mina	29.689,51 €	29.112,00 €
Lloguer Local Urbanisme	25.729,77 €	25.324,56 €
Lloguer Local C/. Belchite 1	25.132,04 €	6.175,59 €
Lloguer Local C/. Dr. Ferran	20.206,60 €	13.337,68 €
Lloguer Tanteig i Retracte	19.502,96 €	19.418,87 €
Lloguer Habitatges Socials	18.178,65 €	17.501,72 €
Lloguer C/ Maria Aurèlia Capmany 41	7.247,52 €	0,00 €

Lloguer Apa C/. General Prim	4.139,34 €	3.681,78 €
Lloguer Apa C/. Bòbila 18	3.792,89 €	3.382,74 €
Lloguer Apa Montserrat	3.574,32 €	3.930,21 €
Lloguer Apa Les Torres	2.170,91 €	2.514,41 €
TOTAL	652.581,12 €	598.469,59 €

12. SUBVENCIONS, DONACIONS

12.1. Transferències municipals

- a) Corresponent a la subvenció de tots els serveis inclosos dins de l'Oficina Local d'Habitatge ens han transferit la suma de **688.334,83** euros.
- b) Per el manteniment de l'estructura de la Societat ens han transferit la suma de **445.997,52** euros

12.2. Encàrrecs de Servei

- a) Corresponent a diferents encàrrecs de servei que corresponen a despeses de l'exercici 2024 la suma de **1.380.368,03** euros detallats en el quadre.

El detall comparatiu de les subvencions rebudes de l'Ajuntament és el següent:

<i>Encàrrecs de Servei</i>	2024	2023
Serveis dins L'Oficina Local d'Habitatge	688.334,83 €	539.031,31 €
Aportació Estructura Societat	445.997,52 €	440.973,05 €
Red. Projecte i Dir. Partides Pendent Urb. Peri 22	- €	- €
Red. Projecte i Dir. Obres Parc de Ca N'Oriol 1ª Fase	6.942,40 €	
Millora accessos Pont Can Sant Joan	1.259,40 €	4.117,65 €
Red. Projecte, Seg. Direcció Obres Proj. Millora Av. Estatut	46.002,80 €	- €
Red. Projecte i direcció de remodelació de la Plaça Pearson	36.035,60 €	- €
Seguiment De Les Obres De Les Pistes Esportives Cova Solera	1.379,80 €	- €
Red. Projecte i Dir Obres Promoció Av. Castellbisbal 78	60.730,78 €	43.503,22 €
Red. Plec per Licit. Mod. Puntual PGOU Pich Aguilera	0,00 €	1.273,12 €
Seg. i Superv. Redac. Mod. Puntual PGOU Pla Parcial Sector A	0,00 €	3.038,34 €
Dir. Coord. Seg. I Superv. Redacció i Tramitació POUM	80.638,25 €	68.763,98 €
Red. Projecte i Dir. Obres Arranjament Zones Verdes Sector H	6.284,42 €	4.220,94 €
Red. Projecte i Dir. Obres Arranjament Zones Verdes T. Abelles	6.762,47 €	4.220,94 €
Total	1.380.368,27 €	1.109.142,55 €

12.3. Altres subvencions

D'acord amb el Pla estatal de l'habitatge i amb la seva adaptació i complementació autonòmica, dins els mecanismes per incentivar la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer es recullen les subsidiacions dels tipus d'interès dels préstecs relacionats directament amb aquesta activitat. Així, en l'any 2024 s'han rebut **38.836,15 euros** per al cost del finançament de la promoció de joves de Pontevedra, **24.005,19 euros** per a la del C/ Belchite, 11-13 i de **45.000,00 euros** per a la promoció al C/ Belchite, 1-9 al Sector A4.

<i>Altres subvencions</i>	2024	2023
Subsidi Préstec Belchite, 11-13	24.005,19 €	22.172,71 €
Subsidi Préstec Pontevedra, 29-31	38.836,15 €	36.102,94 €
Subsidi Préstec Belchite 1-9	45.000,00 €	45.000,00 €
Total	107.841,34 €	103.275,65 €

12.4. Subvencions de capital

Respecte a les subvencions de capital, el moviment de l'exercici 2024 ha estat el següent:

Compte	Saldo 01/01/23	Nova subvenció	Aplicació a resultat	Ajustament 2023	Saldo 31/12/23
Subvencions	1.937.679,07 €	868.457,73 €	69.285,69 €	0,00 €	2.736.851,11 €

Compte	Saldo 01/01/24	Nova subvenció	Aplicació a resultat	Ajustament 2024	Saldo 31/12/24
Subvencions	2.736.851,11 €	846.519,33 €	110.521,97 €	0,00 €	3.693.892,41 €

Aquestes subvencions estan associades a les tres promocions de HPO, la del C/ Pontevedra, 29-31 de 39 habitatges i les del C/ Belchite 1-9 i 11-13 (de 22 habitatges cadascuna). Son subvencions concedides per la Generalitat, incloses dins del diferents Plans pel Dret de l'habitatge, pels habitatges destinats a lloguer de Règim General a 25 anys.

Hem rebut de l'Ajuntament la quantitat de 311.043,85 corresponent al 60% del preu d'adjudicació de les obres previstes al projecte bàsic i executiu d'obres ordinàries de "Reforma per l'adequació d'un espai d'acolliment residencial d'urgència" a Rubí i 557.413,88 euros corresponent al 60% del preu d'adjudicació per fer les obres descrites al projecte executiu d'un edifici de 6 habitatges de HPO al Carrer Maria Aurèlia Capmany, 41 de Rubí. Les subvencions no reintegrables relacionades amb l'adquisició d'immobilitzat

material s'imputen com a ingressos de l'exercici de forma gradual. Durant l'any 2024, s'han rebut 64.282,70 euros associats a correccions de preus.

13. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

L'empresa no participa ni directa ni indirectament en cap altra Societat.

Segons normativa aplicable a les societats unipersonals, detallem els encàrrecs realitzats per l'Ajuntament de Rubí a la Societat durant l'exercici 2024. Els encàrrecs de serveis que l'Ajuntament de Rubí confia a PROURSA per als anys 2024, 2025 i 2026 són les que seguidament es relacionen:

ENCÀRRECS
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H
Seguiment de les obres contemplades al projecte de millora dels accessos al pont del carrer Sant Joan de Rubí
Seguiment i supervisió de la redacció de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'àmbit del Pla Parcial del sector A.
Redacció del Projecte bàsic i executiu i Direcció de les Obres de la promoció d'allotjaments dotacionals al l'Avinguda de Castellbisbal núm. 78 de Rubí
Redacció dels Plecs de clàusules que han de regir la licitació de la redacció de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera i seguiment del procés de contractació fins a l'adjudicació i formalització del contracte
Direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles
Redacció del projecte i direcció de les obres de remodelació de la Plaça Pearson
Redacció de l'avantprojecte, redacció del projecte i direcció de les obres de la primera fase del projecte de millora de la Av. Estatut.

En relació a l'article 32.2 b) LCSP, el cent per cent de les activitats de l'empresa municipal Promocions Urbanes de Rubí, SA es realitzen a l'exercici de les comeses que ha estat fixat per l'Ajuntament de Rubí ja sigui en els seus estatuts, o bé encàrrecs de gestió.

A data 31 de desembre de 2024 s'havia facturat per aquests encàrrecs de gestió la quantitat de **165.784,19 euros**.

Tanmateix, en l'apartat 12.1 es detallen totes les transferències realitzades a la Societat per part del seu únic soci, l'Ajuntament de Rubí.

13.1 Consell d'administració i personal d'alta direcció

Els components del Consell d'administració no han rebut cap pagament en concepte de dietes, despeses d'assistència ni per cap altre concepte. Les retribucions pel càrrec de Gerent fins al 31 de desembre de 2024 han estat de 59.747,56 euros en concepte de sou brut anual i al 2023 van ser de 58.807,29 euros.

No s'ha atorgat cap bestreta ni crèdit als Administradors i no s'ha assumit al seu favor cap mena de garantia. No existeixen obligacions contretes en matèria de pensions ni assegurances de vida respecte als membres del Consell d'Administració, actuals o anteriors.

Els membres que ocupen actualment càrrecs i/o funcions en el Consell d'Administració manifesten no tenir coneixement de cap situació que suposi conflicte, directe o indirecte, amb l'interès d'aquesta societat, de conformitat amb allò que disposa l'article 229, apartat 1er, del Text Refós de la "Ley de Sociedades del Capital", aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2.010, de 2 de juliol.

D'acord amb allò que estableix l'esmentat article 229, apartat 2n, fan constar que cap Conseller, com tampoc les persones vinculades a les quals es refereix l'article 231 de dit Text Legal, participa en el capital social d'una empresa amb el mateix, anàleg o complementari gènere d'activitat al que constitueix l'objecte social d'aquesta empresa municipal.

Així mateix, manifesten no haver realitzat activitats per compte pròpia o aliena, amb igual, anàleg o complementari gènere d'activitat a la que constitueix l'objecte social d'aquesta empresa municipal, segons disposa l'article 230 de l'esmentat Text Refós de la "Ley de Sociedades del Capital".

14. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Entre la data de tancament del exercici i la formulació de les presents comptes anuals no s'ha produït cap esdeveniment rellevant que hagi suposat la necessitat de incloure el seu efecte en els estats financers ni afegir informació en la present memòria.

15. PAGAMENT A PROVEÏDORS EN OPERACIONS COMERCIALS

La Societat va complir en els pagaments que va realitzar als seus proveïdors i creditors, amb els terminis establerts per la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials.

Per l'any 2024:

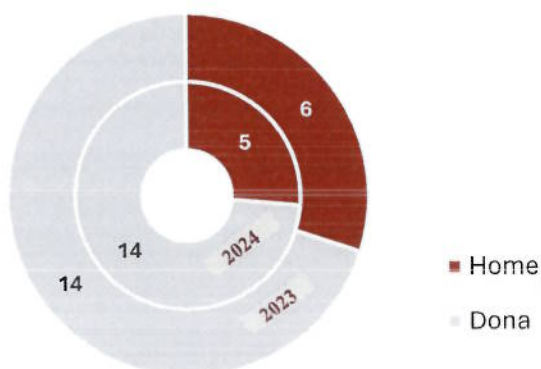
<i>Pagament a proveïdors</i>	Pagaments realitzats i pendents			
	2024		2023	
	Import	%	Import	%
Dintre del termini màxim legal	716.867,11 €	98%	1.168.814,08 €	80%
Resta	13.823,83 €	2%	296.074,41 €	20%
Total pagament de l'exercici	730.690,94 €	100%	1.464.888,49 €	100%
Ajornaments que a data de tancament excedeixen el termini màxim legal	- €	- €	- €	- €

Període Mitjà de Pagament:

PMP	1er Trim.2024	2on Trim.2024	3er Trim.2024	4art Trim.2024
1 Rati operacions pagades	14,40	14,01	13,60	7,04
2 Import total pagaments	313.285,35 €	99.743,80 €	147.852,93 €	169.808,86 €
3=1*2	4.512.476,45 €	1.397.629,37 €	2.010.637,55 €	1.195.546,83 €
4 Rati d'operacions pendents pagament	12,23 €	11,31 €	8,22 €	9,22 €
5 Import total oper. pendents pagament	73.743,72 €	10.679,32 €	18.281,73 €	50.380,74 €
6=4*5	901.895,06 €	120.813,89 €	150.310,98 €	464.481,96 €
7=3+6	5.414.371,50 €	1.518.443,27 €	2.160.948,53 €	1.660.028,79 €
8=2+5	387.029,07 €	110.423,12 €	166.134,66 €	220.189,60 €
Període mitjà de pagament (PMP)=7/8	13,99	13,75	13,01	7,54

16. ALTRE INFORMACIÓ

El nombre de persones empleades a 31 de desembre de 2024 per gènere és:



Donada l'activitat a la qual es dedica la Societat, descrita a la nota 1 de la present memòria, la mateixa no té responsabilitats, despeses, actius i provisions de naturalesa mediambiental que poguessin ser significatius en relació amb el patrimoni, la situació financera i els resultats. Més informació al respecte es podrà trobar a l'Informe d'Igualtat finalitzat l'any 2025.



Informe de Gestió 2024

Període finalitzat a 31 de desembre de 2024.

INTRODUCCIÓ.

L'any 2024 s'ha orientat els objectius, personal, sistemes de treball cap a una major digitalització i reforçament dels sistemes informàtics i telemàtics amb l'objectiu de continuar amb la millora de procediments i amb la facilitació de l'atenció presencial ampliada. D'aquesta forma s'ha reforçat l'atenció a distància amb la seu electrònica pròpia de PROURSA mantenint l'oficina oberta per tal que les persones que es volguessin dirigir al serveis poguessin fer-ho de forma presencial evitant així el biaix tecnològic. S'ha establert una forma de treball totalment digital que evita les gestions en paper i alhora garanteix els drets de les ciutadanes alhora que s'ha incrementat l'atenció presencial més especialitzada.

La societat municipal PROURSA, ha continuat planificant i executant les línies d'actuació en matèria d'habitatge derivades del Pla Local d'Habitatge i dels compromisos formals adquirits amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i que passem a descriure tot seguit.

1. ORGANITZACIÓ I RECURSOS HUMANS

L'empresa municipal PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ SA (PROURSA) s'adscriu dins de la regidoria d'Habitatge que dirigeix, Jorge Arnaiz Moreno, que també és Conseller Delegat de PROURSA. D'altra banda les competències de PROURSA relacionades amb la seva condició d'Entitat Urbanística Especial, es coordinen amb el regidor de l'Àrea de Planificació Urbana.

Des de el 30 de desembre de 2020 també hi consta la figura del Gerent que assumeix tot una sèrie de poders, modificats per Consell d'Administració al juliol de 2021 i que són els següents:

1. L'execució material de les decisions preses pels membres del Consell d'Administració que ostentin facultats delegades.
2. Elaborar el programa d'actuació, inversions i finançament de l'exercici següent, amb el corresponent pressupost.
3. Elaborar els comptes anuals de la societat o supervisar-los si són elaborats per tercers.
4. Elaborar la memòria anual de les activitats desenvolupades.
5. Retre comptes davant el Consell d'Administració i els membres d'aquest òrgan que ostentin facultats delegades.
6. Ordenar i signar pagaments fins el límit de 15.025,30 €.

7. Girar, acceptar, endossar, intervenir, protestar, negociar i descomptar lletres de canvi, pagarés, efectes de comerç i altres documents de gir.
8. Disposar, seguir, obrir i cancel·lar comptes i dipòsits de qualsevol classe en entitats de crèdit i estalvi, bancs, instituts, organismes oficials i també amb la banca estrangera, sempre dins la legislació vigent.
9. Retirar i cobrar quantitats o fons de qualsevol organisme públic o privat.
10. Signar comptes de pagament, rebuts, factures i lliuraments.
11. Sol·licitar i obtenir, en nom i representació de la societat davant l'Administració d'Hisenda, la Real Casa de la Moneda – Fàbrica de Moneda y Timbre o qualsevol altra entitat de certificació, la signatura electrònica i el seu certificat, a fi que puguin utilitzar-se en les relacions que la societat mantingui amb altres persones físiques o jurídiques, incloses Administracions Públiques, entitats públiques i privades i clients i proveïdors.
12. Atorgar i signar tota classe de documents públics i privats que siguin congruents amb les anteriors facultats, que hauran de ser sempre interpretades amb la major amplitud.

També han estat atorgats uns poders especials de representació que faculden a la Gerència a:

1. Celebrar, modificar i resoldre contractes d'arrendament: Això inclou la fixació de rendes, el cobrament de fiances i qualsevol altra gestió relacionada amb els immobles arrendats per la societat.
2. Realitzar operacions bancàries: Obrir, gestionar i tancar comptes bancaris, realitzar transferències, obtenir préstecs i crèdits, i en general, dur a terme qualsevol operació de caràcter financer en nom de la societat.
3. Interposar i defensar accions judicials: Representar la societat en qualsevol tipus de judici o procediment administratiu, així com transigir o desistir d'accions judicials.
4. Contractar béns i serveis: Celebrar tot tipus de contractes de compravenda, obra, serveis, subministrament, i qualsevol altre que sigui necessari per al desenvolupament de l'activitat social.
5. Assistir i votar en juntes generals: Representar la societat en les juntes generals d'accionistes i exercir el dret de vot en nom de la mateixa.
6. Realitzar qualsevol altre acte d'administració: Aquesta facultat genèrica li permet a l'apoderat realitzar qualsevol altre acte necessari per al funcionament de la societat, sempre que no contradigui la llei o els estatuts socials.

Aquests poders han estat atorgats mitjançant escriptura pública amb data 24 de juny de 2024, amb l'objectiu d'agilitzar la presa de decisions i optimitzar la gestió diària de l'empresa.

El marc general d'actuació en matèria d'habitatge s'estructura de la següent manera:

- La definició i la planificació de les actuacions les determina PROURSA i el Servei d'Habitatge municipal.
- L'activitat l'executa principalment i de forma prioritària la societat municipal PROURSA.

En quant a PROURSA, l'estructura organitzativa es basa en següent organigrama:



2. PRINCIPALS ACTUACIONS

Destaquem en aquest apartat, aquelles actuacions que s'han desenvolupat durant l'any 2024, més enllà de les actuacions ordinàries que ja estan en marxa i que es detallaran a l'apartat de Dades de Gestió.

Programa de captació d'habitatges buits

El que es proposa aquest Programa és incentivar els petits propietaris d'habitatges buits amb una sèrie de mesures que facin atractiva la seva adscripció a la Borsa d'Habitatges de Lloguer assequible que gestiona PROURSA per encàrrec de l'Ajuntament.

Els incentius que es plantegen són:

TIPUS DE MESURES IMPLEMENTADES
Garantia de cobrament i un seguiment específic.
Cobertura de l'habitatge amb una assegurança Multirisc de la Llar
Subvencions i incentius
Bonificació IBI
Subvenció per afrontar obres de rehabilitació
Subvenció per la inclusió d'habitatges en la Borsa
L'Avalloguer, sistema de cobertura del cobrament de les rendes de lloguer
Facilitats de tramitació
Assegurança de Defensa Jurídica i seguiment del compliment de les obligacions contractuals per part de la Borsa
Assessorament jurídic i tècnic
Tramitació de Cèl·lula d'Habitabilitat (CH) i Certificat d'Eficiència Energètica (CEE).
Seguiment social i mediació a petició de les parts o d'ofici en situacions que sigui necessari per el bon funcionament del lloguer.

Durant l'any 2023 es va treballar en la concreció del programa i en la modificació de les Ordenances Fiscals amb els Serveis Econòmics per a incloure una bonificació de l'IBI per als propietaris que posin els seus habitatges a disposició de la Borsa de Lloguer. Aquesta bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost amb el límit de 400 euros, ja s'ha incorporat l'Ordenança Fiscal de l'IBI per a l'any 2024 i ja es poden tornar a beneficiar els propietaris que hi ha actualment a la Borsa de Lloguer.

Durant el 2023, es va informar i implementar la campanya Obre la porta al lloguer que implica una subvenció de fins a 8.000€ de les obres de reforma i condicionament dels habitatges com a incentiu als propietaris però també inclou els següents avantatges pels propietaris:

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica.
- Avalloguer.
- Bonificació del 95% de la quota de l'IBI.
- Subvenció de fins a 8000€ de les obres de reforma i condicionament d'habitatges.
- Seguiment de la relació contractual.
- Control del bon ús dels habitatges llogats.
- Servei gratuït d'assessorament.

- Tramitació de contractes.

Denotem que hi ha un increment de l'interès pel programa, arrel dels incentius, però la situació actual de preus elevats al mercat privat, desincentiva que els petits propietaris optin per aquesta opció.

Compra d'habitatges pel procediment de tanteig i retracte

En compliment del Decret llei 1/2015, l'entitat PROURSA va exercir el seu dret de tanteig i retracte sobre l'immoble situat a Miquel Servet de Rubí, el qual va ser adquirit a l'octubre i adjudicat a una unitat de convivència al novembre del mateix any. Aquesta adquisició, emmarcada dins de les polítiques públiques d'habitatge, evidència l'esforç de l'administració per garantir l'accés a una habitatge digne.

Espai residencial d'urgència residencial

L'equip tècnic de PROURSA va elaborar el projecte arquitectònic i funcional d'un espai d'acolliment per a famílies sense llar, com a residència municipal temporal d'emergència. Aquest espai està ubicat als baixos de l'edifici d'habitatges, propietat de PROURSA, al carrer Belchite, 1-9.

El 23 de desembre de 2021 es va aprovar per Consell d'Administració el Projecte per part dels consellers. Tal com estava previst, PROURSA va finalitzar amb èxit el projecte durant l'any 2023. Així doncs, les instal·lacions ja estan a disposició de Serveis Socials per tal que iniciïn la seva gestió aquest 2025.

6 habitatges d'HPO a Maria Aurèlia de Capmany

El Projecte Bàsic i Executiu d'obres ordinàries d'un "Edifici de 6 habitatges de protecció oficial en el carrer Maria Aurèlia Capmany, 41, de Rubí", de data febrer de 2021 i desembre de 2021, respectivament, redactat per l'Arquitecte de PROURSA, la previsió de liquidació del contracte s'estima en un pressupost de 903.005,31 euros, més 90.300,53 euros corresponents al 10% d'IVA, amb un total de 993.305,84 euros, i amb número de visat 2021000247.

El Projecte d'obra que consistia en la construcció d'un bloc d'habitatges de 6 habitatges de protecció oficial i va ser aprovat per Consell d'Administració el 23 de desembre de 2021.

Durant el mes de juliol de 2024, es van finalitzar amb èxit les obres del projecte. Després d'una adjudicació mitjançant sorteig, al mes de setembre es van poder lliurar les claus a les famílies beneficiàries.

Altres promocions d'habitatges.

PROURSA està treballant en projectes constructius d'acord amb el seu objecte social, els encàrrecs de gestió que se li fan i el planejament vigent. En el PLH les actuacions de promoció de nous habitatges estan agrupades en dues fases. Fase 1 (2021-2023) i Fase 2 (2024-2027).

Les actuacions que durant l'any 2024 s'han realitzat de la Fase 1, son les que segueixen:

- Promocions d'allotjaments dotacionals de l'Ajuntament a convenir amb INCASOL, IMPSOL, OMH, entitats sense ànim de lucre o cooperatives de cessió d'ús:

- a) Sector Y. Avinguda de Castellbisbal, 78
S'ha consensuat amb les associacions de veïns de la zona, la construcció de 19 habitatges dotacionals.
- b) Sector Y. Avinguda Castellbisbal, 42.
No s'actua aquest any.

A banda s'ha col·laborat amb la Generalitat en la definició i gestió de la promoció de 24 habitatges de protecció oficial al carrer Marconi.

3. DADES DE GESTIÓ

Gestió social de l'habitatge: Oficina Local d'Habitatge (OLH).

Un dels serveis que genera més activitat és l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), regulada per conveni entre l'Ajuntament de Rubí i la Generalitat en el marc del Pla pel dret a l'habitatge de Catalunya i gestionada per PROURSA.

Aquest conveni té per objecte la prestació dels serveis i gestió dels ajuts que emanen d'aquest Pla, amb la finalitat de facilitar a la ciutadania la proximitat de les gestions i serveis relatius a l'habitatge. Al 2023 es va signar el Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge pels anys 2024-2027, que implica el desenvolupament d'aquestes funcions:

Funcions d'informació i atenció ciutadana

I.1. La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'habitatge i el Pla per al dret a l'habitatge, incloent entre d'altres qüestions:

- I.1.1. La informació i l'assessorament respecte les línies d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- I.1.2. L'assessorament i l'atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial.
- I.1.3. L'assessorament en el deute hipotecari i altres problemàtiques de l'habitatge derivades de situacions d'emergència social.
- I.1.4. La informació relativa a l'Índex de referència de preus de lloguer que facilita la Generalitat de Catalunya a través del web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

I.2. Aquestes funcions són les que corresponen a una unitat d'atenció ciutadana i inclouen:

- I.1.1. La digitalització i el registre d'entrada de les sol·licituds i documentació annexa relatives als programes i línies d'ajuts, la introducció de les dades bàsiques de les sol·licituds a les eines informàtiques que facilita l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per informar i gestionar els serveis d'habitatge.
- I.1.2. La comprovació i revisió de la documentació i la informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals, tenint en compte el dret dels interessats a no aportar documents que ja estiguin en poder de l'Administració actuant o que hagi elaborat qualsevol altra Administració, previst a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- I.1.3. La tramesa, pels canals telemàtics que s'estableixin, de les sol·licituds i documents als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Funcions de gestió d'activitats i serveis

II.1. En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge

- II.1.1. La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat, presentades per qualsevol canal: telemàtic o presencial, fins la proposta de resolució. També inclou les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat que siguin planificades amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i el compromís d'implementar o mantenir en l'Oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.

II.1.2. La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts (Inspecció tècnica d'edificis / Informe intern d' idoneïtat).

II.1.3. La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.

II.2. En matèria de Programes Socials de l'Habitatge

II.2.1. La gestió d'expedients d'ajuts i prestacions per al pagament del lloguer que inclou la gestió de sol·licituds fins la proposta de resolució.

II.2.2. La gestió d'expedients de prestacions econòmiques d'especial urgència i d'altres ajuts, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

II.3. En matèria de Promoció de l'Habitatge

II.3.1. La gestió dels expedients relatius a la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial que inclou altes i renovacions (que no siguin via web) i el manteniment actualitzat de la base de dades de l'aplicació.

II.3.2. Garantir la igualtat i la no discriminació en l'atenció a les persones i en els procediments que es tramitin des de les Oficines Locals d'Habitatge, d'acord amb el què estableix el Pla d'Acció per l'Antirracisme de la Unió Europea 2020-2025.

II.3.3. Utilitzar les eines informàtiques que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya posi a disposició de les oficines i les borses, tant a nivell del registre d'entrada de les sol·licituds com de la tramitació i gestió d'expedients.

II.3.4. Documentar totes les gestions administratives, en les aplicacions pròpies de cada expedient, segons els criteris que hagi emès la unitat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que sigui competent en cada matèria.

II.3.5.6. Fer ús dels mitjans electrònics, d'acord amb el que disposa la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i aplicar els criteris establerts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la tramesa de sol·licituds i documentació presentada a l'Oficina local d'habitatge.

II.3.6.7. Formalitzar, per part de la persona responsable de l'Oficina local d'habitatge, un protocol addicional a aquest conveni, en el qual es concreti:

- Els aspectes específics del funcionament i estructura de l'Oficina local d'habitatge, en relació amb la seva organització, com són els horaris d'atenció al públic i els canals d'atenció disponibles, la relació del personal adscrit i les previsions pel què fa a l'activitat, entre d'altres.
- La forma en què es duren a terme les funcions, les gestions i els tràmits relacionats en la clàusula segona, punt 2, d'aquest conveni, el procediment per al seguiment de les activitats i el sistema d'avaluació de les actuacions de l'Oficina local d'habitatge durant la durada del conveni.

II.3.7. Presentar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya una memòria anual i una justificació final sobre la totalitat de les tasques realitzades.

II.3.8. Col·laborar amb els serveis competents en matèria d'habitatge de l'àmbit territorial on s'ubica l'Oficina local d'habitatge, en les tasques de seguiment de les sol·licituds i en les actuacions tècniques de comprovació necessàries per a la resolució dels expedients.

II.3.9. Comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya les incidències, queixes o suggeriments dels ciutadans que s'adrecin a l'Oficina local d'habitatge, per tal de millorar la qualitat del servei.

II.3.10. Participar en les sessions i jornades que organitzin els serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb motiu de la formació del seu personal i per a la coordinació de les tasques de col·laboració a efectuar per l'Oficina local d'habitatge.

II.3.11. Col·locar en un lloc visible un rètol identificador de l'Oficina local d'habitatge, que haurà de seguir les pautes de disseny i normativa gràfica proposades per la Generalitat, i fer constar clarament a totes les publicacions, impresos i altres materials gràfics que es puguin editar que les tasques realitzades per l'Oficina Local d'Habitatge es fan en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

II.3.12. Facilitar tota la informació que des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sigui requerida en relació a les activitats que són objecte d'aquest conveni.

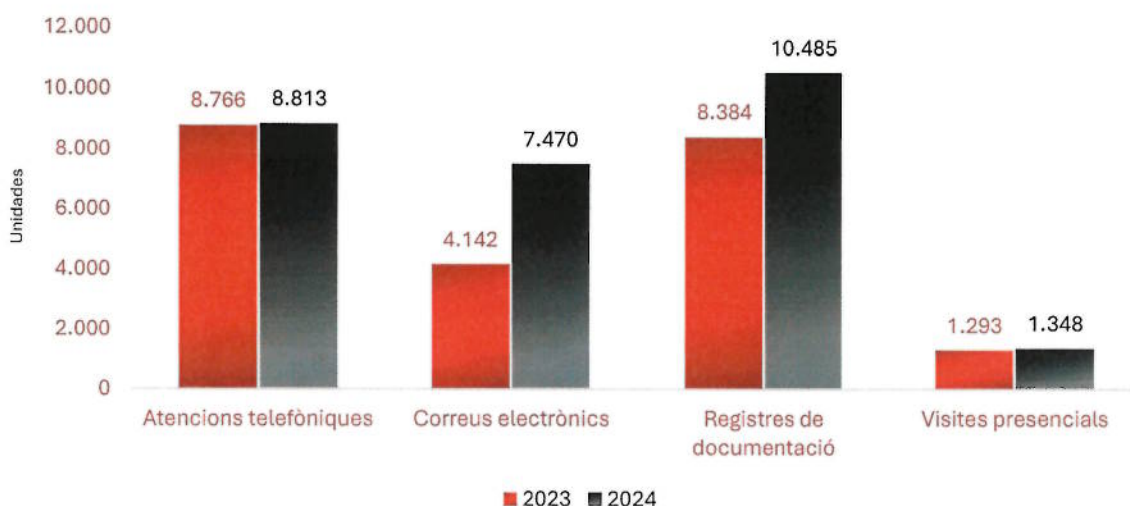
II.3.13. Col·laborar en les accions de seguiment i control de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o altres organismes públics. En especial, cooperar, quan correspongui, en les auditories que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya programa anualment, així com establir sistemes per copsar la satisfacció ciutadana, amb la finalitat d'introduir millores en la prestació dels serveis.

II.3.14. Comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

- L'obtenció d'altres aportacions o finançament que l'Oficina local d'habitatge rebin, procedents d'altres administracions o entitats públiques o privades.
- Qualsevol alteració en les condicions pactades en aquest conveni.

Dades de gestió d'atenció ciutadana

Segons las dades proporcionades a la taula, s'observa un augment considerable en l'atenció a la ciutadania durant l'any 2024. Concretament, s'ha registrat un increment en el nombre d'atencions telefòniques, correus electrònics i registres de documentació. Aquest increment es pot atribuir, en gran mesura, a la implementació de polítiques de digitalització i innovació que han optimitzat els processos i facilitat la interacció amb l'administració.



L'objectiu pel 2025 és incrementar l'atenció ciutadana amb processos informàtics i digitals per ampliar l'atenció ciutadana a horaris no presencials.

Gestió d'activitats i serveis

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, amb l'activació de l'Oficina Local de Rehabilitació de Rubí, s'han incrementat les consultes relacionades amb aquesta matèria, també incentivades pels fons europeus Next Generation. Els resultats de la gestió són els següents:

Des de l'Oficina Local de Rehabilitació s'han realitzat diverses tipologies de consulta, entre elles:

- 36 avaluacions tècniques prèvies a la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació (que inclou els informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'Edificis d'ús residencial amb l'avaluació de l'eficiència

energètica). Les quals 35 de les avaluacions corresponen al Programa 4 dels Fons Next Generation i 1 al Programa 3 dels Fons Next Generation.

Programes Socials de l'Habitatge

Gestió d'expedients d'ajuts de prestacions permanents per al pagament de lloguers

Els ajuts al lloguer, són prestacions a fons perdut que convoca anualment l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, pel procediment de pública concurrència i que gestionen les Oficines Locals d'Habitatge.

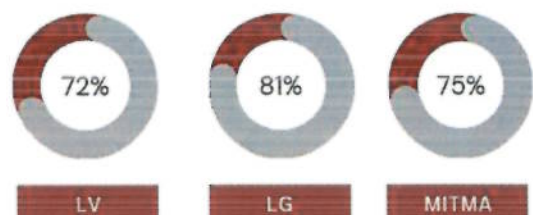
Les dades històriques de les diferents convocatòries d'ajuts són les que es mostren a continuació, incorporant les convocades l'any 2024:

TIPUS D'AJUT AL LLOGUER	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gestió Expedients Prestació Ajuda Al Lloguer (Generalitat)	213	188	88	95	131	344	542
Gestió Expedients Mitma (Ministeri)	689	739	885	882	669	672	763
Bo Jove De Lloguer					593		
TOTAL	902	927	973	977	1.393	1.016	1.305

Segons les dades de la taula, s'observa una tendència clara a l'alça en el nombre de sol·licituds d'ajudes al lloguer durant l'any 2024 en comparació amb el 2023. Aquest augment és generalitzat en totes les categories, amb un increment especialment destacat en la categoria LV, per la incorporació de les persones beneficiàries que es queden fora del Bo Jove, que ha experimentat un creixement superior al 50%. A més, el percentatge de resolucions favorables també ha augmentat, indicant una millora en l'eficiència dels processos de tramitació. Tot i que el Bo Jove està previst com bianual, durant el 2024 no ha sortit la convocatòria, la previsió és que aquesta es convoqui pel 2025, el que implicarà un augment de les sol·licituds l'any vinent.

Resolucions favorables 2024

Sol·licituds	SOL·LICITUDS		RES.FAV	
	2023	2024	2023	2024
LV	215	412	188	296
LG	122	125	98	101
LJ	7	5	6	5
MITMA	672	763	508	572



Analitzant les dades relatives a les quantitats atorgades, es constata que les llogateres de Rubí perceben un total de 2,239,486.71 euros en ajudes destinades al pagament del lloguer

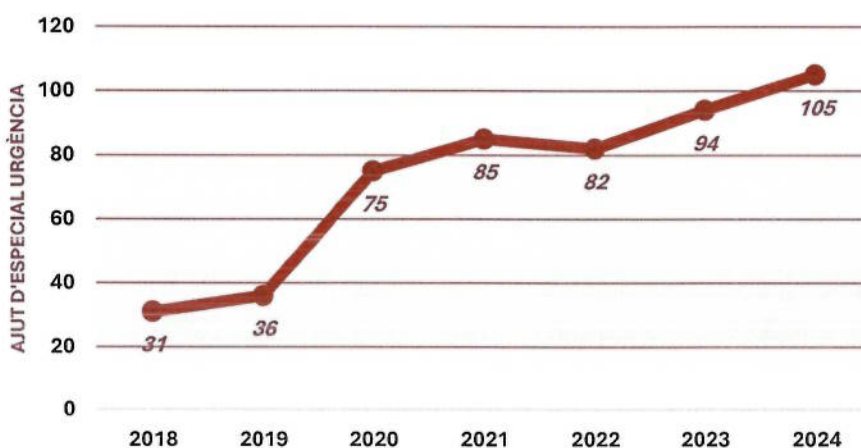
Ajuda	QUANTITAT ECONÒMICA		MITJANA LLOGUER		MITJANA AJUT ANUAL		TOTAL IMPORT AJUTS	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
LV	497.134,54 €	801.031,09 €	648,46 €	680,54 €	2.348,37 €	2.688,02 €	1.756.789,68 €	2.239.486,71 €
LG	201.474,64 €	209.043,96 €	470,68 €	531,30 €	2.014,73 €	2.069,74 €		
LJ	15.837,48 €	12.755,52 €	433,04 €	540,53 €	2.639,58 €	2.551,10 €		
MITMA	1.04.343,02 €	1.216.656,14 €	566,91 €	579,45 €	2.107,05 €	2.127,02 €		

Gestió d'expedients d'ajuts pel pagament de l'habitatge (prestacions puntuals i urgents)

Són prestacions econòmiques d'especial urgència per a afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge. La finalitat és possibilitar:

- La permanència de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència
- L'accés a un nou habitatge, per pèrdua de l'habitatge habitual.

Les dades del 2024 reflecteixen un creixement sostingut en els últims anys de les situacions d'emergència i urgència habitacional, triplicant-se en els últims cinc anys.



Aquest increment tant important s'explica en gran part per la conjuntura econòmica i els increments de preus de lloguer dels anys anteriors però especialment amb la finalització d'algunes mesures normatives

que han estat portades al Tribunal Constitucional i que apaivagaven alguns dels efectes negatius de les capes amb més vulnerabilitat habitacional i facilitaven la mediació amb grans tenidors alhora de fer lloguers socials.

Borsa de mediació pel lloguer social

Un altre conveni de col·laboració entre la Generalitat i l'Ajuntament de Rubí, és el que impulsa el Programa de mediació pel lloguer social d'habitatges per mitjà de la Borsa de mediació, amb l'objecte de captar habitatges de propietaris privats per sota del preu de mercat i cercar llogaters que reuneixen determinades característiques socioeconòmiques.

Aquest servei contempla les següents funcions:

Informació:

- Assessorament a la propietat als programes socials d'habitatge que inclouen la mediació pel lloguer social.
- Assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge social també durant la vigència del contracte.

Mediació:

- Provisió d'habitatges per posar-los en lloguer a un preu assequible
- Mediació entre propietaris i llogaters
- Seguiment de l'ús i destinació dels habitatges
- Seguiment i control dels pagaments del lloguer.

Nombre de contractes vius a la Borsa de Mediació pel Lloguer Social de Rubí:

<i>Borsa de Mediació</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Contractes Vius Borsa	55	49	52	50	50	49	49
Propietaris Interessats	5	3	4	4	2	10	14
Nous Contractes Signats	2	2	4	3	2	2	4
Renovació Contractes	8	10	8	9	5	0	0

L'any 2024 continuen les dificultats per atraure propietaris a un projecte que necessita una nova definició a nivell del programa per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per incrementar els beneficis i la seguretat per poder acollir-se a aquest programa.

Aquesta caiguda continuada dels contractes dels darrers anys s'explica, principalment, per l'augment continuat del preu del lloguer al mercat immobiliari, el que comporta que els propietaris vegin l'opció del mercat lliure com a una opció molt més interessant, que no pas l'opció de la borsa de lloguer.

Aquesta realitat és un dels motius pels quals posem en marxa el Programa de captació d'habitatges buits que hem exposat anteriorment i la campanya "Obre la porta al lloguer" que incorpora nous incentius. Ara per ara els incentius han provocat més interès als propietaris particulars per la Borsa però a la vegada tenim els problemes amb els propietaris que decideixen marxar de la Borsa per posar un preu més alt de lloguer, o bé, decideixen vendre el pis o el volen llogar directament a un conegut o els seus descendents.

Mesa d'emergències

La Mesa d'Emergències és un òrgan tècnic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que té la funció de valorar i proposar les adjudicacions de les sol·licituds d'allotjament que presentem els ajuntaments, amb l'objecte d'evitar l'exclusió social de les unitats de convivència que es trobin en les situacions d'emergència social.

Aquest recurs, dissenyat doncs, per oferir un habitatge en situació d'emergència, s'ha vist desbordat els darrers anys, davant de la gran quantitat de sol·licituds registrades, fet que, a la pràctica, l'ha convertit en un recurs poc operatiu, sense l'assignació d'un pressupost més adaptat a les necessitats reals, doncs no disposa d'habitatges per a adjudicar i traspasa una vegada més, la responsabilitat de trobar habitatges als ajuntaments.

A més a més, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va modificar els requisits d'accés a la Mesa, al demanar un mínim d'un any d'empadronament a l'habitatge i sobretot, amb l'aprovació del Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge ha implantat l'obligació el procediment de sol·licitud d'un Lloguer Social Obligatori a la propietat abans de fer sol·licitud de Mesa d'Emergències. Aquesta última mesura durant al 2024 va deixar de ser obligatòria arrel d'una sentència del Tribunal Constitucional.

Tot i això, la situació d'emergència habitacional degut a la dificultat per trobar habitatges o habitació fa que les demandes es vagin incrementant.

Mesa d'emergències	2022	2023	2024
Sol·licituds	23	37	80

Ofideute

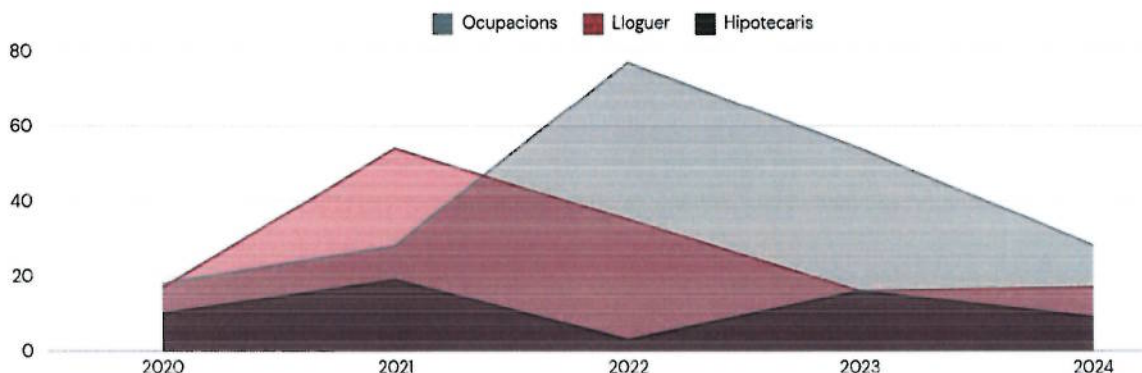
L'Ajuntament i l'AHC van signar un conveni de col·laboració relatiu al Servei d'Assessorament sobre el Deute Hipotecari (OFIDEUTE), un servei gratuït que garanteix la coordinació i la unitat de resposta davant dels problemes d'habitatge, i facilita l'assessorament i la mediació a aquelles famílies que estan en risc de perdre la seva llar.

La recent Sentència del Tribunal Constitucional 120/2024, publicada al Butlletí Oficial de l'Estat el passat 16 de novembre, ha introduït importants modificacions en la legislació vigent. Com a conseqüència d'aquesta resolució, a partir d'avui, s'extingeix l'obligació d'oferir un lloguer social en els següents procediments:

- Desnonaments per finalització del contracte d'arrendament.
- Reclamacions judicials per recuperar habitatges ocupats de forma irregular.
- Al finalitzar el primer contracte de lloguer social.

Considerant el que s'ha exposat prèviament, en l'actualitat l'oficina Local d'Habitatge segueix sent l'encarregada de mantenir el primer contacte amb les persones amb dificultats per fer front el pagament d'hipoteques o rendes de lloguer. El personal els assessoren sobre els riscos en què poden recaure en cas de deute i sobre els diferents ajuts que ofereix l'administració en aquests casos i, després de valorar la seva situació mitjançant una entrevista i l'anàlisi de tota la documentació aportada, les deriven al servei Ofideute perquè pugui intercedir amb l'entitat financera corresponent, ara de forma voluntària.

Aquest servei es va posar en funcionament a partir del mes de setembre de 2020. Les dades de l'activitat feta fins a finals de 2024 són les següents:

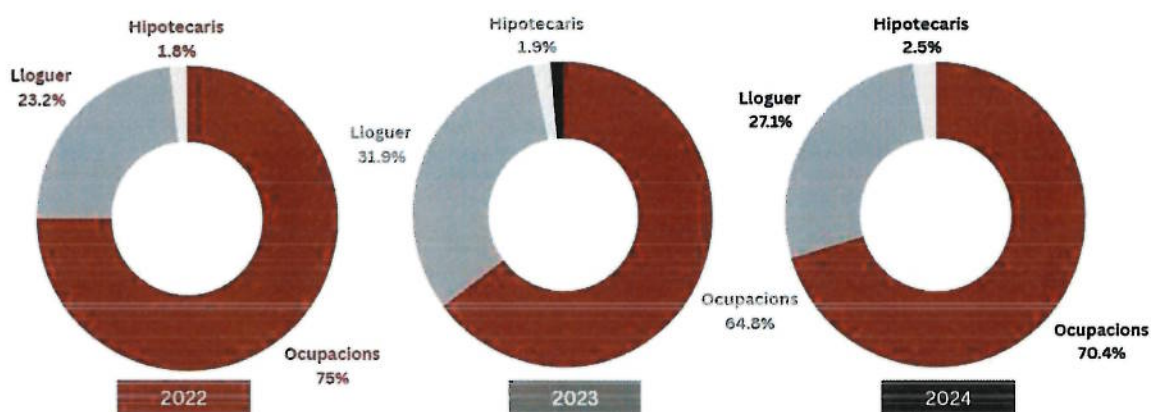


Emergència habitacional

Amb la incorporació de dues treballadores socials al personal de PROURSA s'ha implementat un servei que intervé directament en l'emergència habitacional en coordinació amb els Serveis Socials Bàsics de l'Ajuntament de Rubí. D'aquesta manera s'aborden les situacions d'emergència habitacional i s'orienta a les persones afectades cap als serveis pertinents, com també, s'obren expedients d'emergència per portar un seguiment dels casos.

Aquesta intermediació intensifica la mediació amb els grans tenidors d'habitatge per poder arribar a solucions pactades, la negociació de lloguers socials, si és possible i evitar situacions de desnonaments de famílies vulnerables sense alternativa habitacional.

Les dades que fan referència a aquesta situació són les següents, relacionades amb els llançaments com també tota la documentació acreditativa del procediment. D'entre les categories analitzades, les ocupacions representen el percentatge més alt de llançaments, seguides dels lloguers. Les hipoteques i, especialment, els divorcis, mostren xifres considerablement més baixes.



Habitatges municipals

L'OLH se n'ocupa també de la gestió dels habitatges públics en règim de lloguer de propietat municipal tant els que són propis de PROURSA, com els de l'Ajuntament de Rubí que els gestiona per encàrrec del Servei de Habitatge.

El Parc d'habitatges municipals que gestiona és el següent:

<i>Titularitat</i>	<i>Propietari</i>	<i>Promoció</i>	<i>Règim</i>	<i>Habitatges</i>
<i>Pública</i>	PROURSA	Pontevedra	Lloguer	39
<i>Pública</i>	PROURSA	Belchite I	Lloguer	22
<i>Pública</i>	PROURSA	Belchite II	Lloguer	22
<i>Pública</i>	PROURSA	Diversa	Lloguer	21
<i>Pública</i>	Ajuntament	Diversa	Lloguer	60
Total			Lloguer	164

Durant el 2024 s'han incorporat els 6 habitatges de Maria Aurèlia de Capmany, i un pis de tanteig y retracte.

Actualment els habitatges gestionats per a l'administració i que per tant poden oferir un lloguer assequible o social son els següents:

<i>Habitatges gestionats per l'Administració</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
PROURSA	157	164
AHC	290	314
IMPSÒL	23	23
BMLLS	49	49
TOTAL	519	550
<i>% respecte el parc d'habitatges principals</i>	1.80%	1.91%

PROURSA administra i gestiona el 30% dels habitatges socials de Rubí.

Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit (RSHPO)

És un registre públic administratiu, compostat pels registres propis dels ajuntaments que es puguin arribar a constituir i pel registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

Té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles.

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, és un requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

La inscripció al Registre dona dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts pel Decret. Una vegada inscrits, poden participar als processos d'adjudicació aquells sol·licitants que compleixin els requisits exigits i hi estiguin inscrits abans de l'inici del procediment d'adjudicació en qüestió.

Les finalitats d'aquest registre són les de proporcionar informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial, així com les de facilitar i agilitzant els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits, tot garantint la màxima transparència de tots els processos. La inscripció en el Registre té una vigència d'un any.

L'evolució de les persones demandants d'habitatges de protecció oficial és cada vegada més intensa amb les següents inscripcions:

<i>Demandant d'habitatges</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Peticions d'inscripcions al RSHPO	109	139	140	286	544	1,287	945

Servei d'Intermediació i Assessorament en Habitatge (SIAH)

El SIAH, es va posar en funcionament l'any 2012, com a resposta de l'ajuntament a l'augment tan important de pèrdua d'habitatges per la impossibilitat de seguir pagant la hipoteca.

Gràcies a la intermediació amb les entitats financeres, es van poder reorientar i resoldre moltes d'aquestes situacions que, fins aquell moment, comportaven la pèrdua de l'habitatge i el manteniment del deute hipotecari. Així es van aconseguir moratòries, reestructuracions i condonacions – totals o parcials – de deutes, dacions en pagament, etc.

Les dades de l'any 2024 corroboren la tendència dels darrers anys: la problemàtica de casos relacionats amb temes de lloguer ha desplaçat en nombre al de casos hipotecaris, que havien estat majoritaris al llarg dels primers anys. Es planteja de cara a 2025 una revisió de les funcions del SIAH per a reorientar-ho a les problemàtiques de lloguer.

Observatori local de l'habitatge.

L'any 2023 l'Observatori Local de l'Habitatge (OLH), va iniciar el procés de creació del propi observatori en consonància amb les definicions de continguts i funcions que se li atribueixen en el PLH. Aquestes tasques s'han derivat al Servei d'Habitatge amb coordinació amb PROURSA.

Coordinació amb l'Administració de Justícia.

El PLH diu que en la prevenció i atenció de l'emergència habitacional i l'exclusió social, l'Ajuntament ha d'establir protocols de millora en la coordinació amb l'Administració de justícia. Per això actualment disposa d'alguns mecanismes de coordinació que es concreten en l'acord de Junta de Govern de 13 de novembre de 2013 d'adhesió al Protocol d'execució de les diligències de llançament als partits judicials de Catalunya. PROURSA i Serveis Socials consten com els serveis municipals encarregats del compliment d'aquest Protocol.

En base al circuit de comunicació i col·laboració entre els jutjats i l'Ajuntament de Rubí en relació als processos de desnonament de l'habitatge habitual de famílies en situació de vulnerabilitat s'ha implementat amb una valoració positiva, doncs ens facilita la comunicació compartida entre els diferents òrgans, fet que ha implicat una millor gestió dels processos evitant i aturant processos per la via de la negociació.

<i>Informes</i>	2022	2023	2024
JUTJAT OFICI	45	71	228

Rehabilitació del parc públic amb fons europeus Next Generation.

En aquest àmbit de les polítiques de rehabilitació, s'ha actuat preparant un projecte per accedir al Fons Next Generation EU per a la Rehabilitació energètica i habitacional amb la previsió d'actuar sobre 61 habitatges del parc gestionat per PROURSA.

La Resolució DSO/477/2022 de 24 de febrer, va considerar com a propostes subvencionables 42 propostes a tot Catalunya, entre aquestes es troba la proposta realitzada per PROURSA de rehabilitar dos blocs d'edificis propietat de la societat amb un import subvencionable màxim de 1.611.834€, dels quals 1.359.979,74€ responen als edificis propis de PROURSA. PROURSA ha rebut la resolució favorable per part de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

Gestió dels impagats de la societat.

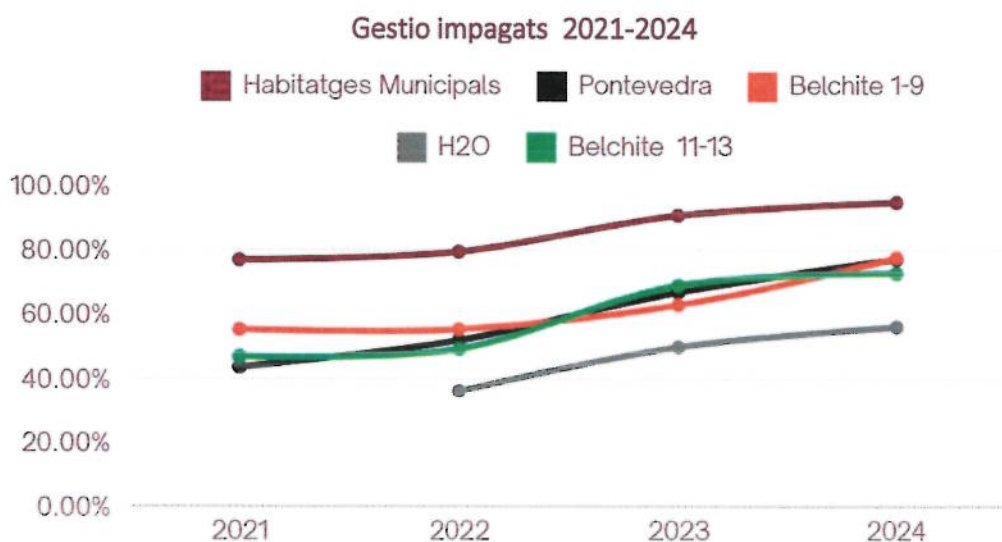
S'ha engegat una anàlisi de cada unitat familiar i habitatge, per quantificar la càrrega de morositat i avaluar la situació econòmica i social; especialment, en aquells casos en els que les dades són més antigues.

Amb la finalitat de garantir un control eficaç dels impagaments, PROURSA ha implementat un procés que ha optimitzat la gestió i que es desenvolupa de la següent manera:

- Avís per missatge telefònic després del primer impagament
- Cita amb els professionals de referència després del 3r. impagament, per avaluar la situació econòmica, i establir un pla de pagament i de treball per a la millora de la situació familiar.
- Si després de sis mesos hi ha incompliment del pla de treball i/o econòmic, es tornarà a avaluar la situació, per cercar una proposta de resolució que corregeixi la morositat; podent ser si així es considera la finalització del contracte de lloguer.

Pel que fa als contractes de lloguer social, es va crear un protocol d'adjudicació propi amb la participació del serveis d'Habitatge i Serveis Socials. Aquest protocol assigna una puntuació que valora la situació actual habitacional, els condicionants econòmics i de salut. La comissió d'adjudicació a la qual es determina els imports dels contractes de lloguer i els plans de treballs vinculats.

En els casos del impagats que generin els contractes de lloguer social, l'avaluació de la situació familiar i la resolució es farà sempre conjuntament amb Serveis Socials.



Els resultats de l'any 2024 mostren una clara eficiència en la recaptació de l'habitatge municipal (95%) i d'Igloo (94%). Aquesta dada, unida a la millora generalitzada observada en els darrers anys, evidencia una

gestió efectiva. En concret, projectes com Belchite i Pontevedra han experimentat un augment considerable en la seva taxa de cobrament, passant del 44% i el 55% el 2021 al 77% el 2024. Aquests resultats positius suggereixen l'efectivitat de les estratègies de gestió de cobrament implementades i indiquen una recuperació progressiva dels pagaments pendents. A més, les millores en els habitatges i els serveis oferts han contribuït a incrementar la disposició dels inquilins a regularitzar els seus pagaments.

4. ASPECTES ECONÒMICS I FINANCERS

L'exercici 2024 s'ha caracteritzat per un resultat positiu de 254.246,99 envers dels 30.711,53 euros de benefici de l'any anterior.

Les xifres que es mostren en el compte de resultats de l'empresa responen a les actuacions ordinàries de la mateixa. L'explicació conceptual de les partides i les variacions produïdes respecte l'any anterior es troben dins l'apartat dels Comptes Anuals.

L'anàlisi del balanç evidència un increment del valor net de 2,4 milions d'euros respecte a l'exercici anterior, representant un augment del 20%. Aquesta variació positiva es deu fonamentalment a un increment de l'actiu corrent, concretament dels comptes a cobrar a clients. Aquest augment es pot atribuir, en gran mesura, a les prestacions de serveis realitzades a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el marc de projectes de rehabilitació i promoció d'habitatge.

En quan al passiu no corrent (deutes a llarg termini) s'ha produït una disminució en 9%, per l'amortització natural dels préstecs en 298.011,47 euros. S'ha produït una reducció del passiu corrent en 24.151,66 euros, principalment per una disminució de les deutes a curt termini dels préstecs. La principal variació es troba en el patrimoni net. L'increment observat es conseqüència directa de les subvencions i aportacions econòmiques atorgades per la Generalitat.

Si aprofundim una mica més, financerament parlant, podem dir que l'empresa és solvent. La solvència es defineix com la capacitat d'una empresa per fer front als deutes, tant a curt com a llarg termini. Dit altra manera, mesura quina part dels deutes pot satisfer en el moment actual amb la totalitat del seu actiu. Tot el conjunt del actiu (corrent i no corrent) representa quasi 4,08 vegades les obligacions (passiu exigible a curt i llarg termini).

Si tractem la liquiditat, que és la capacitat que té l'empresa de fer front a les despeses immediates, això es cal dividir l'actiu corrent entre el passiu corrent, tot recordant que el primer són els drets de cobrament a curt termini. També s'anomena actiu corrent els diners en tresoreria i tot aquell efectiu que estigui disponible. D'altra banda, el passiu corrent el definim amb totes les obligacions de pagament i compromisos que s'hagin adquirit a curt temps. Amb tot això podem dir que la capacitat de pagament en relació a tots els deutes a curt termini, per cada 100 euros d'obligacions immediates, en podríem fer front a 440,44 euros (4,40).

Per concloure, cal tenir present que donada la tipologia d'activitat que desenvolupa la Societat i la posterior explotació que en fa, és obvi que els endeutaments s'amplien o es redueixen depenent del cicle inversor.

5. RATIS (SOLVÈNCIA DE LA SOCIETAT)

ANÁLISIS FINANCIER	2023	2024
Curt Termini		
Solvència Actiu corrent/Passiu corrent	3,10	4,08
Coefficient d'acidesa Efectiu/Passiu Corrent	3,96	4,40
Llarg Termini		
Autonomia financera Fons Propis/Total passiu	1,38	1,62

Indica la possibilitat de poder fer front als pagaments a curt termini
Informa sobre la capacitat de fer possibles els pagament a curt termini

En quin grau el conjunt de béns i drets de l'empresa depenen dels fons propis

6. ADQUISICIONS D'ACCIONS PRÒPIES

En compliment amb la Llei de Societats de Capital, manifesten que la Societat no té n'hi ha realitzat negocis amb accions pròpies.

7. ACTIVITATS EN MATÈRIA D'INVESTIGACIÓ I DESENVOLUPAMENT

La Societat, donada la seva activitat sectorial, no realitza inversions en matèria d'investigació i Desenvolupament.

Informe sobre la condició de mitjà propi personificat de PROURSA respecte al Ajuntament de Rubí

Promocions Urbanes de Rubí, S.A (PROURSA)

Introducció

L'objecte de la societat municipal Promocions Urbanes de Rubí, S.A. és la realització de qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, tant de protecció oficial com de renda lliure, locals comercials, aparcaments i naus industrials; llur construcció, gestió, adjudicació, venda, arrendament i administració; així com l'adquisició, gestió, urbanització i parcel·lació de terrenys o de sòl.

A més de la promoció i gestió d'habitatges públics i socials, durant aquests anys Proursa ha dut a terme altres tasques relacionades amb l'àmbit de l'habitatge, a partir d'encàrrec de gestió fets per l'Ajuntament de Rubí, així com de convenis signats amb altres administracions, com la Generalitat de Catalunya. En aquest sentit, Proursa desenvolupa les funcions d'Oficina Local d'Habitatge (OLH) de Rubí, i ofereix serveis com:

- Tramitació de sol·licituds de les diferents convocatòries d'ajuts per al pagament del lloguer, i altres convocatòries.
- Servei de borsa de lloguer.
- Assessorament en matèria d'emergència habitacional.

D'altra banda, donada la configuració de la mena d'activitats que realitza, la societat ha sigut considerada com mitjà propi i servei tècnic del Ajuntament de Rubí, soci únic de l'entitat. No obstant això, a conseqüència de l'entrada en vigor de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic (LCSP), l'empresa es veu en la necessitat d'adaptar els seus estatuts socials a les exigències d'aquesta norma, alhora que actualitzar-los tant pel que fa a allò que constitueixen les funcions atribuïdes en la pràctica per l'ajuntament de manera permanent a l'empresa mitjançant diversos instruments jurídics i verificar la seva condició de mitjà propi personificat del mateix a l'efecte del que es disposa en l'article 32 de la referida norma de contractes públics.

Objecte de l'informe

PROURSA és una societat mercantil dependent de l'Ajuntament de Rubí, que posseeix la titularitat del 100% de les seves accions, i que es constitueix com mitjà propi i servei tècnic d'aquesta administració.

L'entrada en vigor, el 9 de març de 2018, de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic (LCSP) va incorporar, com a novetat, en el seu article 32 la regulació dels denominats "mitjans propis personificats" de l'administració com és el cas de PROURSA.

Aquesta norma determina una sèrie de requisits que ha de complir una determinada entitat per a poder ser considerat mitjà propi respecte d'un poder adjudicador. En aquest sentit, PROURSA planteja la necessitat de verificar el manteniment d'aquests requisits per part de l'entitat i, especialment, el relatiu al volum d'activitats realitzades per la mercantil en el sentit que més del 80 per cent de les mateixes es duguin a terme en l'exercici de les comeses que li han estat confiats pel poder adjudicador que fa l'encàrrec i que el controla o per altres persones jurídiques controlades de la mateixa manera per l'entitat que fa l'encàrrec, en aquest cas, l'Ajuntament de Rubí.

A més, respecte a aquesta qüestió en concret, en data 22 de març de 2019, ha estat emesa una circular conjunta per l'Advocacia General de l'Estat-Direcció del Servei Jurídic de l'Estat i de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat establint criteris per al càlcul del còmput del requisit d'activitat anteriorment citat (en l'avanci, la Circular). No obstant això, respecte a l'anterior, ha d'assenyalar-se que, des de l'entrada en vigor de la referida Llei 9/2017, hi ha hagut dues qüestions de gran transcendència per a aquesta qüestió.

En primer lloc, la DF 40a de la Llei 11/2020, de 30 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2021, va modificar el citat article 32 LCSP i, entre altres coses, va suprimir l'apartat 5 d'aquest. Aquesta qüestió resulta d'enorme importància atès que precisament aquest apartat 5 era el que determinava els efectes de l'incompliment sobrevingut de qualsevol dels requisits establerts per l'article 32.2, és a dir, els que determinen la condició de mitjà propi d'una entitat respecte d'un poder adjudicador. Concretament, aquest apartat 5 determinava que l'incompliment sobrevingut de qualsevol dels requisits establerts en l'apartat 2 comportaria la perduda de la condició de mitjà propi personificat i, en conseqüència, la impossibilitat de continuar efectuant encàrrecs a la persona jurídica afectada, sense perjudici de la conclusió de els encàrrecs que estiguessin en fase d'execució. En conseqüència, en

l'actualitat, l'incompliment o no manteniment d'aquests requisits no comporta tals conseqüències i, d'acord amb les posicions doctrinals sobre aquest tema, ha d'entendre's que la verificació dels requisits és una qüestió que concerneix al moment inicial de la declaració de l'entitat com mitjà propi del concret poder adjudicador i no respecte del moment posterior en què es formalitzi la corresponent encàrrec de gestió.

D'altra banda, i com segona novetat, ha de posar-se de manifest que els criteris continguts en la referida Circular Conjunta de 22 de març de 2019 per a la verificació del requisit de volum d'activitat han estat seriosament qüestionats pel Tribunal de Comptes en el seu "Informe de fiscalització de l'adaptació dels mitjans propis existents en l'àmbit empresarial estatal no financer a les exigències de la Llei 40/2015 de règim jurídic del sector públic i de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic" de data 31 de març de 2022, en el qual es diu el següent

"En conseqüència, per les raons exposades, per a analitzar el compliment del requisit d'activitat el Tribunal de Comptes ha considerat més adequat prendre en consideració l'indicador seleccionat per cadascuna de les entitats fiscalitzades respecte a les activitats que ha realitzat per als poders adjudicadors que li poden conferir encàrrecs o per a entitats controlades per aquells en general, valorant la seva raonabilitat, així com el percentatge que, en aplicar aquest indicador, suposen aquestes activitats respecte de la seva activitat total, amb independència de si l'indicador s'ha aplicat sobre activitats que són conseqüència de la mera execució del seu objecte social o sobre activitats executades sota la cobertura formal d'una encàrrec. Tot això sense perjudici del criteri més restrictiu adoptat per la IGAE i l'Advocacia General de l'Estat, un criteri que en la pràctica tampoc s'ha aplicat en sentit estricte, com es posa de manifest en el present apartat i en l'apartat II.3. de l'Informe."

I sobre aquest tema, en nota a peu de pàgina, aclareix el següent:

"La IGAE i l'Advocacia General de l'Estat consideren que el criteri mantingut en l'Informe portaria al compliment del requisit d'activitat per totes les entitats. No obstant això, sempre poden existir activitats incloses en l'objecte social d'una entitat en les quals tingui llibertat per a actuar amb altres operadors del mercat, que no computarien com a comeses realitzades per al poder adjudicador, després l'aplicació del criteri mantingut no porta al compliment del requisit d'activitat de forma generalitzada per tots els mitjans propis."

A conseqüència de l'anterior, recentment, en data 16 de maig de 2023, l'Advocacia General de l'Estat i la Intervenció General de l'Administració de l'Estat, van emetre una nova circular conjunta substituint a l'anterior en la qual "s'ha adaptat l'anterior Circular a les citades modificacions normatives, així com s'han incorporat aquests nous criteris que han sorgit des de la seva signatura al març de 2019".

La nova circular conjunta aclareix diverses qüestions del màxim interès en aquest assumpte:

1. En l'àmbit de l'Administració General de l'Estat (AGE) reconeix que el compliment dels requisits de l'apartat 2 de l'article 86 de la Llei 40/2015, de Règim Jurídic del Sector Públic resulta d'aplicació únicament en el supòsit de creació d'un nou mig propi.
2. Respecte de la diversitat d'indicadors que resulta possible utilitzar per a verificar el requisit d'activitat ha de realitzar-se una interpretació restrictiva i, en tot cas, incumbeix la justificació del seu compliment a qui vulgui beneficiar-se, això és, el mitjà propi.
3. La comprovació de la veracitat, fiabilitat i integritat de l'indicador implica la necessitat que el mitjà propi articuli sistemes d'informació que permeten comprovar aquestes característiques.
4. Respecte de les activitats a prendre en consideració per a verificar el compliment del percentatge exigít per l'article 32 LCSP seran aquelles que es realitza "en virtut d'una adjudicació duta a terme pel poder adjudicador, i això amb independència de la qüestió de qui remunera aquesta activitat, ja sigui el propi poder adjudicador ja l'usuari dels serveis prestat (...)" respecte de la totalitat de les activitats que realitza el mitjà propi.
5. L'indicador triat haurà de ser fiable, raonable, quantificable i contrastable i, en tot cas, en la verificació de la raonabilitat haurà d'atendre's al fet que l'indicador triat estigui associat a l'activitat realitzada pel mitjà propi en l'exercici de els encàrrecs conferits pel poder adjudicador o altres persones jurídiques controlades per aquest.
6. Respecte de la/s activitat/s pròpia/es, això és, la/s realitzada/es pel mitjà propi per a exercir una funció pública i que constitueix en la raó de la seva creació com una forma de descentralització funcional de serveis, suposa/en l'exercici de funcions atribuïdes per l'ordenament jurídic i no formarà/n part de les activitats a considerar per al càlcul del compliment del requisit. En coherència amb l'anterior, amb caràcter general, els ingressos percebuts via transferències, així com les despeses realitzades per a aquest/es activitat/s quedarà/n aliens al còmput. En conseqüència, l'encàrrec es configura com una prestació accessòria a les activitats pròpies.

7. L'indicador d'activitat ha d'estar relacionat amb accions del poder adjudicador en relació amb l'encàrrec, això és, prestacions pròpies dels contractes administratius (obres, serveis, subministraments, concessió d'obres i concessió de serveis) a canvi d'una compensació tarifària.

A conseqüència de tot l'anterior, la circular conclou que NO han de formar part del concepte d'activitat a l'efecte de la verificació del requisit establert per l'article 32 LCSP:

- a) Las realitzades pels organismes públics que perceben transferències per a l'exercici de les funcions que tinguin atribuïdes per l'ordenament jurídic
- b) En la mesura en què l'encàrrec suposa la realització per part del mitjà propi de prestacions dels contractes administratius, no hauran d'incloure's aquelles activitats que deriven de prestacions o negocis jurídics exclosos de l'àmbit de la contractació administrativa com són els de caràcter patrimonial.
- c) Atès que l'encàrrec es configura com un mandat representatiu realitzat per un poder adjudicador a una entitat controlada pel mateix tampoc hauran d'incloure's activitats realitzades en virtut d'encàrrecs rebuts d'entitats que no tenen la condició de poder adjudicador.
- d) Finalment, atès que la fi última que es tracta d'obtenir amb el requisit és el de salvaguardar la competència en el mercat interior europeu, tampoc hauran d'incloure's activitats derivats de negocis jurídics subscrits amb persones jurídics de tercers països no membres de la UE.

En conseqüència, després de la publicació de la circular de 16 de maig, per a la verificació del requisit d'activitat exigít per l'article 32 LCSP ha d'actuar-se en dues fases o etapes successives:

- a. En primer lloc, del total de les activitats realitzades per entitat candidata a la condició de mig propi hauran de determinar-se aquelles que no computen a l'efecte d'aquest requisit per situar-se en alguna de les quatre categories anteriors.
- b. Sobre la resta d'activitats haurà de calcular-se el percentatge que representen aquelles que es deriven d'un encàrrec de gestió o una adjudicació del poder adjudicador o qualsevol de les seves entitats dependents que reunís les notes característiques de l'encàrrec.

Sense perjudici de l'anterior, l'objecte del present document és la realització d'una anàlisi independent de caràcter tècnic per a PROURSA., amb la finalitat de determinar el grau de compliment del requisit

d'activitat referit anteriorment, d'acord amb la normativa i criteris citats amb referència als Comptes Anuals aprovats per la mercantil corresponents als tres últims exercicis tancats, és a dir, 2020, 2021 i 2022.

Normativa i altres documents d'aplicació

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
- Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (LRJSP).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Circular conjunta, de 22 de març de 2019, de l'Advocacia General de l'Estat Direcció del Servei Jurídic de l'Estat i de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat sobre criteris per al càlcul del còmput del requisit d'activitat exigít per la Llei 9/2017, de 9 de novembre, de contractes del sector públic en aquelles entitats que són considerades mitjans propis (Circular conjunta).
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya .
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme Comunitat Autònoma de Catalunya (TRUCAT).
- Guia sobre contractació pública i competència els encàrrecs a mitjans propis i els convenis de la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC) de 14 de febrer de 2023 (Guia CNMC).
- Informe de fiscalització de l'adaptació dels mitjans propis existents en l'àmbit empresarial estatal no financer a les exigències de la Llei 40/2015 de règim jurídic del sector públic i de la llei 9/2017 de contractes del sector públic del Tribunal de Comptes de 31 de març de 2022 (Informe Tribunal de Comptes).

Verificació de la condició de mitjà propi.

PROURSA és una societat anònima constituïda el 15 de març de 1991 que es troba classificada a l'efecte de la comptabilitat nacional com a Administració Pública des de l'1 de març de 2015 i i el capital social del qual pertany íntegrament a l'Ajuntament de Rubí.

La societat es regeix pel que es disposa en els seus estatuts, per la Llei de Societats de Capital, la Llei 7/1985, de 2 de Maig, Reguladora de Bases de Règim i per les disposicions legals estatals i autonòmiques que a cada moment sigui aplicable.

La societat es considera una Entitat Urbanística Especial segons es preveu en la seva creació i en previsió del que s'estableix en l'article 22 del TRUCAT. Les entitats urbanístiques especials poden assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanístics en els supòsits en què operen com a administració actuant i poden ser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

L'objecte social detallat en els estatuts de la societat és el següent:

Article 1r.- 1.- Amb la denominació "PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S. A.", l'Ajuntament de Rubí constitueix una Societat mercantil amb capital íntegrament municipal per a la prestació, en règim de gestió directa, de les activitats i dels serveis en l'àmbit de les competències municipals que s'indiquen a l'article 3er dels presents Estatuts, així com la gestió i explotació de serveis públics en règim de concessió, d'acord amb el que s'estableix a la legislació reguladora del Règim Local. En conseqüència, la seva actuació s'ajustarà als presents Estatuts i, subsidiàriament, a la legislació administrativa, civil o mercantil que li sigui d'aplicació.

2.- La Societat també podrà portar a terme aquelles activitats que permet la legislació mercantil, que s'inscriuen en l'article 3er.

3.- Promocions Urbanes de Rubí es constitueix com a Entitat Urbanística Especial, de conformitat amb el que preveuen els articles 22 i 23 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, i d'acord amb els articles 22 i 23 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, gaudint de totes les facultats que li atribueix la legislació urbanística actual i futura les disposicions que les desenvolupin.

4.1.- Promocions Urbanes de Rubí té la consideració de mitja propi instrumental i servei tècnic de l'Ajuntament de Rubí i de llurs ens dependents, restant obligada a realitzar, amb caràcter exclusiu, els treballs que aquells l'encomanin en les matèries que s'assenyalen a l'apartat 2.

Les relacions de Promocions Urbanes de Rubí amb l'Ajuntament de Rubí i amb llurs ens dependents, dels que és mitja propi instrumental i servei tècnic, tenen naturalesa instrumental i no contractual, articulant-se mitjançant encàrrec de gestió de les previstes a l'article 24.6 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, motiu pel qual, a tots els efectes, son de caràcter intern, dependent i subordinat.

La comunicació efectuada per l'Ajuntament de Rubí o per llurs ens dependents, encarregant una actuació a Promocions Urbanes de Rubí, suposarà l'ordre per iniciar-la, sense perjudici de la formalització de l'encàrrec i de les seves condicions de realització, la qual es realitzarà mitjançant l'instrument escrit adient, que serà subscrit per l'encarregant i l'encarregat.

4.2.- Promocions Urbanes de Rubí prestarà, per encàrrecs de l'Ajuntament de Rubí o dels seus ens dependents, dels quals és mitjà propi instrumental i servei tècnic, les següents gestions i treballs:

- la redacció de qualsevol figura de planejament urbanístic formulat per l'Ajuntament de Rubí i/o per qualsevol administració de caràcter supramunicipal, la gestió Integral de les infraestructures, els equipaments i, en general, de qualsevol classe d'obres municipals de l'Ajuntament de Rubí,
- la gestió del patrimoni municipal dels sòl de l'Ajuntament de Rubí,
- la realització de qualsevol tasca o activitat complementària o accessòria a les citades anteriorment.

Promocions Urbanes de Rubí també restarà obligada a satisfer les necessitats de l'Ajuntament de Rubí i dels seus ens dependents en la consecució dels seus objectius d'interès públic, mitjançant la realització, per encàrrecs dels mateixos, de la planificació, organització, desenvolupament, gestió, administració i supervisió de qualsevol tipus d'assistències i serveis tècnics en els àmbits d'actuació assenyalats en l'apartat anterior.

4.3.- Promocions Urbanes de Rubí no podrà prendre part en els procediments per a l'adjudicació de contractes convocats per l'Ajuntament de Rubí. No obstant, en cas que no concorri cap licitador, podrà encarregar-se a Promocions Urbanes de Rubí l'execució de l'activitat objecte de licitació pública.

En el supòsit que l'execució d'obres o la prestació de serveis per part de Promocions Urbanes de Rubí es dugui a terme amb la col·laboració d'empresaris particulars, l'import de la part de prestació a càrrec d'aquests haurà de ser inferior al 50 per cent de l'import total del projecte o servei.

4.4.- L'import de les obres, treballs, projectes i estudis realitzats per Promocions Urbanes de Rubí, es determinarà aplicant a les unitats executades les tarifes corresponents. Aquestes tarifes es calcularan de forma que representin els costos reals de realització i la seva aplicació a les unitats produïdes servirà de justificació de la inversió o dels serveis realitzats.

La elaboració i aprovació de les tarifes es realitzarà per l'Ajuntament de Rubí, d'acord amb el procediment legalment o reglamentàriament establert.

4.5.- Als afectes de l'aplicació de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, Promocions Urbanes de Rubí tindrà la consideració de poder adjudicador dels previstos a l'article 3.3 de la citada Llei, en aquells supòsits en els que no actuï com a mitjà propi o servei tècnic de l'Ajuntament de Rubí o els seus ens dependents.

4.6.- La condició de mitjà propi i servei tècnic s'ha de considerar específicament i de forma exclusiva en relació a els encàrrecs de gestió que l'Ajuntament de Rubí o els seus ens dependents realitzin a la societat, en els termes establerts a l'article 15 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en relació a allò establert a l'art. 4.1.n) i a l'art. 24.6 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

4.7.- Les activitats de la societat que es realitzin en virtuts de llur condició de mitjà propi i servei tècnic, es duran a terme amb independència de l'activitat de prestació de serveis en règim de gestió directa que constitueix la funció principal de la societat i l'objecte de la seva creació, així com de llur consideració d'Entitat Urbanística Especial; activitats aquestes últimes que la societat desenvolupa d'acord amb els seus programes d'actuació, amb les decisions dels seus propis òrgans i d'acord també amb el règim jurídic que li correspon coma societat anònima de capital íntegrament municipal i també amb la legislació urbanística o sectorial aplicable".

Article 3r.-En la perspectiva d'afavorir d'interès públic municipal, l'objecte de la Societat és la realització de qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, tant de protecció oficial com de renda lliure, locals comercials, aparcaments i naus industrials; llur construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió, arrendament i administració; així com l'adquisició, gestió, urbanització d'espais i parcel·lació de terrenys o de sol. Aquestes operacions podran també desenvolupar-se per encàrrec o en col·laboració de tercers.

L'objecte inclou, entre d'altres, tant les tasques de rehabilitació com les gestions d'intermediació que se li encomanin.

Els béns aportats pel mateix ens local per a ser transformats per la Societat, i els adquirits per aquesta pera ser retornats al tràfic jurídic poden ser alienats directament.

Les activitats que integren l'objecte social podran ser desenvolupades per la Societat totalment o parcialment de forma indirecta, a través de la titularitat d'accions o de participacions en societats que tinguin per objecte matèries connexes, complementaries o accessòries.

La Societat podrà operar com a Administració actuant i formular qualsevol figura de planejament urbanístic, redactar, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, directament o indirectament. Tanmateix, la Societat podrà gestionar i executar aquells projectes municipals singulars, relacionats amb l'urbanisme o d'obres, que hagi assumit com a propis als seus programes d'actuació.

La Societat podrà realitzar les funcions atribuïdes en els àmbits d'actuació especificats a l'article 1 dels presents Estatuts, així com la prestació de serveis, obres, treballs, projectes i estudis, també d'acord amb les condicions establertes a l'article 1 dels presents Estatuts, en atenció a la seva condició de mitja propi instrumental i servei tècnic de l'Ajuntament de Rubí.”.

Anàlisi de la condició de mitjà propi personificat

En aquest apartat es pretén analitzar la condició de mitjà propi personificat de PROURA d'acord amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Fins a l'entrada en vigor de la Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP), la regulació respecte de les relacions entre els poders adjudicadors i els denominats mitjans propis a nivell estatal quedaven circumscrites al que s'estableix per l'article 4.1.n del Reial decret 3/2011 (TRLSP). Aquest tipus de relacions de caràcter domèstic, s'enquadren dins de la denominada doctrina del "*in house providing*" en la legislació europea i jurisprudència del Tribunal de Justícia de les Comunitats Europees (TJCE) i els requisits per a ostentar aquesta condició eren els fixats per l'article 24.6 de la TRLSP.

Es tracta de supòsits en els quals les entitats públiques encarreguen directament a ens instrumentals d'elles dependents la realització de determinades prestacions o operacions pròpies dels contractes públics sense seguir un procediment d'adjudicació contractual. La seva justificació consisteix en l'exercici de la potestat d'autoorganització, perquè s'opta per un sistema d'autoprovisió o gestió directa mitjançant formes descentralitzades, sense que l'encàrrec obeeixi a la lògica contractual, perquè no existeix en veritat autonomia de l'ens instrumental respecte de l'entitat encomanant en prevaldre la dependència i la instrumentalitat respecte de la personalitat jurídica diferent.

No obstant això, el nou article 32 LCSP ha vingut a detallar el règim jurídic de els encàrrecs realitzats per poders adjudicadors a entitats que ostenten la condició "mitjans propis personificats" d'aquests, determinant amb major precisió tots i cadascun dels requisits a complir perquè una entitat adquireixi aquesta condició de mitjà propi personificat d'un determinat poder adjudicador o varis en aquest cas.

S'analitza a continuació el compliment dels diferents requisits per part de la societat PROURSA.

Control anàleg

El primer requisit ve recollit en l'apartat 2, a) del citat article 32:

"a) Que el poder adjudicador que pugui conferir-li encàrrecs exerceixi sobre l'ens destinatari dels mateixos un control, directe o indirecte, anàleg al que ostentaria sobre els seus propis serveis o unitats, de manera que el primer pugui exercir sobre el segon una influència decisiva sobre els seus objectius estratègics i decisions significatives.

En tot cas s'entendrà que el poder adjudicador que pot conferir-li encàrrecs ostenta sobre l'ens destinatari del mateix un control anàleg al que exerceix sobre els seus propis serveis o unitats quan ell mateix o bé

altre o altres poders adjudicadors o persones jurídiques controlats de la mateixa manera pel primer puguin conferir-li encàrrecs que siguin d'execució obligatòria per a l'ens destinatari de l'encàrrec per així establir-lo els estatuts o l'acte de creació, de manera que existeixi una unitat de decisió entre ells, d'acord amb instruccions fixades unilateralment per l'ens que pot realitzar l'encàrrec”.

En relació amb el requisit del control anàleg, la LCSP assenyala que un poder adjudicador ostenta sobre l'ens destinatari un poder anàleg al que exerciria sobre els seus propis serveis quan els encàrrecs realitzats per ell mateix, o bé per altres poders adjudicadors o persones jurídiques controlats de la mateixa manera pel primer, siguin de “execució obligatòria” per a aquell per establir-ho així els seus estatuts o actes de creació, “de manera que existeixi una unitat de decisió entre ells, d'acord amb instruccions fixades unilateralment per l'ens que pot realitzar l'encàrrec”.

Quant a aquest requisit, apuntar que l'únic soci de PROURSA és l'Ajuntament de Rubí realitzant el Ple de la Corporació les funcions de Junta General per a la determinació de la voluntat del soci únic, segons l'article 6 dels Estatuts.

D'altra banda, l'òrgan d'administració és un Consell d'Administració els membres de la qual són designats per la Junta General i està presidit per l'Alcalde de la Corporació municipal.

En conseqüència, existeix de facto control efectiu o anàleg de l'Ajuntament sobre la societat a l'ésser la Corporació la que determina totes les decisions estratègiques a través de la Junta General i estar integrat el seu òrgan d'administració per membres determinats igualment per la Corporació i presidits per l'Alcalde la mateixa.

Per tant, amb base en tot l'exposat, ha de concloure's que PROURSA compleix la condició de control anàleg per part de les nou administracions públiques.

Propietat del capital social

En l'article 32.2 c) es recull com a requisit el de la propietat pública del capital social, de manera que “quan l'ens destinatari de l'encàrrec sigui un ens de personificació jurídica privada, a més, la totalitat de la seva capital o patrimoni haurà de ser de titularitat o aportació pública”.

Sobre aquest tema ja s'ha verificat anteriorment que el 100% de les accions en les quals es divideix el capital social de l'entitat són propietat de l'Ajuntament de Rubí pel que també aquest requisit es compleix en el cas de PROURSA.

Reconeixement explícit

A més, la nova normativa de contractes públics exigeix una sèrie de formalitats, de manera que s'afegeix un requisit a través de l'article 32.2 d) en exigir que:

“la condició de mitjà propi personificat de l'entitat destinatària de l'encàrrec respecte del concret poder adjudicador que fa l'encàrrec haurà de reconèixer-se expressament en els seus estatuts o actes de creació, previ compliment dels següents requisits:

1o Conformitat o autorització expressa del poder adjudicador respecte del qual vagi a ser mitjà propi.

2o Verificació per l'entitat pública de què depengui l'ens que vagi a ser mitjà propi, que compti amb mitjans personals i materials apropiats per a la realització de els encàrrecs de conformitat amb el seu objecte social.

Els estatuts o acte de creació de l'ens destinatari de l'encàrrec haurà de determinar: el poder adjudicador respecte del qual té aquesta condició; precisar el règim jurídic i administratiu de els encàrrecs que se'ls puguin conferir; i establir la impossibilitat que participin en licitacions públiques convocades pel poder adjudicador del qual siguin mitjà propi personificat, sense perjudici que, quan no concorri cap licitador, pugui encarregar-se'ls l'execució de la prestació objecte d'aquestes.”

La condició de mitjà propi respecte de l'Ajuntament de Rubí ve recollida en els estatuts socials de la societat en els articles 1r, respecte a l'article 15 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en relació a allò establert a l'art. 4.1.n) i a l'art. 24.6 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic. Es recomana l'actualització dels estatuts respecte a la nova legislació de la LCSP.

La inclusió d'aquest esment en els estatuts socials requereix de la conformitat per part de l'Ajuntament respecte de la condició de mitjà propi la qual cosa quedarà complert si l'Ajuntament, a través de l'òrgan

municipal que correspongui i amb caràcter previ atorga la seva conformitat a la modificació dels estatuts proposada.

A més, els Estatuts Socials inclou al seu article 4.3 la impossibilitat de participació en licitacions públiques convocades per l'Ajuntament de Rubí, sense perjudici que, quan no concorri cap licitador, pugui encarregar-se-li l'execució de la prestació objecte de les mateixes i el que aquells encàrrecs realitzats per l'Ajuntament a PROURSA són d'execució obligatòria, d'acord amb instruccions fixades unilateralment per l'ens local.

En conseqüència, aquest requisit formal ja ha sigut complit, encara que en el marc d'una normativa anterior. En conseqüència, atès que els estatuts socials ja inclouen el reconeixement formal de la condició de mitjà propi de PROURSA respecte dels poders adjudicadors, no resulta estrictament necessari un nou reconeixement, encara que pot resultar convenient per a ratificar que PROURSA continua tenint tal condició d'acord amb la normativa vigent.

Volum d'activitat

L'últim requisit, plantejat per l'article 32.2 b) consisteix en l'exigència d'un nivell mínim d'activitat per part del mitjà propi en activitats derivades de comeses confiades pel poder adjudicador del qual depèn. En aquest sentit, la norma estableix el següent:

“més del 80 per cent de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec es duguin a terme en l'exercici de les comeses que li han estat confiats pel poder adjudicador que fa l'encàrrec i que el controla o per altres persones jurídiques controlades de la mateixa manera per l'entitat que fa l'encàrrec.”

A més, ha de tenir-se en compte, que el compliment d'aquest requisit ha d'incloure's Segons la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 32 de la LCSP, “per a calcular el 80 per cent de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec es prendran en consideració la mitjana del volum global de negocis, les despeses suportades pels serveis prestats al poder adjudicador en relació amb la totalitat de les despeses en què hagi incorregut el mitjà propi per raó de les prestacions que hagi realitzat a qualsevol entitat, o un altre indicador alternatiu d'activitat que sigui fiable, i tot això referit als tres exercicis anteriors al de formalització de l'encàrrec.”

Respecte de la verificació del compliment del percentatge requerit per la norma, és important tindre en compte els criteris establerts en la Circular i, especialment, respecte de l'elecció de l'indicador seleccionat per a mesurar l'activitat.

En aquest sentit, amb caràcter general, l'indicador seleccionat ha d'estar relacionat amb accions del poder adjudicador en relació l'encàrrec (prestacions pròpies dels contractes d'obres, subministraments, serveis, concessió d'obres i concessió de serveis, a canvi d'una compensació tarifària).

Segons la Circular, s'exclouran del còmput del 80%, aquelles activitats (volum de negocis, despeses suportades o una altra referència d'indicador fiable) que deriven de les seues funcions i competències de caràcter material o tècnic inherents a la pròpia activitat o funció pública per a la qual van ser creats, sempre que estigui dotada dels crèdits específics i necessaris per al seu funcionament.

En definitiva, el criteri de la Circular és el de considerar fora de les activitats sobre les quals s'ha de realitzar el còmput del percentatge a verificar, aquelles per a les quals va ser constituïda l'entitat mitjançant una decisió d'organització interna (autoorganització) de l'administració en qüestió. Però afegeix un element decisiu, que aquestes activitats compten amb els crèdits específics i necessaris per al seu funcionament.

D'altra banda, el Tribunal de Comptes en el seu informe expressa la seva disconformitat amb els criteris exposats en aquesta circular:

“La IGAE i l'Advocacia General de l'Estat han interpretat que, al no quedar incloses en l'àmbit d'aplicació de la Directiva les activitats que es deriven de l'exercici de les competències o funcions públiques assignades als poders adjudicadors que formen part de l'Organització de l'Estat, aquestes activitats no poden prendre's, en principi, en consideració a l'efecte del còmput del 80%, això és, del “requisit d'activitat”. I, amb caràcter general, no consideren part del 80% en l'activitat aquelles que hagin estat realitzades per una entitat en execució de l'objecte social i sense la cobertura formal d'un encàrrec, excepte aquelles activitats que s'hagin realitzat per imposició unilateral i amb una compensació basada en el cost.

No obstant això, almenys en l'àmbit públic empresarial estatal, cal entendre que són qüestions diferents “l'àmbit d'aplicació de la normativa contractual” i “les activitats a considerar en el còmput del requisit d'activitat”, terme aquest últim més ampli, que no sols inclou les relacions contractuals, sinó que es

refereix a l'activitat essencial desenvolupada per una entitat. D'altra banda, en relació amb la interpretació que s'han d'incloure per al seu còmput únicament aquelles activitats relacionades amb l'execució dels encàrrecs, procedeix assenyalar que la Directiva i la LCSP empren el terme “comès” sense fer referència a la figura de “l'encàrrec”. Tampoc es fa referència en la Llei al terme “encàrrec” quan es determina la manera de calcular el 80% d'activitat; en concret, es disposa respecte de les despeses “les despeses suportades pels serveis prestats al poder adjudicador en relació amb la totalitat de les despeses en què hagi incorregut el mitjà propi per raó de les prestacions que hagi realitzat a qualsevol entitat...”. És a dir, es fa referència a “serveis prestats” i a “prestacions que hagi realitzat per a qualsevol altra entitat” (...)

En conseqüència, per les raons exposades, per a analitzar el compliment del requisit d'activitat el Tribunal de Comptes ha considerat més adequat prendre en consideració l'indicador seleccionat per cadascuna de les entitats fiscalitzades respecte a les activitats que ha realitzat per als poders adjudicadors que li poden conferir encàrrecs o per a entitats controlades per aquells en general, valorant la seva raonabilitat, així com el percentatge que, en aplicar aquest indicador, suposen aquestes activitats respecte de la seva activitat total, amb independència de si l'indicador s'ha aplicat sobre activitats que són conseqüència de la mera execució del seu objecte social o sobre activitats executades sota la cobertura formal d'una encàrrec. Tot això sense perjudici del criteri més restrictiu adoptat per la IGAE i l'Advocacia General de l'Estat, un criteri que en la pràctica tampoc s'ha aplicat en sentit estricte” Una vegada determinat l'anterior, cal analitzar també els criteris plantejats per la Circular respecte del concret càlcul del percentatge objecte del present informe.

En aquest sentit, la norma permet, i la Circular així ho reconeix, utilitzar diversos tipus d'indicadors per al mesurament del volum d'activitat. Són bàsicament tres:

- El volum global de negocis.
- Les despeses suportades pels serveis prestats al poder adjudicador en relació amb la totalitat de les despeses en què hagi incorregut el mitjà propi per raó de les prestacions que hagi realitzat a qualsevol entitat.
- Qualsevol altre indicador alternatiu d'activitat que sigui fiable.

No obstant això, sigui com sigui l'indicador triat, haurà de reunir una sèrie de característiques:

- Haurà de ser fiable, raonable, quantificable i contrastable.

- Haurà de verificar-se en la mitjana dels tres exercicis anteriors al de formalització de l'encàrrec.
- Haurà de basar-se en magnituds associades a l'activitat realitzada pel mitjà propi en exercici de els encàrrecs conferits i no a resultats o una altra magnitud.

En el present cas es realitzarà el càlcul del nivell d'activitat a través de l'indicador "Volum global de negocis".

El percentatge a determinar serà el resultat d'una proporció el numerador i el denominador de la qual queda determinat pels criteris establerts en la Circular.

D'aquesta manera, respecte al numerador, inclourà l'import corresponent a els encàrrecs rebuts que consta en el compte de resultats de l'Entitat. No s'inclouran en el numerador:

- Els ingressos derivats de l'exercici d'una potestat administrativa, funció pública legalment o inherents a la pròpia activitat encomanada a l'entitat. No existeix en el cas de PROURSA cap ingrés d'aquest tipus donada la seva naturalesa de societat mercantil que li impedeix l'exercici de potestats o funcions públiques.
- Els ingressos de naturalesa tributària. En aquest sentit, ha de tenir en compte que, la DF12 LCSP, determina que els ingressos derivats de la prestació dels serveis públics a què es refereix el 20.4 de la Llei d'Hisendes Locals, realitzada de manera directa mitjançant personificació privada, tindran la condició de prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari conforme al que es preveu en l'article 31.3 de la Constitució. Addicionalment, la DF11 LCSP modifica Disposició addicional primera de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària en el mateix sentit.
- Aquelles partides d'ingressos aliens o no vinculats a fi de l'activitat del poder adjudicador. No existeixen partides dins de la xifra de negoci de PROURSA que es troben en aquesta situació atès que totes elles es deriven d'activitats realitzades en el marc de les competències atribuïdes o encarregades pel Ajuntament.
- Transferències corrents o de capital de tercers per a finançar l'activitat de l'ens amb independència de la seva instrumentació jurídica, llevat que pugui demostrar-se que part d'aquest finançament via transferència està vinculada de manera directa amb encàrrecs rebudes del poder adjudicador.
- Ingressos derivats de l'activitat subvencional.

Tampoc es consideraran les següents partides d'ingressos:

- Treballs realitzats per l'entitat per al seu immobilitzat.
- Excessos de provisions.
- Resultats per alienacions d'immobilitzat.

Respecte al denominador, s'inclouran les següents magnituds:

- Vendes i altres ingressos de l'activitat mercantil (import net de la xifra de negoci).
- Subvencions a l'explotació. Aquells altres ingressos de gestió ordinària que guarden relació directa amb l'activitat de l'entitat, concretament, s'entendrà inclòs el subgrup 75 PGC.
- Els ingressos relacionats anteriorment que es troben relacionats amb l'activitat atribuïda a l'entitat (activitat principal).

El percentatge a determinar serà el resultat d'una proporció el numerador i el denominador de la qual queda determinat pels criteris establerts en la Circular i el informe del Tribunal de Comptes.

Anàlisi de les activitats

En el quadre següent es mostren els comptes de pèrdues i guanys de l'entitat tretes dels comptes anuals auditats dels exercicis 2022, 2023 i 2024:

	2022	2023	2024
1. Import net de la xifra de negocis.	90.953,96 €	94.285,12 €	36.931,28 €
2. Variació dexistències de productes acabats i en curs de fab.	- 38.338,08 €	121.425,38 €	193.384,67 €
3. Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu.	- €	- €	- €
4. Aprovisionaments.			
5. Altres ingressos d'explotació.	1.870.800,79 €	1.928.402,28 €	2.271.329,39 €
6. Despeses de personal.	- 890.472,85 €	- 965.251,22 €	- 989.461,64 €
7. Altres despeses d'explotació.	- 637.330,32 €	- 644.079,47 €	- 672.025,33 €
8. Amortització de l'immobilitzat.	- 226.446,17 €	- 259.708,62 €	- 279.531,35 €
9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i d'altres.	54.394,58 €	69.285,69 €	110.521,97 €
10. Excessos de provisions.			
11. Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat.	2.249,63 €	- 206.291,30 €	- 270.823,95 €
12. Diferència negativa de combinacions de negoci			
13. Altres resultats	- 2.436,44 €	4.805,68 €	- 1.862,84 €

	2022	2023	2024	
A) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	223.375,10 €	142.873,54 €	398.462,20 €	
14. Ingressos financers.	24,95 €	- €	36,33 €	
a) Imputació de subvencions, donacions i llegats de caràcter financer	24,95 €	- €	36,33 €	
b) Altres ingressos financers	- €	- €	- €	
15. Despeses financeres.	- 38.727,53 €	- 112.105,74 €	- 143.372,28 €	
16. Variació de valor raonable en instruments financers.	- €	- €	- €	
17. Diferències de canvi.	- €	- €	- €	
18. Deteriorament i rtdo. per alienacions d'instruments financers	- €	- €	- €	
19. Altres ingressos i despeses de caràcter financer	- €	- €	- €	
a) Incorporació a l'actiu de despeses financeres	- €	- €	- €	
b) Ingressos financers derivats de convenis de creditors	- €	- €	- €	
c) Resta d'ingressos i despeses	- €	- €	- €	
B) RESULTAT FINANCER.	- 38.702,58 €	- 112.105,74 €	- 143.335,95 €	=(14 + 16)
C) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS.	184.672,52 €	30.767,80 €	255.126,25 €	=(A+B)
20. Impostos sobre beneficis.	- 481,70 €	- 56,27 €	- 879,26 €	
D) RESULTAT DE L'EXERCICI.	184.190,82 €	30.711,53 €	254.246,99 €	=(C+20)

	2022	2023	2024
TOTAL INGRESSOS	2.039.732,60 €	2.803.312,89 €	2.971.754,32 €
TOTAL GASTOS	- 1.855.541,78 €	- 2.772.601,36 €	- 2.717.507,33 €
RESULTADO	184.190,82 €	30.711,53 €	254.246,99 €

El detall per compte comptable del l'import dels ingressos dels tres últims exercicis que figuren en la taula 1 i la mitjana dels mateixos és el següent:

						CIRCULAR 16/05/2023	
						No. Activitat art. 32	
Compte	Concepte	2022	2023	2024	Mitjana	Criteri	Import
74000017	SUBVENCIÓ OLH (MED-REH)	596.938,76 €	539.031,31 €	600.219,59 €	578.729,89 €	SI	578.729,89 €
74000003	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ REHABILITACIÓ	- €	- €	88.115,24 €	29.371,75 €	SI	29.371,75 €
74000013	SUBVENCIÓ POU M	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000024	ENCÀRREC DE GESTIÓ PERI 22.1	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000002	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ ONZE SETEMBRE	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000020	ENCÀRREC GESTIÓ PLA INVERSIONS FINANC.SO	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000038	ENCÀRREC GESTIÓ REF.BARRI CA N'ORIOI	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000049	RED.PROJ.DIR.PARTIDES PEND.URB.PERI22	4.825,62 €	- €	- €	1.608,54 €	SI	1.608,54 €
74000050	PROJ.INST.CÀMERES DE VIDEOVIGILANCIA	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000064	SEG.PLA POLÍGONS MANT,INSP I INVERSIONS	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000068	RED.PROJ.OBRES PARC CA N'ORIOI 2ª FASE	14.548,45 €	- €	6.942,40 €	7.163,62 €	SI	7.163,62 €
74000074	SEG.OBRES ESTRUCT.I AMPLIACIÓ PONT C.SANT	- €	- €	- €	- €	SI	- €

						CIRCULAR 16/05/2023	
						No. Activitat art. 32	
Compte	Concepte	2022	2023	2024	Mitjana	Crítici	Import
74000076	ADEQUACIÓ BAR PAVELLÓ LA LLANA	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000077	ACTUACIONS MILLORA CAN BARCELÓ	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000078	ACTUACIONS MILLORA CAN SOLÀ	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000079	PROJECTE COBERTA CF CAN FATJÓ	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000080	PISTA POLIESPORTIVA CAN XIMELIS	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000081	PRESSUPOSTOS PARTICIPATIUS 2020	231,57 €	- €	- €	77,19 €	SI	77,19 €
74000082	MILLORA ACCESSOS PONT CAN SANT JOAN	- €	4.117,65 €	1.259,40 €	1.792,35 €	SI	1.792,35 €
74000085	REDACCIÓ PLECS LICITACIÓ POUM	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000086	SEG.RED.MOD.PGO.ALLOTJAMENTS DOTACIONALS	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000087	Red.Plecs Lic.TGreballs Red.Doc.Amb. i Part.Ciut.POUM	6.712,31 €	- €	- €	2.237,44 €	SI	2.237,44 €
74000088	Seg.Superv. Red.Estudi Urb.teixit Activitat Econòmica Rubí	- €	- €	- €	- €	SI	- €
74000089	Seg.Red.Moodif.Puntual Normes Urbanístiques P.P.La Llana	5.086,59 €	- €	- €	1.695,53 €	SI	1.695,53 €
74000090	Seg.Red.Mod.Puntual PGOU P.P.Can Solà	4.685,67 €	- €	- €	1.561,89 €	SI	1.561,89 €
74000091	Seg.Red.Mod.Puntual PGOU Pla Parcial Vallès Parc	4.578,39 €	- €	- €	1.526,13 €	SI	1.526,13 €
74000092	Red.Projecte Constructiu Balcó de la Riera	12.312,45 €	- €	- €	4.104,15 €	SI	4.104,15 €
74000093	RED.PROJ. I DIR.OBRES PROM.AV.CASTELLBISBAL 78	- €	43.503,22 €	60.730,78 €	34.744,67 €	SI	34.744,67 €
74000094	RED.PLEC PER LICIT.MOD.PUNT.PGOU PICH AGUILERA	- €	1.273,12 €	- €	424,37 €	SI	424,37 €
74000095	SEG.I SUPERV.REDAC.MOD.PUNTUAL PGOU PLA PARCIAL SECTOR A	- €	3.038,34 €	- €	1.012,78 €	SI	1.012,78 €
74000096	DIR.COORD.SEG.I SUPERV.REDACCIÓ I TRAMITACIÓ POUM	- €	68.763,98 €	80.638,25 €	49.800,74 €	SI	49.800,74 €
74000097	RED. PROJECTE I DIR. OBRES ARRANJAMENT ZONES VERDES SECTOR H	- €	4.220,94 €	6.284,42 €	3.501,79 €	SI	3.501,79 €
74000098	RED. PROJECTE I DIR. OBRES ARRANJAMENT TORRENT DE LES ABELLES	- €	4.220,94 €	6.762,47 €	3.661,14 €	SI	3.661,14 €
74000099	RED. PROJECTE, SEG. OBRES, DIRECCIÓ OBRES PROJ. MILLORA AV. ESTATUT	- €	- €	46.002,80 €	15.334,27 €	SI	15.334,27 €
74000100	Redacció del projecte i direcció de les obres de remodelació de la Plaça Pearson	- €	- €	36.035,60 €	12.011,87 €	SI	12.011,87 €
74000101	SEGUIMENT DE LES OBRES DE LES PISTES ESPORTIVES COVA SOLERA	- €	- €	1.379,80 €	459,93 €	SI	459,93 €
74100000	DESCOMPTE, REBAIXES I BONIFICACIONS CONCEDIDES	- €	- €	2.321,04 €	773,68 €	NO	- €
74000007	SUBVENCIÓ EST. PROURSA	440.418,91 €	440.973,05 €	445.997,52 €	442.463,16 €	NO	- €
75100000	RESULTATS D OPERACIONS EN COMÚ	- €	1.131,00 €	- €	377,00 €	NO	- €
76901000	INGRESSOS FINANCERS	24,95 €	- €	36,33 €	20,43 €	SI	20,43 €
77800000	INGRESSOS EXTRAORDINARIS	1.635,16 €	9.652,20 €	1.532,93 €	4.273,43 €	SI	4.273,43 €
75200007	LLOGUER C/. PONTEVEDRA	110.791,91 €	111.181,43 €	116.542,52 €	112.838,62 €	NO	- €
75200008	LLOGUER C/. BELCHITE 11-13	59.626,70 €	57.103,30 €	56.336,43 €	57.688,81 €	NO	- €
75200010	LLOGUER HABITATGES MUNICIPALS	133.305,44 €	127.695,86 €	136.117,26 €	132.372,85 €	NO	- €
75200011	LLOGUER C/. BELCHITE 1-9	77.598,23 €	74.364,36 €	76.167,40 €	76.043,33 €	NO	- €
75900622	LLOGUER vs COMUNITAT	71.553,18 €	75.621,95 €	79.414,10 €	75.529,74 €	NO	- €
75900626	LLOGUER vs COMISIONS BANCÀRIES	165,92 €	179,43 €	174,57 €	173,31 €	NO	- €
75900628	LLOGUER vs SUBMINISTRAMENTS	10.481,88 €	10.769,59 €	8.715,15 €	9.988,87 €	NO	- €
75900631	LLOGUER vs IMPOSTOS	23.542,42 €	29.812,52 €	44.555,88 €	32.636,94 €	NO	- €
79200000	PROVISIÓ PER ALTRES OPERACIONS DE TRÀFIC	- €	2.400,85 €	- €	800,28 €	NO	- €
79400000	PROVISIÓ INSOLVÈNCIES TRÀFIC	58.011,61 €	577.861,37 €	358.017,75 €	331.296,91 €	NO	- €
70000019	VENDES PEARSON	18.600,00 €	20.000,00 €	- €	12.866,67 €	NO	- €

						CIRCULAR 16/05/2023	
						No. Activitat art. 32	
Compte	Concepte	2022	2023	2024	Mitjana	Criteri	Import
70500007	PARQUING ROTACIONAL	72.353,96 €	74.285,12 €	36.931,28 €	61.190,12 €	NO	- €
71000000	VARIACIÓ EXIST. PROMOC. EN CURS	-	-	- €	-	NO	- €
74000005	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ INTERÈS PROMO. JOV	35.843,86 €	36.102,94 €	38.836,15 €	36.927,65 €	SI	36.927,65 €
74000006	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ INTERÈS BELCHITE	21.953,82 €	22.172,71 €	24.005,19 €	22.710,57 €	SI	22.710,57 €
74000015	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ INTERÈS LEPANTO FR6	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	SI	45.000,00 €
74600000	SUBVENCIÓ CAPITAL TRF. EX.	54.394,58 €	69.285,69 €	110.521,97 €	78.067,41 €	SI	78.067,41 €
74700000	Altres subvenciones, donacions i llegats transmesos	22,07 €	- €	- €	7,36 €	SI	7,36 €
75200002	LLOGUER LOCAL URBANISME	24.095,64 €	25.324,56 €	25.729,77 €	25.049,99 €	NO	- €
75200003	LLOGUER LOCAL EIM	28.728,87 €	29.112,00 €	29.689,51 €	29.176,79 €	NO	- €
75200004	LLOGUER APA LES TORRES	2.226,03 €	2.514,41 €	2.170,91 €	2.303,78 €	NO	- €
75200005	LLOGUER IGLOO	13.513,32 €	17.501,72 €	18.178,65 €	16.397,90 €	NO	- €
75200006	LLOGUER APA MONTSERRAT	1.480,73 €	3.930,21 €	3.574,32 €	2.995,09 €	NO	- €
75200009	LLOGUER LOCAL PEARSON	103.728,34 €	103.745,08 €	108.053,00 €	105.175,47 €	NO	- €
75200012	LLOGUER C/ MARIA AURÈLIA CAPMANY 41	- €	- €	7.247,52 €	2.415,84 €	NO	- €
75200013	LLOGUER APA C/. BÒBILA 18-24	3.145,17 €	3.382,74 €	3.792,89 €	3.440,27 €	NO	- €
75200014	LLOGUER TANTEIG I RETRACTE	12.755,91 €	19.418,87 €	19.502,96 €	17.225,91 €	NO	- €
75200015	LLOGUER APA C/. GRAL PRIM	902,63 €	3.681,78 €	4.139,34 €	2.907,92 €	NO	- €
75200016	LLOGUER LOCAL C/. DR. FERRAN	- €	13.337,68 €	20.206,60 €	11.181,43 €	NO	- €
75200017	LLOGUER C/. ST SEBASTIÀ	- €	- €	- €	- €	NO	- €
75200018	LLOGUER LOCAL C/. BELCHITE 1-9	- €	6.175,59 €	25.132,04 €	10.435,88 €	NO	- €
77100000	BENEFICIS PROC. DEL I.M.	2.249,63 €	- €	- €	749,88 €	NO	- €
79300000	REVERSIÓ DEL DETERIORAMENT D'EXISTÈNCIES	- €	145.934,79 €	193.384,67 €	113.106,49 €	NO	- €
TOTAL INGRESSOS		2.039.732,60 €	2.803.312,89 €	2.971.754,32 €	2.604.933,27 €		937.826,87 €

Les activitats e ingressos de PROURSA es poden dividir en 5 grups en funció de la iniciativa del seu desenvolupament i per tant de la seva inclusió en el denominador de la ràtio a calcular:

Activitat gestió immobiliària

Es tracta d'ingressos obtinguts per PROURSA a conseqüència de la venda de solars i/o edificacions i de l'arrendament de locals i aparcaments en l'exercici de l'activitat urbanística i de gestió que té atribuïda al seu objecte social.

Aquestes vendes i arrendaments s'incardinen en el desenvolupament de les diferents operacions de caràcter urbanístic que desenvolupa PROURSA en virtut del mandat per al qual va ser constituïda i no en

exercici d'una activitat d'especulació o purament d'intermediació immobiliària pel que es considera que, encara que es derivin de decisions municipals, no es considera adequat la seva inclusió al numerador i el denominador del ràtio aquells ingressos derivats de l'arrendament de béns immobiliaris per ser un negoci jurídic no inclòs en la llei de contractes.

El detall es presenta en el quadre a continuació, amb indicació de l'import registrat en cada exercici, la mitjana dels tres exercicis i si aquesta mitjana es considera activitat o no segons la circular de la circular de 16 de maig de 2023 i si es computable per a obtenir els imports que s'inclouran en el numerador i denominador de la proporció:

						CIRCULAR 16/05/2023		CRITERI		IMPORT	
						No. Activitat art. 32					
Compte	Concepte	2022	2023	2024	Mitjana	Criteri	Import	Numerador	Denominador	Numerador	Denominador
70000019	VENDES PEARSON	18.600,00 €	20.000,00 €	- €	12.866,67 €	NO	- €			- €	- €
70500007	PARQUING ROTACIONAL	72.353,96 €	74.285,12 €	36.931,28 €	61.190,12 €	NO	- €			- €	- €
71000000	VARIACIÓ EXIST. PROMOC. EN CURS	- 38.338,08 €	- 24.509,41 €	- €	- 20.949,16 €	NO	- €			- €	- €
74000005	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ INTERÈS PROMO. JOV	35.843,86 €	36.102,94 €	38.836,15 €	36.927,65 €	SI	36.927,65 €	NO	SI	- €	36.927,65 €
74000006	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ INTERÈS BELCHITE	21.953,82 €	22.172,71 €	24.005,19 €	22.710,57 €	SI	22.710,57 €	NO	SI	- €	22.710,57 €
74000015	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ INTERÈS LEPANTO FR6	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	SI	45.000,00 €	NO	SI	- €	45.000,00 €
74600000	SUBVENCIÓ CAPITAL TRF. EX.	54.394,58 €	69.285,69 €	110.521,97 €	78.067,41 €	SI	78.067,41 €	NO	SI	- €	78.067,41 €
74700000	Altres subvencions, donacions y llegats transmesos	22,07 €	- €	- €	7,36 €	SI	7,36 €	NO	SI	- €	7,36 €
75200002	LLOGUER LOCAL URBANISME	24.095,64 €	25.324,56 €	25.729,77 €	25.049,99 €	NO	- €			- €	- €
75200003	LLOGUER LOCAL EIM	28.728,87 €	29.112,00 €	29.689,51 €	29.176,79 €	NO	- €			- €	- €
75200004	LLOGUER APA LES TORRES	2.226,03 €	2.514,41 €	2.170,91 €	2.303,78 €	NO	- €			- €	- €
75200005	LLOGUER IGLOO	13.513,32 €	17.501,72 €	18.178,65 €	16.397,90 €	NO	- €			- €	- €
75200006	LLOGUER APA MONTSERRAT	1.480,73 €	3.930,21 €	3.574,32 €	2.995,09 €	NO	- €			- €	- €
75200009	LLOGUER LOCAL PEARSON	103.728,34 €	103.745,08 €	108.053,00 €	105.175,47 €	NO	- €			- €	- €
75200012	LLOGUER C/ MARIA AURÈLIA CAPMANY 41	- €	- €	7.247,52 €	2.415,84 €	NO	- €			- €	- €
75200013	LLOGUER APA C/. BÒBILA 18-24	3.145,17 €	3.382,74 €	3.792,89 €	3.440,27 €	NO	- €			- €	- €
75200014	LLOGUER TANTEIG I RETRACTE	12.755,91 €	19.418,87 €	19.502,96 €	17.225,91 €	NO	- €			- €	- €
75200015	LLOGUER APA C/. GRAL PRIM	902,63 €	3.681,78 €	4.139,34 €	2.907,92 €	NO	- €			- €	- €
75200016	LLOGUER LOCAL C/. DR. FERRAN	- €	13.337,68 €	20.206,60 €	11.181,43 €	NO	- €			- €	- €
75200017	LLOGUER C/. ST SEBASTIÀ	- €	- €	- €	- €	NO	- €			- €	- €
75200018	LLOGUER LOCAL C/. BELCHITE 1-9	- €	6.175,59 €	25.132,04 €	10.435,88 €	NO	- €			- €	- €
77100000	BENEFICIS PROC. DEL I.M.	2.249,63 €	- €	- €	749,88 €	NO	- €			- €	- €
79300000	REVERSIÓ DEL DETERIORAMENT D'EXISTÈNCIES	- €	145.934,79 €	193.384,67 €	113.106,49 €	NO	- €			- €	- €
TOTAL INGRESSOS		402.656,48 €	616.396,48 €	716.096,77 €	578.383,24 €		182.712,99 €			- €	182.712,99 €

Activitat de gestió d'habitatges municipal (PLH)

La promoció i gestió de l'habitatge social son les activitats bàsiques que conforma l'objecte social de PROURSA i on l'empresa pública actua com a instrument de l'Ajuntament de Rubí en el desenvolupament d'aquest àmbit d'actuació.

Per tant, l'arrendament d'habitatges socials, tant els propis com els del Ajuntament, constitueix, una de les funcions o competències inherents a la pròpia activitat per la qual PROURSA va ser creada per l'Ajuntament de Rubí. A més, el desenvolupament d'aquesta activitat es troba recollit de manera detallada en el Pla Local de Habitatge de Rubí 2021-2027 (PLH) aprovat de manera definitiva pel ple municipal del 22 de juny de 2021, formant part del objectius, línies estratègiques i actuacions que s'aproven en el Pla.

En el PLH també s'insta que PROURSA consignï al seu pressupost anual una partida per l'adquisició per tanteig/retracte que permeti com a mínim accedir a 2 habitatges provinents de l'Àrea de tanteig i retracte, el que resulten un total de 12 habitatges durant la vigència del PLH.

Igual que en l'anterior subapartat, encara que es deriven de decisions municipals, no es considera adequat la seva inclusió al numerador i el denominador del ràtio d'aquells ingressos derivats de l'arrendament de béns immobiliaris per ser un negoci jurídic no inclòs en la llei de contractes:

			CIRCULAR 16/05/2023	CRITERI		IMPORT		
			No. Activitat art. 32					
Compte	Concepte	Mitjana	Criteri	Import	Numerador	Denominador	Numerador	Denominador
75200007	LLOGUER C/. PONTEVEDRA	112.838,62 €	NO	- €			- €	- €
75200008	LLOGUER C/. BELCHITE 11-13	57.688,81 €	NO	- €			- €	- €
75200010	LLOGUER HABITATGES MUNICIPALS	132.372,85 €	NO	- €			- €	- €
75200011	LLOGUER C/. BELCHITE 1-9	76.043,33 €	NO	- €			- €	- €
75900622	LLOGUER vs COMUNITAT	75.529,74 €	NO	- €			- €	- €
75900626	LLOGUER vs COMISIONS BANCÀRIES	173,31 €	NO	- €			- €	- €
75900628	LLOGUER vs SUBMINISTRAMENTS	9.988,87 €	NO	- €			- €	- €
75900631	LLOGUER vs IMPOSTOS	32.636,94 €	NO	- €			- €	- €
79200000	PROVISIÓ PER ALTRES OPERACIONS DE TRÀFIC	800,28 €	NO	- €			- €	- €
79400000	PROVISIÓ INSOLVÈNCIES TRÀFIC	331.296,91 €	NO	- €			- €	- €
TOTAL INGRESSOS		829.369,67 €		- €			- €	- €

Entitat Urbanística Especial de polítiques d'habitatge

Les despeses d'estructura s'entenen com les necessàries per a dur a terme l'activitat de l'empresa.

Com es diu en el PAIF de PROURSA per a 2023, el desplegament d'una política d'habitatge públic que pugui respondre a les necessitats ineludibles de la ciutat requereix, sens dubte, d'un esforç inversor adient, fins i tot de personal.

Tal com s'indica en l'apartat 4.1.i de l'esmentada circular, "s'exclouen per al càlcul del 80%, aquelles quantitats que deriven de les seves funcions i competències de caràcter material o tècnic inherents a la pròpia activitat o funció pública per la qual van ser creats, sempre que estiguem dotats dels crèdits específics i necessaris pel seu funcionament mitjançant transferències amb càrrec al pressupost de l'administració pública, per la qual cosa la transferència rebuda per PROURSA de l'Ajuntament no formarà part de l'activitat a considerar.

						CIRCULAR 16/05/2023		CRITERI		IMPORT	
						No. Activitat art. 32					
Compte	Concepte	2022	2023	2024	Mitjana	Criteri	Import	Numerador	Denominador	Numerador	Denominador
74000007	SUBVENCIÓ EST. PROURSA	440.418,91 €	440.973,05 €	445.997,52 €	442.463,16 €	NO	- €			- €	- €
75100000	RESULTATS D'OPERACIONS EN COMÚ	- €	1.131,00 €	- €	377,00 €	NO	- €			- €	- €
76901000	INGRESSOS FINANCERS	24,95 €	- €	36,33 €	20,43 €	SI	20,43 €	NO	SI	- €	20,43 €
77800000	INGRESSOS EXTRAORDINARIS	1.635,16 €	9.652,20 €	1.532,93 €	4.273,43 €	SI	4.273,43 €	NO	SI	- €	4.273,43 €
TOTAL INGRESSOS		442.079,02 €	451.756,25 €	447.566,78 €	447.134,02 €		4.293,86 €			- €	4.293,86 €

Encàrrecs

En aquest cas es tracta d'ingressos obtinguts en l'exercici de prestacions típiques dels contractes administratius (realització d'obres i prestacions de serveis) pels quals existeix cobertura en forma del corresponent encàrrec acordat per l'Ajuntament de Rubí pel que s'inclouran tots ells sense excepció pel càlcul del percentatge d'activitat.

						CIRCULAR 16/05/2023		CRITERI		IMPORT	
						No. Activitat art. 32					
Compte	Concepte	2022	2023	2024	Mitjana	Criteri	Import	Numerador	Denominador	Numerador	Denominador
74000017	SUBVENCIÓ OLH (MED-REH)	596.938,76 €	539.031,31 €	600.219,59 €	578.729,89 €	SI	578.729,89 €	SI	SI	578.729,89 €	578.729,89 €
74000003	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ REHABILITACIÓ	- €	- €	88.115,24 €	29.371,75 €	SI	29.371,75 €	SI	SI	29.371,75 €	29.371,75 €
74000013	SUBVENCIÓ POUM	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000024	ENCÀRREC GESTIÓ PERI 22.1	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000002	SUBVENCIÓ EXPLOTACIÓ ONZE SETEMBRE	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000020	ENCÀRREC GESTIO PLA INVERSIONS FINANC.SO	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000038	ENCÀRREC GESTIÓ REF.BARRI CA N'ORIOL	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000049	RED.PROJ.DIR.PARTIDES PEND.URB.PERI22	4.825,62 €	- €	- €	1.608,54 €	SI	1.608,54 €	SI	SI	1.608,54 €	1.608,54 €
74000050	PROJ.INST.CAMERES DE VIDEOVIGILANCIA	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000064	SEG.PLA POLIGONS MANT,INSP I INVERSIONS	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000068	RED.PROJ.OBRES PARC CA N'ORIOL 2ª FASE	14.548,45 €	- €	6.942,40 €	7.163,62 €	SI	7.163,62 €	SI	SI	7.163,62 €	7.163,62 €
74000074	SEG.OBRES ESTRUCT.I AMPLIACIÓ PONT C.SANT	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000076	ADEQUACIÓ BAR PAVELLÓ LA LLANA	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000077	ACTUACIONS MILLORA CAN BARCELÓ	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000078	ACTUACIONS MILLORA CAN SOLA	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000079	PROJECTE COBERTA CF CAN FATJO	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000080	PISTA POLIESPORTIVA CAN XIMELIS	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000081	PRESSUPOSTOS PARTICIPATIUS 2020	231,57 €	- €	- €	77,19 €	SI	77,19 €	SI	SI	77,19 €	77,19 €
74000082	MILLORA ACCESSOS PONT CAN SANT JOAN	- €	4.117,65 €	1.259,40 €	1.792,35 €	SI	1.792,35 €	SI	SI	1.792,35 €	1.792,35 €
74000085	REDACCIÓ PLECS LICITACIÓ POUM	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000086	SEG.RED.MOD.PGO.ALLOTJAMENTS DOTACIONALS	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000087	Red.Plecs Lic.TGreballs Red.Doc.Amb. i Part.Ciut.POUM	6.712,31 €	- €	- €	2.237,44 €	SI	2.237,44 €	SI	SI	2.237,44 €	2.237,44 €
74000088	Seg.Superv. Red.Estudi Urb.teixit Activitat Econòmica Rubí	- €	- €	- €	- €	SI	- €	SI	SI	- €	- €
74000089	Seg.Red.Modif.Puntual Normes Urbanístiques P.P.La Llana	5.086,59 €	- €	- €	1.695,53 €	SI	1.695,53 €	SI	SI	1.695,53 €	1.695,53 €
74000090	Seg.Red.Mod.Puntual PGOU P.P.Can Solà	4.685,67 €	- €	- €	1.561,89 €	SI	1.561,89 €	SI	SI	1.561,89 €	1.561,89 €
74000091	Seg.Red.Mod.Puntual PGOU Pla Parcial Vallès Parc	4.578,39 €	- €	- €	1.526,13 €	SI	1.526,13 €	SI	SI	1.526,13 €	1.526,13 €
74000092	Red.Projecte Constructiu Balcó de la Riera	12.312,45 €	- €	- €	4.104,15 €	SI	4.104,15 €	SI	SI	4.104,15 €	4.104,15 €
74000093	RED.PROJ. I DIR.OBRES PROM.AV.CASTELLBISBAL 78	- €	43.503,22 €	60.730,78 €	34.744,67 €	SI	34.744,67 €	SI	SI	34.744,67 €	34.744,67 €
74000094	RED.PLEC PER LICIT.MOD.PUNT.PGOU PICH AGUILERA	- €	1.273,12 €	- €	424,37 €	SI	424,37 €	SI	SI	424,37 €	424,37 €
74000095	SEG.I SUPERV.REDAC.MOD.PUNTUAL PGOU PLA PARCIAL SECTOR A	- €	3.038,34 €	- €	1.012,78 €	SI	1.012,78 €	SI	SI	1.012,78 €	1.012,78 €
74000096	DIR.COORD.SEG.I SUPERV.REDACCIÓ I TRAMITACIÓ POUM	- €	68.763,98 €	80.638,25 €	49.800,74 €	SI	49.800,74 €	SI	SI	49.800,74 €	49.800,74 €
74000097	RED. PROJECTE I DIR. OBRES ARRANJAMENT ZONES VERDES SECTOR H	- €	4.220,94 €	6.284,42 €	3.501,79 €	SI	3.501,79 €	SI	SI	3.501,79 €	3.501,79 €
74000098	RED. PROJECTE I DIR. OBRES ARRANJAMENT TORRENT DE LES ABELLES	- €	4.220,94 €	6.762,47 €	3.661,14 €	SI	3.661,14 €	SI	SI	3.661,14 €	3.661,14 €
74000099	RED. PROJECTE, SEG. OBRES, DIRECCIÓ OBRES PROJ. MILLORA AV. ESTATUT	- €	- €	46.002,80 €	15.334,27 €	SI	15.334,27 €	SI	SI	15.334,27 €	15.334,27 €
74000100	Redacció del projecte i direcció de les obres de remodelació de la Plaça Pearson	- €	- €	36.035,60 €	12.011,87 €	SI	12.011,87 €	SI	SI	12.011,87 €	12.011,87 €
74000101	SEGUIMENT DE LES OBRES DE LES PISTES ESPORTIVES COVA SOLERA	- €	- €	1.379,80 €	459,93 €	SI	459,93 €	SI	SI	459,93 €	459,93 €
74100000	DESCOMPTES, REBAIXES I BONIFICACIONS CONCEDIDES	- €	- €	2.321,04 €	773,68 €	NO	- €			- €	- €
TOTAL INGRESSOS		649.919,81 €	668.169,50 €	932.049,71 €	750.046,34 €		750.820,02 €			750.820,02 €	750.820,02 €

Determinació del percentatge volum d'activitat

Sobre la base de l'anàlisi anterior, en el quadre següent es mostra tant el numerador com el denominador a utilitzar d'acord amb els criteris exposats, prenent l'indicador de la ràtio el volum global de negocis.

	Total mitjana 2022-2024	Circular 16/05/2023 No activitat art.32	Import mitjana 2022-2024	
			Numerador	Denominador
Encàrrecs	750.046,34 €	- 773,68 €	750.820,02 €	750.820,02 €
Entitat urbanística especial	447.134,02 €	442.840,16 €	- €	4.293,86 €
Gestió d'habitatge municipal	829.369,67 €	829.369,67 €	- €	- €
Gestió immobiliària	578.383,24 €	395.670,25 €	- €	182.712,99 €
	2.604.933,27 €	1.667.106,40 €	750.820,02 €	937.826,87 €
				80,06%

Taula 6: Càlcul de la ràtio.

Com s'aprecia, d'acord amb els criteris exposats, el volum d'activitat realitzat per la societat pública PROURSA, S.A en activitats derivades de comeses confiades és del 80,06% prenent com a indicador els ingressos, superant per tant el percentatge del 80% establert per l'article 32.2 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic.

Idoneïtat

D'acord amb la DF 4.3 LCSP, caldria revisar el compliment dels requisits exigits per l'article 86 de la Llei 40/2015 de Règim Jurídic del Sector Públic respecte de l'acreditació de la condició de mitjà propi i servei tècnic per part de PROURSA.

La referida disposició no té caràcter bàsic per la qual cosa no resulta d'aplicació a una entitat com ara PROURSA. Amb relació a això, resulta clarificadora l'exposició de Julio Tejedor, Catedràtic de Dret Administratiu de la Universitat de Zaragoza:

"De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, la declaración formal de bases ha de ser explícita. Además, el impacto que una norma organizativa de esta naturaleza produciría sobre las competencias

autonómicas resulta difícilmente justificable por las notables restricciones que generaría sobre su capacidad normativa y sus decisiones organizativas, ubicadas estas en el núcleo de su autonomía. Por ello, considero que la recta interpretación del citado apartado tercero de la disposición final cuarta de la LCSP debe limitar su eficacia al sector público estatal, máxime si se advierte que la remisión no se realiza específicamente al citado artículo 86 LRJSP sino a la LRJSP en su conjunto, incluida, por tanto, su disposición final décimo cuarta, que priva de carácter básico a dicho precepto, entre otros. Resulta concluyente en el mismo sentido, también, la Circular conjunta de 22 de marzo de 2019, de la Abogacía General del Estado y de la Intervención General de la Administración del Estado, sobre criterios para el cálculo del cómputo del requisito de actividad exigido por la ley 9/2017, de 9 de noviembre, de contratos del sector público en aquellas entidades que sean consideradas medios propios, donde, tras apuntar sintéticamente los requisitos para la consideración de una entidad como medio propio, expresamente se afirma que «en el caso de los medios propios estatales adicionalmente se han de cumplir los requisitos y requerimientos que prevé el artículo 86.2 y 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público». Y sólo en el caso de los medios propios estatal, cabe añadir.

Lo que está claro hoy, más allá del carácter básico o no de la norma en cuestión, es que no cabe imponer la verificación de la mayor eficiencia respecto de la contratación pública, condicionante de la consideración de entidades determinadas como medios propios de otra u otras, a la realización de cada encargo. También esta fue cuestión controvertida en relación con el artículo 86 de la LRJSP. La resolución 696/2022, de 26 de junio, del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales, ha aclarado esta cuestión, esperemos que definitivamente. No en vano, ya un año antes se había pronunciado la Abogacía General del Estado en ese mismo sentido en su Informe 52/2021, de 7 de mayo, afirmando que «una vez atribuida a una determinada entidad la condición de medio propio y servicio técnico de un poder adjudicador, no es condición de legalidad de cada encargo la justificación de su preferencia sobre la contratación administrativa».

En definitiva, el artículo 86 de la LRJSP ni ha de aplicarse más allá del reconocimiento inicial de una entidad del sector público como medio propio de otra, ni rige, por carecer de carácter básico, más allá del sector público estatal.”

No obstant, s'aborda a continuació l'anàlisi d'aquesta qüestió en el cas concret de PROURSA tot i tenint en compte la no aplicabilitat abans mencionada.

En aquest sentit, la norma limita el percentatge de contractació a tercers respecte de l'execució de les prestacions de l'encàrrec i, per tant, estableix d'aquesta forma una mena de requisit addicional respecte de la "idoneïtat" o disponibilitat per part de l'entitat qualificada com mitjà propi de mitjans humans, tècnics i materials suficients per a rebre els encàrrecs.

Per a determinar el criteri d'idoneïtat, la LCSP ha introduït un criteri quantitatiu, en establir l'article 32.7.b) que l'import de les prestacions parcials que el mitjà propi pugui contractar amb tercers no excedirà del 50 per cent de la quantia de l'encàrrec.

No obstant això, la pròpia LCSP recull una sèrie de supòsits en els quals existeix l'excepció d'aquest criteri quantitatiu. D'aquesta manera, no tenen la consideració de prestacions parcials aquelles que el mitjà propi adquireixi a altres empreses quan es tracte de subministraments o serveis auxiliars o instrumentals que no constitueixen una part autònoma i diferenciable de la prestació principal, encara que siguin part del procés necessari per a produir aquesta prestació.

A més, existeixen un conjunt de supòsits en els quals existeix l'excepció del criteri quantitatiu del 50% d'execució de la prestació encarregada per part de tercers que són els següents:

- No resulta d'aplicació als contractes d'obres que celebren els mitjans propis als quals se'ls hagi encarregat una concessió, ja sigui d'obres o de serveis.
- Igualment, no serà aplicable en els supòsits els quals la gestió del servei públic s'efectuï mitjançant la creació d'entitats de dret públic destinades a aquest efecte, ni a aquells en què la mateixa s'atribueixi a una societat de dret privat el capital del qual sigui, íntegrament, de titularitat pública.
- Excepcionalment podrà superar-se aquest percentatge de contractació sempre que l'encàrrec al mitjà propi es basi en raons de seguretat, en la naturalesa de la prestació que requereixi un major control en l'execució d'aquesta, o en raons d'urgència que demanden una major celeritat en la seva execució. La justificació que concorren aquestes circumstàncies s'acompanyarà al document de formalització de l'encàrrec i es publicarà en la Plataforma de Contractació corresponent conjuntament amb aquest.
- Tampoc serà aplicable als contractes que celebren els mitjans propis als quals se'ls hagi encarregat la prestació de serveis informàtics i tecnològics a l'Administració Pública amb la finalitat de garantir la compatibilitat, la comunicabilitat i la seguretat de xarxes i sistemes, la integritat, fiabilitat i confidencialitat de la informació, així com als quals celebren els mitjans propis les funcions dels

quals siguin el foment de les telecomunicacions, el desenvolupament de la societat de la informació i societat digital.

Quant a la verificació que l'entitat disposa de mitjans personals i materials suficients, apuntar que la societat ve desenvolupant l'activitat recollida en el seu objecte social i mandats de totes dues administracions de manera ininterrompuda des de la seva creació en 1991 i actualment compta amb mitjans humans, tècnics i materials adequats i suficients per a desenvolupar la seva activitat.

D'altra banda, de l'anàlisi de les activitats realitzades per PROURSA, resulta clar que la immensa majoria provenen de la seva condició de forma de gestió directa dels serveis de competència municipal que li han confiat el seu poder adjudicador bé en el moment de la constitució, bé mitjançant diferents encàrrecs, acords o actes administratius en aquest sentit.

Per a això, segons aquesta disposició, l'entitat haurà de disposar de mitjans suficients i idonis per a realitzar prestacions en el sector d'activitat que es correspongui amb el seu objecte social, d'acord amb la seva norma o acord de creació i, a més, que es doni alguna de les circumstàncies següents:

- Ser una opció més eficient que la contractació pública i resultar sostenible i eficaç, aplicant criteris de rendibilitat econòmica.
- Resultar necessari per raons de seguretat pública o d'urgència en la necessitat de disposar dels béns o serveis subministrats pel mitjà propi o servei tècnic.

En aquest sentit, resulta important tindre en compte la modificació de la redacció de l'article anterior introduïda per la DF 34.2 de la Llei 11/2020, de 30 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2021 que va introduir la puntualització assenyalada en negreta subratllat anterior en el sentit que la verificació exigida per aquest article únicament s'ha de realitzar en el moment inicial en el qual es reconeix la condició de mitjà propi d'un poder adjudicador respecte d'un altre i, per tant, en la seva norma o acord de creació.

Aquesta modificació ha vingut a introduir plenament en el nostre ordenament jurídic pronunciament en aquest sentit com el recollit per la Resolució 41/2019 del TARC d'Andalusia relativa a la "Anàlisi de la remissió d'apartat 3 de la disposició final quarta LCSP a la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic".

D'acord amb el Tribunal, aquesta norma (DF 4.3 LCSP), procedeix la verificació del compliment dels requisits de l'article 86 únicament el moment de declaració d'una entitat com mitjà propi d'un determinat poder adjudicador i no en cadascun dels encàrrecs posteriors.

Per a això, en opinió del Tribunal, els concrets encàrrecs han de partir de la justificació que el recurs a l'encàrrec és més eficient que la licitació del contracte, entenent-se el terme eficient en sentit ampli, comprensiu tant si concorren les circumstàncies contemplades en la lletra a) com si concorren les previstes en la lletra b) de l'apartat 2 del citat article 86.

En aquest sentit, existeixen una sèrie d'arguments que justifiquen la major eficiència de l'encàrrec enfront del contracte, com són els següents:

- D'acord amb l'article 7.8 LIVA, no hi seran subjectes a l'Impost els serveis prestats en virtut dels encàrrecs executats pels ens, organismes i entitats del sector públic que ostenten, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei de Contractes del Sector Públic, la condició de mitjà propi personificat del poder adjudicador que hagi ordenat l'encàrrec, en els termes establerts en el referit article 32. Aquesta qüestió suposarà un estalvi directe per a l'Administració, especialment en aquells serveis intensius en mà d'obra, atès que el cost fiscal consolidat (empresa pública més Ajuntament) per aquest impost serà molt de menor que el resultant d'acudir al mercat.
- Mitjançant l'encàrrec, d'acord amb l'article 32 LCSP, l'empresa haurà de ser compensada pel cost real de les activitats realitzades. Això implica que l'empresa haurà de ser rescabada de tots els costos vinculats a la realització d'aquestes activitats encarregades, però, al mateix temps, que no podrà generar un marge o benefici per la realització d'aquestes. En conseqüència, la realització d'una prestació mitjançant la tècnica de l'encàrrec estalviarà al municipi el benefici industrial que qualsevol empresa privada inclourà en les seves ofertes i que el mitjà propi no podrà percebre.
- Quant a les despeses generals, en la mesura en què aquestes despeses d'estructura o indirectes se situen per sota de la mitjana del sector o, per fixar una referència numèrica per sota dels admesos generalment en la contractació administrativa en els contractes públics (entre el 13% i

el 16%), també es produirà una major eficiència del mitjà propi respecte de la contractació en el mercat.

- A més dels estalvis econòmics anteriorment esmentats, haurà de tenir en compte també la major eficiència que pot aportar la gestió de determinades prestacions a través del mitjà propi per la major rapidesa i agilitat en la resposta davant les necessitats i imprevistos del servei amb la consegüent millora en l'eficiència quant a la qualitat del servei públic. Addicionalment, de nou, en el pla econòmic ha de tenir en compte que, davant serveis no previstos en el contracte, el contractista tindrà, a través d'un procediment de preus contradictoris, marge per a plantejar un increment dels seus costos mentre que el recurs al mitjà propi assegurarà a l'Ajuntament que el major cost assumit és exactament el cost real d'aquests serveis addicionals o imprevistos.

Ha de notar-se, com ja s'ha exposat anteriorment, que la Llei 11/2020, de 30 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a 2021, va suprimir l'obligació de reflectir en els comptes anuals la justificació del compliment del requisit d'activitat i la seva revisió per l'auditor extern i la pèrdua sobrevinguda de la condició de mitjà propi derivada del seu incompliment. És a dir, amb aquesta reforma, no sols no s'ha millorat el control sobre aquest requisit d'activitat, sinó que s'han suavitzat enormement les exigències de fiscalització.

Per tant, donada l'estructura de mitjans humans, tècnics i materials amb què compta l'empresa, consolidada i suficient per a l'acompliment de les tasques que realitza des de fa anys i, les excepcions aplicables a l'empresa recollides en la LCSP referent a això, pot concloure's que PROURSA compleix amb aquest requisit.

Conclusions

Del present informe relatiu a l'anàlisi del compliment per part de PROURSA dels requisits establerts en l'article 32.2 de la LCSP per a la qualificació de la societat com mitjà propi personificat del Ajuntament de Rubí s'extrauen les següents conclusions:

- Existeix un control conjunt anàleg al que ostentarien sobre els seus propis serveis o unitats atès que totes dues administracions participen mitjançant representants en els òrgans estatutaris que exerceixen una influència determinant tant sobre els objectius estratègics com sobre les decisions

importants d'aquesta societat, havent-se de considerar referent a això tant la Junta General, el Consell d'Administració i quants òrgans puguin preveure's amb la finalitat d'influir en aquestes decisions (article 32.2 a) LCSP).

- Més del 80 per cent de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec es duen a terme en l'exercici de les comeses que li han sigut confiats pels poders adjudicadors que el controlen. (article 32.2 b) LCSP).
- La totalitat del seu capital és de titularitat pública (article 32.2 c) de la LCSP).
- Els Estatuts socials de PROURSA reconeixen la naturalesa de com mitjà propi personificat del Ajuntament de Rubí (article 32.2 d) LCSP).
- Donada l'estructura de mitjans humans, tècnics i materials amb què compta l'empresa, consolidada i suficient per a l'acompliment de les tasques que realitza des de fa anys i, les excepcions aplicables a l'empresa recollides en la LCSP referent a això, PROURSA compleix amb el requisit establert en l'article 32.2 c) en relació amb l'article 32.2 d) 2n de la LCSP.

Pel que, sense perjudici de la conveniència d'un nou reconeixement explícit per part dels poders adjudicadors dels quals és mitjà propi, PROURSA compleix amb tots els requisits per a poder ser considerada com mitjà propi personificat en els termes establerts en la normativa vigent.

