



PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIÓ I FINANÇAMENT

PROURSA

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A.

NOVEMBRE

2023

Justificació jurídica

Aquest PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT es redacta en compliment del que disposa l'Art. 225, en relació amb el 210,2 del Decret del Parlament de Catalunya 179/1995 de 13 de juny, Reglament d'Obra, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Aquest Programa serà objecte d'aprovació simultània amb el pressupost general, pel Ple Municipal, d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals i s'inclourà com annex del mateix pressupost.

En qualitat de Gerent de la societat municipal porto a proposta dels òrgans de govern de la societat mercantil el següent Programa d'Actuació que signo a continuació:

0. INTRODUCCIÓ

El Programa d'Actuació de PROURSA per a l'any 2024 s'engloba dins dels objectius de desenvolupament del Pla Local d'Habitatge de Rubí (PLH) 2021 – 2027 aprovat pel Ple municipal de Rubí i que busca donar acompliment a les actuacions d'habitatge i a l'objecte social de la societat. Alhora, estableix un marc d'actuació rigorós per desenvolupar accions que permetin al nostre municipi avançar cap als objectius que determina el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH).

Els municipis inclosos en àrees declarades pel PTSH com a àrees de demanda forta i acreditada, entre els quals es troba Rubí, han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. La derogació parcial de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge ho provocat un efecte negatiu en l'increment de les rendes de lloguer a la ciutat que dificulta l'accés a una gran part de la població que viu de lloguer. Aquest fet implicarà una major demanda d'habitatge públic per qüestions de limitació de l'accés, manteniment i la no renovació de contractes d'arrendament d'habitatge que incorporarà nous demandants d'habitatge públic com ja estem rebent amb l'increment de demandes del Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial.

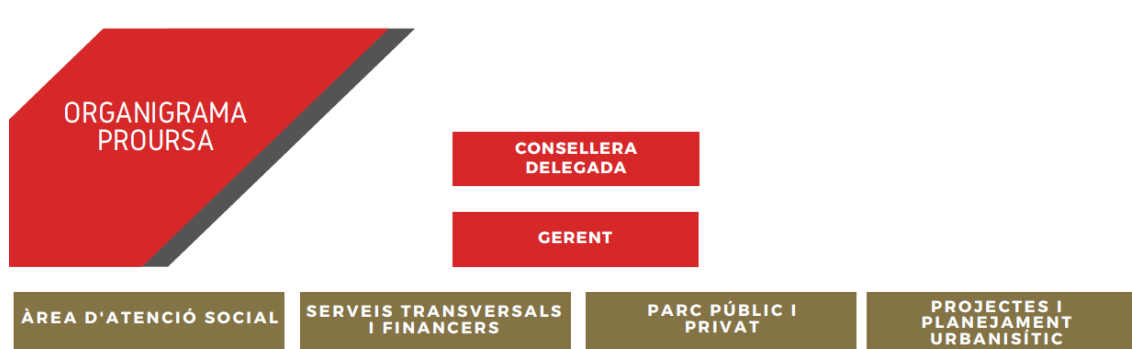
Aquest increment de la demanda d'habitatge públic i assequible de lloguer si suma un context econòmic d'inflació econòmica i manca de subministraments de matèries primeres, que dificulten l'activitat de PROURSA ja que n'afecten el treball diari i llastren l'efectivitat dels contractes i licitacions que s'hi signen i els serveis que es presten, alhora que impliquen una major despesa en els subministraments i manteniment del parc públic i la constant adaptació dels plecs de clàusules als canvis constants de preus de mercat.

Malgrat tot, l'activitat de PROURSA que engloba qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, locals comercials, aparcaments i naus, com llur construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió arrendament i administració, ha continuat donant el servei de manteniment, conservació i gestió d'habitatges i esperem que la consolidació dels projectes a l'entorn dels Next Generation puguin pal·liar les deficiències pressupostàries en manteniment del parc gestionat i a la vegada impliqui l'aplicació de mesures per afavorir l'abaratiment en consums energètics i en nous models constructius més sostenibles.

1. ESTRUCTURA ORGANITZATIVA

PROURSA està format per la Junta General, presidida per l'alcalde de Rubí i integrada per tots els membres del Ple Municipal. El Consell d'Administració d'Administració de la societat està formada per tretze membres que durant el 2023 s'han reunit en 5 Consells d'Administració on que s'han aprovat tots.

A nivell d'organització interna de PROURSA estructurat en el següent organigrama i àrees de gestió:

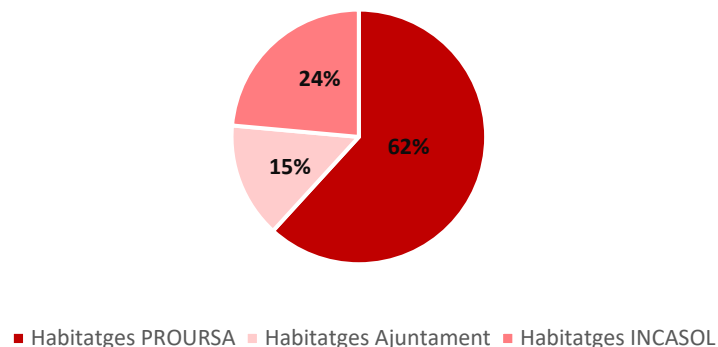


Les diferents línies d'actuació seran executades per les diferents àrees o de forma transversal per tota la societat.

2. PATRIMONI

HABITATGES

Actualment PROURSA gestiona 157 habitatges en règim de lloguer: 97 dels quals són propietat de PROURSA, 23 de l'Ajuntament de Rubí i 37 d'Incasol.



La composició dels habitatges descrits anteriorment és la següent:

- 97 propietat de PROURSA

Titularitat	Propietari	Promoció	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	PROURSA	PONTEVEDRA	39	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE I	22	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE II	22	2012
PÚBLICA	PROURSA	DIVERSA	14	Diversa
Total PROURSA			97	

- 23 propietat de l'Ajuntament

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	AJUNTAMENT	FONT DE LA VIA	4	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	25 SETEMBRE	11	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	C/ SABADELL	2	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	EL PINAR	6	Diversa
Total AJUNTAMENT			23	

- 37 propietat de l'INCASÒL

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	INCASÒL	PTGE. BARCELONA	37	1985
Total INCASÒL			37	

Al 2024 s'incorporaran 6 habitatges de protecció oficial més de titularitat de PROURSA, amb el que el parc públic gestionat pujarà a 163 habitatges.

TIPOLOGIA DE LLOGUER

En referència a la tipologia d'habitatges de lloguer, existeixen dos tipus: habitatges de protecció oficial en règim general i habitatges lliures però que són llogats amb els mateixos criteris que els de protecció oficial. Els habitatges lliures són els adquirits mitjançant el tanteig i retracte.

De 2019 a 2023 s'ha realitzat la compra de 8 habitatges en tanteig i retracte. La previsió de cara al 2024 és no realitzar cap compra doncs no hi ha reserva pressupostària per realitzar més compres d'habitatges via tanteig i retracte.

Durant el 2024 es realitzarà una convocatòria d'habitatges de protecció oficial per varis col·lectius per poder adjudicar els pisos de nova construcció i per constituir una llista de reserva de possibles

adjudicatari per a aquells habitatges que vagin quedant disponibles. Tots els habitatges estan destinats a lloguer.

APARCAMENTS PER A RESIDENTS:

Actualment PROURSA gestiona directa o indirectament un total de 332 places d'aparcament de cotxe i moto. D'aquestes, 83 places corresponen a les promocions pròpies de PROURSA d'habitatges de protecció oficial situades al carrer Belchite i Pontevedra, 230 places es situen a la plaça Salvador Allende en règim de concessió administrativa gestionats per l'empresa adjudicatària Eysa que té contracte d'explotació fins 19 de gener de 2024. La resta de places es situen en diferents punts de la ciutat.

A dia d'avui totes les places d'aparcament es troben llogades o en disposició del propi Ajuntament de Rubí.

OFICINES I LOCALS:

PROURSA gestiona vuit locals, actualment 4 d'aquests són llogats directament per l'Ajuntament de Rubí i 1 local per un privat. Dels tres restants, 2 locals va formalitzar durant 2023 contractes de lloguer amb l'Ajuntament on s'ubica la Llar Tutelada i l'Espai Residencial d'Urgència. Finalment, l'últim local que queda buit es troba en comercialització amb l'objectiu de dedicar-ho a un ús per part de privats.

3. LÍNIES D'ACTUACIÓ

3.1. GESTIÓ DELS HABITATGES

Davant l'increment d'intents d'ocupació del parc públic per part de màfies locals organitzades s'han hagut d'incrementar les mesures de protecció del patrimoni municipal i de la societat el que ha implicat un increment exponencial de les despeses en alarmes i portes de seguretat, com també mesures de vigilància. Actualment, resten ocupats varis immobles de la societat i s'ha optat per la no regularització de les ocupacions per donar prioritat a les persones que entren als habitatges públics pels circuits formals, inscripció en el Registre de Protecció Oficial o bé a

proposta de Serveis Socials com a continuació d'un Pla de treball establert amb els serveis municipals. A dia d'avui, el parc gestionat per PROURSA està omplert al 100%, a excepció d'un habitatge on s'estan realitzant obres però que ja està adjudicat a una unitat de convivència.

Aquest fet, implica que la societat ha d'adjudicar els habitatges amb molta celeritat per evitar ocupacions i garantir la funció social de l'habitatge dins dels paràmetres aprovats per l'Ajuntament i la societat mercantil. La gestió de l'habitatge a partir de 2023 es basarà en uns criteris aprovats per bases i convocatòries públiques aprovades per PROURSA sense diferenciar ni la titularitat ni la tipologia dels habitatges, ja siguin de protecció oficial dels que no ho són (adquirits per tanteig i retracte). Prèviament a l'adjudicació s'elabora un informe financer i un informe tècnic que establiran, les despeses generades pel costos derivats del manteniment de l'habitatge com també els topalls màxims de protecció oficial. Aquests informes seran presentats a la comissió o mesa d'adjudicació per poder realitzar l'adjudicació definitiva amb garanties. Per l'altra banda, també s'establiran els criteris d'adjudicació dels habitatges basant-se en la inscripció del Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya. Com a criteri general alhora d'establir la renda es prioritzarà tenir ingressos mínims per poder fer-se càrrec del lloguer com també que la renda no superi el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

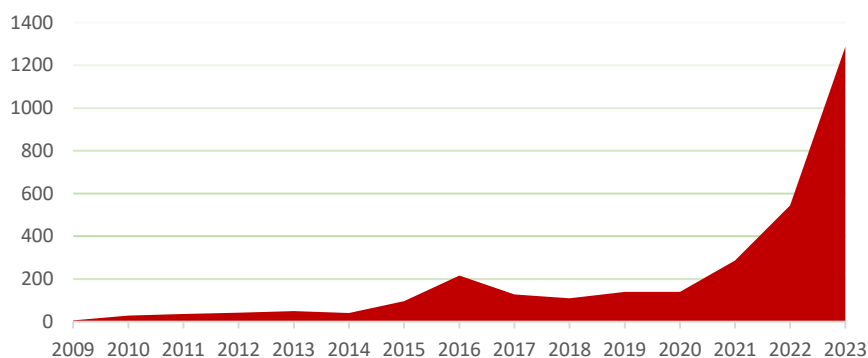
S'estableix també una reserva d'habitatges que estaran bonificats en la seva renda supeditat entre d'altres a uns criteris de compliment del pla de treball de Serveis Socials i en funció del Reglament propi d'adjudicació. Aquesta gestió del parc públic està coordinada amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a partir de l'Oficina Local d'Habitatge, per poder garantir una política d'habitatge integral també en les promocions impulsades per l'Incasol.

Durant el 2024 es procedirà a l'adjudicació dels pisos de Maria Aurèlia Capmany, com també una convocatòria oberta per poder renovar les inscripcions al Registre de Sol·licitants, doncs s'ha detectat un increment en les demandes de protecció oficial per part de la ciutadania en els seus diferents col·lectius davant la impossibilitat d'accedir o acomplir els criteris del mercat privat, especialment després de la derogació del Decret 11/2020 de contenció de rendes.

En referència al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial ha experimentat un creixement exponencial, del 104,28% del 2020 al 2021, del 90,21% al 2022 i en l'últim any amb dades d'octubre de 2023 un creixement del 136,58%, el que implica més que doblar les sol·licituds en comparació amb l'any anterior. El que mostra l'interès de la ciutadania de Rubí per les

promocions d'habitatge protegit tot un cop anunciades les convocatòries dels pisos de protecció oficial de Maria Aurèlia de Capmany i els 24 habitatges de HPO del carrer Marconi.

Any	Peticions d'inscripció
2009	6
2010	29
2011	36
2012	42
2013	49
2014	40
2015	96
2016	216
2017	128
2018	109
2019	139
2020	140
2021	286
2022	544
2023	1287



MOROSITAT I INSOLVÈNCIA

El protocol d'actuació que es va començar a desenvolupar a principis de 2022 està donant efectes positius en relació a les llogateres que realitzaven impagaments puntuals o no mostraven situacions d'insolvència crònica.

En el quadre següent es pot veure l'impacte positiu en la recaptació de lloguers que ha millorat especialment en algunes comunitats. No obstant, comencem a detectar que en els casos més crònics de llogateres amb morositats molt altes i de molts anys, no està sortint efecte i s'ha plantejat també reunions amb Serveis Socials per poder abordar alguns casos més flagrants.

	Gener 2022	Setembre 2023	Increment
Habitatges Municipals			
% cobraments	79,43%	91,60%	12,17%
Pontevedra -P17-			
% cobraments	51,92%	68,85%	16,93%
Belchite 1-9 -P14			
% cobraments	55,37%	83,98%	28,61%
H2O			
% cobraments	36,10%	48,52%	12,42%
Belchite 11-13 -P24-			
% cobraments	49,21%	58,36%	9,15%
Igloo			
% cobraments	55,33%	93,25%	37,92%
Tanteig i Retracte			
% cobraments	100,00%	100,00%	0,00%

De cara a 2024 s'estan plantejant combinar actuacions de bonificacions socials per adaptar els lloguers a la capacitat de pagament de les llogateres del parc públic amb altres mesures més contundents conjuntament amb Serveis Socials per poder pal·liar aquesta situació d'impagament reiterat en els casos que no han respost a les citacions o plans de treball. També, es proposen aquestes actuacions pels pisos del parc públic que actualment resten ocupats.

3.2. OFICINA LOCAL D'HABITATGE

L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ

L'Oficina Local d'Habitatge de Rubí (OLH) és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí, per mitjà d'un conveni de col·laboració i el gestiona a través de l'empresa municipal PROURSA des de l'any 2005 amb la voluntat de ser la finestra única de tots els temes relacionats amb l'habitatge.

L'OLH de Rubí assessora i gestiona serveis en matèria d'habitatge ja siguin de competència local o de competència de la Generalitat de Catalunya. D'aquesta manera facilita i aproxima a la ciutadania les gestions i els serveis relatius a l'habitatge.

Les funcions bàsiques de l'OLH respecte als serveis delegats de la Generalitat són les següents:

INFORMACIÓ I ATENCIÓ CIUTADANA

Durant l'últim any s'han dut a terme canvis significatius en l'atenció presencial, a nivell d'estructura s'ha integrat la pràctica totalitat de l'atenció sobre una mateixa àrea per aconseguir dos objectius: centralitzar en forma de finestra única tota la informació relativa a habitatge que després serà derivada als tècnics especialitzats i segon implementar uns protocols d'atenció coordinats amb la resta de serveis de PROURSA, Rubí Brilla, Servei d'Habitatge i Serveis Socials. També, a nivell tecnològic s'ha eliminat les gestions en paper per aplicar una digitalització completa que s'ha aplicat a tots els tràmits de l'atenció presencial.

L'objectiu és que qualsevol ciutadà que requereixi informació o assessorament de qualsevol aspecte relacionat amb habitatge, la rehabilitació energètica o l'emergència habitacional es pugui adreçar als nostres serveis on s'orientarà adequadament previ acord amb els diferents serveis de definició de les competències de cada servei i alhora, que pugui marxar amb la seva documentació perquè PROURSA manté en format digital i amb validesa jurídica còpia de tots els registres d'entrada i sortida que es realitzen així com totes les tramitacions electròniques amb la resta d'administracions.

Finalment, aquest àmbit també planteja estratègies comunicatives, ja sigui per difondre els recursos, serveis i informacions d'utilitat per a la ciutadania en temes d'habitatges, ja sigui per complementar les accions que requereixin un suport comunicatiu. La incorporació de nous perfils professionals ha permès també millorar l'atenció al poder oferir aquesta atenció individualitzada en diferents idiomes.

En referència a les dades d'atenció, es pot veure un canvi significatiu en la tipologia d'atenció presencial que es dona, s'han reduït les trucades i els correus electrònics però ha crescut moltíssim la part d'atenció per registres documentals, especialment per les facilitats que donem des de PROURSA per fer els tràmits a través de la seu digital. Aquest fet ha implicat un increment de feina administrativa molt alt, per aplicar alhora la digitalització i l'increment d'atencions i serveis per part de l'oficina en l'assessorament en temes d'habitatge. El fet de la gestió digital no ha reduït les atencions, sinó que ha permès donar a conèixer els serveis d'habitatge que es presten des de l'oficina per a la gent que habitualment no acudia a l'oficina per l'excessiva presencialitat de tots els tràmits que no s'adaptaven a la disponibilitat horària de moltes persones interessades. També, s'han incrementat les atencions degut al interès en les promocions d'habitatge protegit. Per contra, l'atenció presencial no s'ha reduït i s'han incrementat,

diffícilment es podrà mantenir al 2024 aquest nivell d'atenció sense reforçar les vacants que es donen en el personal administratiu.

Atenció social	2021	2022	2023*
Trucades	5.130	7.310	4.112
Correus	2.137	4.112	3.256
Visites OLH	-	1.159	1.030
Gestor d'expedients	-	-	6.843

* Dades 10 d'octubre 2023

Pel que fa a l'atenció amb els tècnics dels diferents serveis d'habitatge, com es pot veure s'han incrementat també, el que implicarà a final d'any que molt probablement es realitzin més atencions que al 2022. Cal destacar que els nivells d'atenció presencial és molt alta i en alguns casos impliquen que pràcticament un tres quarts parts del dia s'estan duent a terme atencions presencials, quedant només un quart del dia per fer els tràmits vinculats a aquestes atencions. La majoria d'aquestes atencions estan relacionades amb l'emergència habitacional, la gestió del parc públic i les consultes a l'entorn de la rehabilitació del parc privat i públic.

MES	VISITES
Gener	74
Febrer	98
Març	105
Abril	113
Maig	117
Juny	84
Juliol	84
Agost	57
Setembre	116
Octubre	107
Novembre	116
Desembre	88

TOTAL 2022 1159

MES	VISITES
Gener	110
Febrer	136
Març	151
Abril	93
Maig	135
Juny	130
Juliol	53
Agost	43
Setembre	132
Octubre*	47
Novembre	
Desembre	

TOTAL 2023 1030

* Dades 10 octubre 2023

SERVEI D'INTERMEDIACIÓ I ASSESSORAMENT D'HABITATGE (SIAH) I OFIDEUTE

Per poder donar resposta a la problemàtica d'una gran quantitat de famílies de Rubí afectades per les execucions hipotecaries es va posar en marxa l'any 2012 el Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH), amb l'objectiu de fer de mitjancers entre les persones amb dificultats per fer front a les quotes de la hipoteca o en vies de desnonament i les entitats

financeres, per tal de buscar una possible via de solució que permetés la continuïtat en l'habitatge.

La idea originària del Servei d'Intermediació ha perdut el seu sentit amb el pas del temps, doncs la majoria de consultes especialitzades que rebem han derivat de qüestions hipotecàries cap a consultes relacionades amb el lloguer i les ocupacions. Per aquesta raó, hem reorientat el servei que actualment denominem Servei d'Intermediació i Assessorament en Habitatge, un concepte més ampli i que ens permet abordar les diverses casuístiques a les que ens enfrontem diàriament.

Així mateix, des del segon semestre de l'any 2020, PROURSA gestiona el conveni signat entre l'Ajuntament de Rubí i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per oferir a Rubí el servei d'atenció i assessorament OFIDEUTE, un servei d'atenció, assessorament i mediació adreçat a persones que tenen dificultats per fer front al pagament de préstecs hipotecaris o de rendes de lloguer, que ens permet reforçar el treball d'atenció que ja venia desenvolupant, gràcies a la incorporació de nous recursos tècnics i l'aplicació d'una metodologia comuna a tot el territori que facilita la negociació amb les entitats financeres.

En relació aquests assessoraments es pot veure en relació als expedients oberts un canvi de tendència en les demandes d'assessorament. A banda de la progressiva disminució de les consultes hipotecàries, tot i que de nou tornen a arribar, es pot veure com la majoria de demandes ho són en temes d'ocupació i consultes de lloguer tot i que han disminuït en proporció a l'últim any, també fruit de les baixes del personal que exercia l'assessorament.

Ofideute	2022	2023*
Hipotecaris	5	12
Lloguer	35	10
Ocupacions	86	46
Total	126	68

* Dades 10 octubre 2023

Es van decidir reorganitzar els servei i reorientar algunes demandes d'ocupacions i lloguer cap a serveis més enfocats a l'emergència habitacional i d'aquesta forma respondre de forma més eficient a les demandes ciutadanes més relacionades amb situacions de precarietat laboral que un assessorament tècnic. Així es passen a recollir les dades relacionades amb les atencions vinculades amb els llançaments, els informes socials i expedients d'emergència.

LLANÇAMENTS	2022	2023*
Hipotecaris	4	9
Lloguer	53	61
Ocupacions	171	126
Pèrdua per ex. Sent. Divorci	0	2
Total	228	198

* Dades 10 octubre 2023

La especialització de l'equip amb dues treballadores socials fent l'atenció directa també ha permès incrementar l'atenció i facilitar l'orientació als ciutadans cap a altres recursos disponibles dins les diferents àrees d'habitatge també com a una millor coordinació amb els recursos disponibles des de Serveis Socials, d'aquesta forma, es facilita una atenció molt coordinada amb Serveis Socials que permet major possibilitat de manteniment de l'habitatge o informació per evitar situacions que empitjorin les situacions socials de les persones en risc d'emergència habitacional.

	2022	2023*
SOL·LICITUDS MESA EMERGÈNCIES	23	26

* Dades 10 octubre 2023

	2022	2023*
TOTAL INFORMES SOCIALS	258	233

* Dades 10 octubre 2023

EXP EMERGENCIA HABITACIONAL 2023	106
---	-----

També, gràcies a l'acord al que es va arribar amb els jutjats es recullen els informes als jutjats que també faciliten la coordinació entre administracions.

	2022	2023*
INFORMES JUTJAT OFICI	45	36

* Dades 10 octubre 2023

QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge des de la societat es desenvolupen tot un seguit d'actuacions que definim a continuació:

- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habilitat fins la proposta de resolució.

- 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.
- 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 s'escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.

Durant el 2023 es vol implementar l'Oficina Tècnica de Rehabilitació (OTR) que és un instrument al servei de la ciutadania per facilitar la gestió dels ajuts destinats a la rehabilitació d'habitatges i la regeneració de barris, amb l'objectiu de que el màxim nombre d'habitatges es puguin beneficiar dels fons Next Generation.

Des de l'Oficina s'ofereix informació i assessorament sobre els ajuts convocats, i es revisarà la documentació tècnica per la tramitació de les sol·licituds de subvenció corresponents al Programa 3 del Reial Decret 853/2021 (actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici). Aquesta línia vol donar resposta als requeriments de sostenibilitat i eficiència energètica que necessita el parc privat de la nostra ciutat. Davant l'increment de sol·licituds d'informació s'ha habilitat un espai setmanal de cara a que l'arquitecta tècnica de PROURSA pugui assessorar sobre els temes d'eficiència energètica alhora que es coordina amb el Rubí Brilla per donar un servei integral. No obstant, això a dia d'avui s'han gestionat de forma definitiva molts pocs expedients per la dificultat econòmica i tècnica per dur a terme aquestes actuacions dins dels marcs europeus fixats.

REHABILITACIÓ	2022	2023*
Atenció ciutadana	96	60
Expedients tramitats	10	15

* Dades 10 octubre 2023

Pel que fa referència a les cèdules s'han tramitat les següents:

	2022	2023
Cèdules	5	9

L'Agència ens ha demanat derivar la gestió integral de les cèdules d'habitabilitat a PROURSA, no obstant, per manca de personal no s'ha pogut acceptar aquesta comanda, doncs implicaria una persona més dedicada a fer la tramitació d'aquestes.

MANTENIMENT DEL PARC PÚBLIC

El caràcter eminentment social del parc d'habitatges gestionat per PROURSA implica un major desgast dels immobles com també les rotacions d'habitatge que exigeixen una millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i de l'estat dels edificis. Amb l'objectiu de mantenir un estat d'adequació i manteniment dels habitatges i edificis òptim, de cara a 2024 s'ha encarregat als arquitectes tècnics l'elaboració d'un Pla de Manteniment preventiu i correctiu acord amb la tipologia diversa d'habitatges que es gestionen.

D'aquesta forma es vol desenvolupar de cara a 2024-2025 un Pla de Manteniment que realitzi tota una sèrie d'inspeccions periòdiques de les instal·lacions dels edificis, els equips i l'estat general i els espais comuns que inclogui el manteniment correctiu i preventiu, les mesures de control de seguretat, els protocols d'emergència i evacuació, l'actualització dels llibres de l'Edifici, la verificació de la seguretat tècnica i legal dels equips de protecció contra incendis i ascensors.

D'un estudi previ es deriva la necessitat de fer constar pressupostàriament una partida específica per aquestes qüestions, doncs fins ara no es pressupostava una partida que cada any implica imports importants, doncs després de cada rotació d'habitatge s'han de fer inversions per mantenir els habitatges amb un mínim d'habitabilitat.

REHABILITACIÓ ENERGÈTICA: FONS NEXT GENERATION

Al 2022 PROURSA va proposar un projecte per a la selecció de propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, més coneguts com els fons Next Generation.

La proposta proposada per la mercantil consisteix en la delimitació d'un àmbit d'actuació discontinu focalitzat al Districte administratiu 5, que es situa entre la Zona Nord, Can Rosés i Can Oriol, concretament als edificis situats als carrers de Belchite i Pontevedra de titularitat de PROURSA com també una actuació urbanística del sector H (Els Nius).

L'edifici situat al carrer Belchite, d'ús predominantment residencial està composta per una parcel·la de 1.096 m² on es situen 22 habitatges. En referència a l'edifici del carrer Pontevedra, la parcel·la és de 2.300 m² amb 39 habitatges.

Les actuacions que es preveuen realitzar són les següents:

Edifici del carrer Belchite 11-13:

- Aplicació d'un sistema d'aïllament exterior.
- Execució d'una nova coberta invertida amb aïllament tèrmic.
- Substitució de persianes i fusteria.
- Incorporació d'aïllament tèrmic sobre els accessos a l'edifici.
- Instal·lació de plaques fotovoltaiques.
- Instal·lació d'elements de protecció solar.
- Sistema de control d'accessos.
- Millora al confort dels habitatges

Edifici del carrer Pontevedra 29-31:

- Reforç de l'aïllament tèrmic de la façana.
- Reforç de l'aïllament de la coberta.
- Incorporació d'aïllament tèrmic en el forjat de la primera planta.
- Substitució de la fusteria i persianes.
- Instal·lació de plaques fotovoltaiques.
- Sistema de control d'accessos.
- Millores a l'accessibilitat dels edificis.

Les actuacions plantejades als edificis de PROURSA estan pressupostades en 2.000.000€.

El 31 d'agost de 2022 el Director de l'Agència d'Habitatge de Catalunya va publicar la resolució per a la selecció de propostes d'actuacions en entorns Residencials de Rehabilitació Programada (Resolució DSO/477/2022 de 24 de febrer), on se'ns atorga la condició de subvencionable a la nostra proposta amb els números que es detallen a continuació:

Next Generation	Total
Cost d'actuacions de rehabilitació	2.000.000 €
Import inicial subvencionable	1.359.160 €
Aportació complementària	640.840 €

Al setembre de 2023, un cop la Generalitat va obrir la possibilitat de presentar-se a les subvencions, des de l'Ajuntament de Rubí i PROURSA es va presentar la sol·licitud per realitzar la rehabilitació dels habitatges. Un cop aprovat el pressupost de l'Ajuntament de Rubí, es buscaren les vies de finançament a partir d'un préstec bancari com es fa constar al pressupost actual. La previsió és de finalitzar les obres al 2025.

BORSA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL DE RUBÍ

La Borsa de Mediació per al lloguer social de Rubí és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí, per mitjà d'un conveni de col·laboració i el gestiona a través de l'empresa municipal PROURSA. La Borsa capta habitatges de propietaris privats per a què aquests els lloguin a un preu assequible a sol·licitants d'habitatges d'un perfil socioeconòmic determinat.

Com és ben sabut els incentius per formar part de la borsa, que actualment són uns 49 habitatges i no havia evolucionat en els últims anys van implicar un replanteig del programa per incrementar els incentius per captar habitatges privats centrant-nos en un dels nínxols de mercat identificats a través del Servei d'Habitatge i la inspecció de pisos buits: els pisos de particulars buits pel mal estat de conservació dels habitatges o la necessitat d'emprendre una obres inicials que impliquen un sobrecost que desincentiven el lloguer dels habitatges.

Per aquest motiu, durant l'últim trimestre de 2022 s'ha iniciat la campanya "Obre la porta al lloguer" que a banda dels tradicionals avantatges incorpora una subvenció de fins 8.000€, per les obres de reforma i condicionament d'habitatges. Com resum dels avantatges pels propietaris es detallen els següents:

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica.
- Avalloguer.
- Bonificació del 60% de la quota de l'IBI.
- Subvenció de fins a 8.000€ 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.

El pla d'actuació sobre els petits propietaris implica que arrel de les campanyes comunicatives i les inspeccions d'habitatges buits es puguin incorporar alguns pisos a la borsa de mediació trencant d'aquesta forma la dinàmica estancada dels anys anteriors.

L'efecte de la campanya ha estat positiu, i tot l'increment constant dels preus de lloguer, qüestió que dificulta molt la captació doncs la majoria de propietaris particulars el principal objectiu és el preu, s'ha detectat la possibilitat d'incorporar nous habitatges gràcies a la subvenció de les obres que permet la captació de pisos que actualment no es troben en disponibilitat de ser llogats. Aquest any s'ha contactat amb 10 propietaris, el que implica l'increment d'un pis la borsa i amb tres pisos més pendents de signar contracte. D'aquesta forma, s'ha trencat la dinàmica de descens de pisos a la borsa de mediació dels últims anys on pràcticament només es renovaven els contractes ja existents. Durant el 2024, s'espera que també gràcies al programa d'inspecció d'habitatge buits podem contactar amb més propietaris particulars per poder oferir informació sobre el Programa de Mediació.

REALLOTGEM

Reallotgem és un programa impulsat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al desembre de 2020 per llogar pisos privats buits amb l'objectiu d'allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències. Al juliol de 2021, es va aprovar l'ampliació del programa per al reallotjament de persones en situació d'emergència econòmica i social i l'Ajuntament de Rubí s'ha adherit.

Durant el 2023 pràcticament no s'han rebut pràcticament consultes sobre el problema a banda d'algun gran tenidor, sense que s'hagi aconseguit cap contracte nou per aquesta via, doncs la pretensió dels grans tenidors acostuma a ser que l'Administració els hi pagui un preu de mercat. S'ha detectat que no és una via atractiva pels particulars i que els grans tenidors només ho proposen per casos d'ocupacions permanents.

3.3. AJUTS A L'HABITATGE

En matèria de Programes Socials de l'Habitatge PROURSA gestiona els ajuts al lloguer, en compliment als acords establerts en el conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí per a al gestió de la Oficina Local d'Habitatge.

1. Prestacions permanents per al pagament del lloguer.
2. Subvencions de concurrència competitiva per al pagament del lloguer.
3. Prestacions econòmiques d'especial urgència.

Les prestacions al pagament de lloguer són ajuts a fons perdut que atorga l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social.

Durant l'any 2023 s'han gestionat un total de 1.016 expedients de les següents convocatòries d'ajuts al lloguer:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sol·licituds totals ajuts de lloguer	894	929	980	995	1.395	1.016
Sol·licituds amb resolució favorable	804	653	687	744	793	804
% Sol·licituds amb resolució favorable	89,9%	70,3%	70,1%	74,8%	56,8%	79,13%
Quantitat econòmica total rebuda	1.546.054 €	1.298.316 €	1.309.058 €	1.536.853 €	2.153.189€	-
Mitjana ajut anual	1.922,95 €	1.988,23 €	1.905,47 €	2.065,66 €	2.234,22€	-

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sol·licituds totals MITMA	681	739	884	881	669	672
Sol·licituds MITMA amb resolució favorable	611	485	608	634	387	512
% Sol·licituds MITMA amb resolució favorable	89,7%	65,6%	68,8%	72,0%	57,8%	76,2%
Sol·licituds LG/LJ totals ajuts de lloguer	213	190	106	114	131	129
Sol·licituds LG/LJ amb resolució favorable	193	168	79	110	118	104
% Sol·licituds LG/LJ amb resolució favorable	90,6%	88,4%	74,5%	96,5%	90,1%	80,62%

En referència als ajuts de lloguer o prestacions permanents les campanyes comunicatives com també la major incidència de les persones que viuen de lloguer i especialment la campanya específica dels dos Bo Jove a la ciutat va provocar un creixement exponencial dels ajuts de lloguer incrementant-se pel 2022 en un 40% en els ajuts generals i un 14,91% en els ajuts a gent gran. Les 356 sol·licituds que eren plurianuals del Bo Jove (2022-2023), van provocar un efecte crida important però també van tenir un efecte negatiu, doncs només es van resoldre de forma favorable un terç dels ajuts que es van demanar, deixant fora a gran part de les llogateres per manca de disponibilitat pressupostària. Els ajuts cada any que passa els demanen més sol·licitants, si descomptem del 2022 els ajuts bianuals del Bo Jove, veuríem que la tendència és que cada cop els demanen més llogateres tot i que els beneficiaris reals es situen a l'entorn de les 800 persones.

Pel que fa a les prestacions d'urgència especial urgència, les mesures que s'estan aplicant durant 2023 de protecció sobre els desnonaments com també, l'activitat de mediació que s'ha desenvolupat des de l'Oficina Local d'Habitatge ha implicat una reducció d'aquests ajuts finalistes.

	2021	2022	2023
Sol·licituds PEEU	98	72	68

No obstant 54% del total són per desnonaments. Cal destacar la gran demanda d'informes socials de vulnerabilitat arribant als 233 informes de vulnerabilitat per exclusió residencial per intentar evitar els desnonaments de famílies vulnerables i per fer la petició de lloguer social als grans tenidors. Les reduccions d'aquests ajuts, no és una mala notícia si el motiu és que les actuacions preventives estan resultant eficaces.

ESFORÇ ECONÒMIC PEL PAGAMENT DEL LLOGUER

Un cop revisades les dades econòmiques dels ajuts, i amb les dades que tenim disponibles s'aprecia que l'esforç per fer el pagament de la renda de l'habitatge implica entre el 51'2% i el 64% dels ingressos de les famílies, fet que indica el pes important que es dedica des de les llars rubinenques per poder sufragar el manteniment dels habitatges. És especialment greu en els casos dels menors de 35 anys.

% ingressos dedicats a pagar la renda	
Esforç econòmic Lloguer LJ (abans ajut)	51%
Esforç econòmic Lloguer LJ (després ajut)	38%
Esforç econòmic Lloguer LG (abans ajut)	55%
Esforç econòmic Lloguer LG (després ajut)	42%
Esforç econòmic Lloguer MITMA (abans ajut)	57%
Esforç econòmic Lloguer Bo jove estat (abans ajut)	63%
Esforç econòmic Lloguer Bo jove Generalitat (abans ajut)	64%

Es constata la diferència amb els lloguers gestionats per PROURSA on s'estableixen rendes que no superen el 30% dels ingressos de les unitats familiars un percentatge que no s'assoleix en molts casos ni després de rebre els ajuts de lloguer.

LLOGUER A RUBÍ	
Mitjana Lloguer MITMA	567,37 €
Mitjana Lloguer LG	535,55 €
Mitjana Lloguer LJ	529,30 €
Mitjana Lloguer Bo Jove estat	628,73 €
Mitjana Lloguer Bo Jove Generalitat	643,30 €
Mitjana Lloguer PROURSA	270,17 €

Fent la comparativa amb la resta d'ajuts, els lloguer mitjans a PROURSA es situen entre el 50 i el 60% per sota dels preus de mercat.

3.4. PROMOCIÓ D'HABITATGES I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

CONSTRUCCIÓ DE 6 HABITATGES AL CARRER MARIA AURÈLIA CAPMANY

El planejament vigent permet una edificabilitat en aquesta parcel·la d'un màxim de 6 habitatges. Es destinaran 4 habitatges per lloguer de joves, 1 per gent gran i un serà adaptat. Les obres es van iniciar al novembre de 2022 per l'empresa que va guanyar la licitació que va ser la Constructora d'Aro. Es va trobar una problemàtica en la cimentació que va endarrerir l'obra, tot i així la finalització de l'obra està prevista per gener de 2023.

A continuació es posen les mesures de l'habitatge tipus. Tots els habitatges també incorporen una plaça de pàrquing.

HABITATGE TIPUS				
QUANTITAT HABITATGES			5	
QUANTITAT HABITATGES ADAPTATS			1	
PEÇA		Sup. Útil	Volum útil	Sup. Llum
SUPERFÍCIES INTERIORS				
R	REBEDOR	4,22 m ²	8,86 m ³	
E-M-C	ESTAR-MENJADOR-CUINA	22,28 m ²	54,63 m ³	7,15 m ²
H	HABITACIÓ	10,78 m ²	26,95 m ³	3,22 m ²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA	4,36 m ²	10,03 m ³	vent. mecànica
TOTAL SUPERFÍCIES ÚTIL COMPUTABLE		41,64 m ²	100,47 m ³	10,37 m ²

SUPERFÍCIES EXTERIORS		
Bc	BALCÓ	5,26 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL		46,9 m ²

CONSTRUCCIÓ ALLOTJAMENTS DOTACIONALS A L'AVINGUDA CASTELLBISBAL

Projecte per incrementar el parc públic amb allotjaments dotacionals, que es construiran a parcel·la de l'avinguda Castellbisbal. Un cop feta la modificació del planejament s'està treballant un avantprojecte que incorporaria 19 habitatges dotacionals.

ESPAI RESIDENCIAL D'ALLOTJAMENT D'URGÈNCIA

Per tal d'atendre l'emergència residencial, els serveis tècnics de PROURSA han treballat en un projecte d'adequació del local de l'edifici del carrer Belchite, a partir de la proposta funcional elaborada conjuntament amb Serveis Socials.

L'espai consta de 279,90 m² que es distribuïran en set habitacions amb capacitat per a 35 persones amb uns espais compartits de menjador, cuina i bugaderia.

3.5. ADQUISICIÓ D'HABITATGES

EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE

El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DOGC 6839, 26.03.2015) estableix la subjecció als drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de qualsevol transmissió d'habitatges ubicats en els 72 municipis de demanda forta i acreditada (Rubí és un d'ells), que hagin estat adquirits pels seus actuals propietaris en procediments d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Els titulars dels habitatges han de notificar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) la seva decisió de transmetre'ls a efectes del possible exercici del dret a tanteig, que es pot fer a favor de la Generalitat o bé en benefici del municipi on es trobin ubicats els habitatges.

Mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte, s'han incorporat un total de 8 habitatges al parc d'immobles de PROURSA. La dificultat de fer més compres d'habitatge esdevé per l'alt grau de pisos ocupats que ens trobem alhora de fer la visita dels pisos. No obstant això, PROURSA ha esgotat el pressupost que tenia destinat a tanteig i retracte i no s'ha incorporat cap altra partida per fer compres al 2024.

3.6. MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

El Servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Rubí, té en marxa diverses línies de treball tendents a aconseguir mobilitzar cap al lloguer assequible el major nombre possible d'habitatges buits, tant de propietaris privats com de persones jurídiques, majoritàriament grans tenidors.

Pel que fa als **propietaris privats**, l'estratègia passa per posar a la seva disposició incentius que facin atractiva l'opció de llogar-los a través de la Borsa de Lloguer Assequible que gestiona PROURSA per encàrrec de l'Ajuntament.

Aquests incentius són de dos tipus, tots dos compatibles:

En relació als habitatges buits de **grans tenidors**, les estratègies per aconseguir el pas cap a el lloguer social i/o assequible són diferents que en el cas dels privats.

- **Recàrrec del 50% de l'IBI.** Aquesta mesura ja està prevista en una nova Ordenança Fiscal per al 2021, concretament la número 3.1. *Recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.* No és una mesura específica per a grans tenidors, però actualment ja disposem d'un llistat de més de 240 habitatges d'aquests propietaris que consten inscrits en el Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sense títol habilitant, que poden ser objecte d'aplicació d'aquest recàrrec.
- **Programa d'inspecció d'habitatges buits.** Aquest "Programa" té per objecte establir els criteris que han de regir l'actuació municipal d'inspecció consistent en la detecció i comprovació d'utilitzacions anòmales de l'habitatge, en cas d'habitatge o edifici d'habitatge buit.

La finalitat és detectar l'existència d'habitatges buits i aconseguir la seva mobilització en el mercat immobiliari, preferentment en el mercat de lloguer, per part de la propietat o titular d'un dret d'usdefruit sobre l'immoble, i així acabar amb aquesta possible utilització anòmala del mateix segons estableix l'article 41.1 a) de la LDH.

Les inspeccions dels habitatges incorporen una campanya informativa amb l'objectiu de redirigir els habitatges buits de petits propietaris cap a la Borsa de Mediació.

4. ENCÀRRECS DE SERVEI A L'ÀREA DE PROJECTES I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

L'encàrrec a mitjà propi constitueix una forma d'auto organització a través de la cooperació pública vertical que queda exclosa del règim general dels contractes.

Els poders adjudicadors es poden organitzar executant de manera directa prestacions pròpies dels contractes d'obres, subministraments, serveis, concessió d'obres i concessió de serveis, a canvi d'una compensació tarifària, valent-se d'una altra persona jurídica diferent d'ells, ja sigui de dret públic o de dret privat, amb l'encàrrec previ a aquesta, sempre que la persona jurídica que utilitzin mereixi la qualificació jurídica de mitjà propi personificat respecte d'ells.

LA CONSIDERACIÓ DE PROURSA COM A MITJÀ PROPI DE L'AJUNTAMENT DE RUBÍ

PROURSA té la consideració de mitjà propi personificat respecte d'una única entitat concreta del sector públic que és l'Ajuntament de Rubí, doncs:

c.1) L'Ajuntament de Rubí li pot conferir encàrrecs i exerceix sobre PROURSA un control, directe o indirecte, anàleg al que ostenta sobre els seus propis serveis o unitats, de manera que pot exercir sobre el mitjà propi una influència decisiva sobre els seus objectius estratègics i decisions significatives.

c.2) L'Ajuntament de Rubí li pot conferir encàrrecs, d'acord amb instruccions fixades unilateralment per la corporació municipal, que són d'execució obligatòria per a PROURSA perquè així ho estableixen els estatuts, de manera que existeix unitat de decisió entre ells.

c.3) Més del 80 per cent de les activitats de PROURSA es porten a terme en l'exercici de les comeses que li ha confiat l'Ajuntament de Rubí. En aquest sentit, el volum global de negocis i les despeses suportades durant els exercicis 2020, 2021 i 2022 provenen, íntegrament, de la gestió de serveis públics locals, d'encàrrecs efectuats per la corporació i de tasques desenvolupades en el marc de convenis de col·laboració interadministratius.

c.4) L'Ajuntament de Rubí és titular de la totalitat del capital social de PROURSA.

c.5) La condició de PROURSA de mitjà propi personificat respecte de l'Ajuntament de Rubí es reconeix expressament als seus estatuts. D'altra banda, s'ha verificat que la societat disposa de mitjans personals i materials apropiats per a la realització dels encàrrecs de conformitat amb el seu objecte social. En aquest sentit:

- D'acord amb l'article 1r dels estatuts socials, en la seva redacció donada per acord de la Junta General de 27 de novembre de 2008, elevat a públic el 18 de febrer de 2009, PROURSA és mitjà propi de l'Ajuntament de Rubí i dels seus ens dependents. En aquesta condició i conforme disposa l'apartat 4.2 del referit article, la societat pot rebre els següents encàrrecs:

“a) la redacció de qualsevol figura de planejament urbanístic formulat per l'Ajuntament de Rubí i/o per qualsevol administració de caràcter supramunicipal,

b) la gestió integral de les infraestructures, els equipaments i, en general, de qualsevol classe d'obres municipals de l'Ajuntament de Rubí,

c) la gestió del patrimoni municipal del sòl de l'Ajuntament de Rubí,

d) la realització de qualsevol tasca o activitat complementària o accessòria a les citades anteriorment.

Promocions Urbanes de Rubí, S.A. 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 encàrrec 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”.

Per al desenvolupament de les funcions tècniques vinculades a l'encàrrec, PROURSA disposa del següent personal en plantilla:

- Dos Arquitectes de Planejament
- Dos Arquitectes de Projectes i d'Obres
- Un Arquitecte Tècnic d'Obres

c.6) Finalment, els estatuts de PROURSA determinen el poder adjudicador respecte del qual té la condició de mitjà propi; precisen el règim jurídic i administratiu dels encàrrecs que se li poden conferir i estableixen la impossibilitat de participar en licitacions públiques convocades pel poder adjudicador del qual és mitjà propi personificat, sense perjudici que, quan no concorri cap licitador, se li pugui encarregar l'execució de la prestació objecte d'aquestes licitacions.

La societat ha publicat a la Plataforma de Contractació la seva condició de mitjà propi de l'Ajuntament de Rubí, amb indicació dels sectors d'activitat en els que, conforme al seu objecte social, és apta per a executar les prestacions objecte dels encàrrecs. La consulta pot efectuar-se al següent enllaç:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCp=9268028

L'ENCÀRREC I LES COMPETÈNCIES MUNICIPALS

La previsió dels encàrrecs o els encàrrecs de servei que l'Ajuntament de Rubí confia a PROURSA són:

ENCÀRREC	Situació administrativa	Previsió de venciment de l'encàrrec
Redacció del projecte i direcció de les obres de remodelació de la Plaça Pearson.	Pendent d'aprovació per JGL.	31 d'octubre de 2027
Redacció de l'avantprojecte, redacció del projecte i direcció de les obres de la primera fase del projecte de millora de l'Av. de l'Estatut.	Pendent d'aprovació per JGL.	31 d'octubre de 2027
Redacció del Projecte bàsic i executiu i Direcció de les Obres de la promoció d'allotjaments	Aprovada per JGL amb venciment en data 31 d'octubre de 2025.	31 d'octubre de 2027

dotacionals a l'Avinguda de Castellbisbal núm. 78 de Rubí.		
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H.	Aprovada per JGL amb venciment en data 31 d'octubre de 2024.	31 de desembre de 2025
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles.	Aprovada per JGL amb venciment en data 31 de desembre de 2024.	31 de desembre de 2025
Redacció del projecte i direcció de les obres de millora de la urbanització del Peri 22.1	Pendent d'aprovació per JGL.	31 de desembre de 2025
Redacció del projecte i direcció de les obres del projecte d'urbanització del Parc de Ca n'Oriol.	Pendent d'aprovació per JGL.	31 de desembre de 2025
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.	Aprovada per JGL amb venciment en data 30 de juny 2024.	
Direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.	Pendent d'aprovació per JGL.	31 de desembre de 2025

Aquests encàrrecs tenen emparament en les competències municipals pròpies incloses a l'article 25.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i a l'article 66 del 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, com també en la normativa sectorial (planejament urbanístic, protecció del patrimoni històric, abastament d'aigua potable i sanejament d'aigües residuals, conservació i rehabilitació d'edificis i equipaments, infraestructura viària i la seva conservació i ordenació del trànsit i de persones a les vies públiques).

Com que l'estructura de l'Ajuntament de Rubí, degut a la saturació dels equips existents, no pot assumir els encàrrecs dins la temporalitat prevista i el fet d'executar-los a través de la pròpia organització municipal significaria incomplir aquesta temporalitat i, per tant, generar el consegüent perjudici per als interessos públics que derivaria del retràs, L'Ajuntament recorre a mitjans externs a la pròpia organització.

En aquest sentit, PROURSA disposa de personal en plantilla que pot desenvolupar les funcions tècniques vinculades als presents encàrrecs (dos arquitectes de planejament, dos arquitectes de Projectes i d'Obres i un Arquitecte Tècnic d'Obres) a més de l'estructura necessària.

A més, i això és determinant, les competències i expertesa i en que el cost de realització a través de la societat és més econòmic que el que resultaria d'acudir a la contractació en el mercat.

TARIFA DEL L'ENCÀRREC I PAGAMENT DE LES TARIFES.

En l'apartat 4 de l'article 1 dels estatuts de PROURSA disposa que "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". Aquesta disposició és conforme amb el que estableix l'article 32.2.a) de la LCSP. En conseqüència, atenent al tipus de serveis que s'encarreguen, les tarifes han de cobrir els costos de realització per "unitat productiva", és a dir, per hora de dedicació del personal adscrit al compliment dels encàrrecs.

Aquesta tarifa unitària es la que consta en les diferents fitxes que s'acompanyen a la memòria i el seu import resulta de la informació facilitada per el Director de Serveis Transversals i Financers de la societat.

Les tarifes s'abonaran a PROURSA sota la regla o el principi del "servei fet". A aquests efectes, la societat remet a la persona responsable municipal una relació desglossada dels encàrrecs en els que hi figurin, conforme a les respectives fitxes, el personal adscrit a la seva execució, el nombre d'hores dedicades durant el mes per cadascun, la respectiva tarifa unitària, el subtotal i el total. A dita relació s'hi adjuntarà la preceptiva factura.

La relació i la factura seran conformades per la persona responsable municipal. Un cop conformades i previs els tràmits comptables corresponents, l'import total es satisfarà a PROURSA mitjançant transferència al compte titularitat de la societat designat a la relació o a la factura.

COMISSIÓ DE SEGUIMENT

En cada encàrrec es constitueix una Comissió de Seguiment que estarà formada per la Directora de l'Àrea de Planificació Urbana i la gerència de PROURSA.

Aquesta comissió es reunirà a petició de qualsevol membres i hi assistirà, quan siguin requerits a tals efectes, el o la responsable municipal des encàrrecs i el personal del mitjà propi adscrit a la seva execució.

Les incidències que puguin sorgir al llarg del desenvolupament dels encàrrecs relatives a la seva interpretació i compliment es resoldran a través d'aquesta comissió i, en darrera instància, per l'òrgan municipal que aprovi l'encàrrec, la decisió del qual tindrà caràcter executiu i obligatori per a PROURSA.

QUADRE RESUM DELS ENCÀRRECS DE SERVEI:

A continuació s'indica un quadre resum amb tots els encàrrecs que es fan de l'Ajuntament a PROURSA, a través dels encàrrecs al mitjà propi l'Ajuntament s'estalvia **664.098,79€** en comparació de si fes aquests encàrrecs segons els costos dels barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes, Col·legi de Camins, Canals i Ports, així com el barems habituals utilitzats pel Servei de Projectes i Programació de l'Ajuntament de Rubí.

Queda palès l'eficiència econòmica de la mercantil per dur a terme aquests encàrrecs de servei com també l'estalvi que implica a les arques municipals.

ENCÀRRECS DE SERVEI	COST PROURSA	COST DE MERCAT	ESTALVI PER L'AJUNTAMENT
Redacció del projecte i direcció de les obres de remodelació de la Plaça Pearson.	82.618,90 €	120.000,00 €	37.381,10 €
Redacció de l'avantprojecte, redacció del projecte i direcció de les obres de la primera fase del projecte de millora de l'Av. de l'Estatut.	165.236,40 €	292.440,13 €	127.203,73 €
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H	14.294,04 €	16.457,02 €	2.162,98 €
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.	6.447,40 €	25.289,00 €	18.841,60 €
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	190.355,25 €	280.958,49 €	90.603,24 €
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles	18.691,24 €	27.396,00 €	8.704,76 €

Direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.	243.071,80 €	600.000,00 €	356.928,20 €
Redacció del projecte i direcció de les obres de millora de la urbanització del Peri 22.1	28.969,14 €	28.991,84 €	22,70 €
Redacció del projecte i direcció de les obres del projecte d'urbanització del Parc de Ca n'Oriol.	57.749,52 €	80.000,00 €	22.250,48 €
TOTALS	807.433,69 €	1.471.532,48 €	664.098,79 €

5. PRESSUPOST

5.1. Anàlisi de despeses i ingressos exercici 2024

RESUM DE DESPESES I INGRESSOS EXERCICI 2024	
RESUM DE DESPESES I INGRESSOS	Exercici 2024
1 - Despeses de Personal	1.042.093,59€
2 - Serveis Externs	330.836,55€
3 - Tributs	114.926,27€
4 - Despeses Financeres	711.848,02€
5- Inversions	71.145,66€
6- Inversions Next Generation	2.000.000€
Total	4.270.850,09€
Resum de Ingressos	Exercici 2024
1 - Transferències Altres Administracions	119.529,00€
2 - Ingressos per lloguers	619.618,66€
3 – Finançament Entitats de Crèdit	2.000.000€
4 - Ingressos per Serveis	42.415,09€
5 - Ingressos per vendes	0,00
6 - Transferències Municipals	1.278.881,61€
7 - Transferències Municipals - Encàrrecs de serv.	186.484,23€
8 - Transferències Municipals - Per Inversions	23.921,50€
Total	4.270.850,09€
Resultat despeses vs ingressos exercici	0,00

El pressupost per l'exercici 2024 és de 4.270.850,09 euros. És una xifra que garanteix els serveis que es presten de manera directa als ciutadans i que s'ajusta a les exigències de contenció en la despesa. L'any passat el pressupost va ser de 1.723.673,98 euros, per tant es produeix un

increment de 2.547.176,11 euros que representa en termes generals d'un 147,77%. Dins del pressupost es troba l'operació de sol·licitud d'un nou préstec corresponent a les actuacions de rehabilitació energètica de l'edifici de 22 habitatges de Protecció Oficial del c Beltxite 11-13 i de l'edifici de 39 habitatges de Protecció Oficial del c Pontevedra 29-31 de Rubí. Dites actuacions es troben incloses la selecció de propostes d'actuacions d'entorns Residencials de Rehabilitació Programada (Resolució DSO/477/2022, de 24 de febrer). Sense tenir en compte les despeses d'aquest projecte (2.292.395,43 euros), el pressupost seria de 1.978.454,66 euros, per tant l'increment seria d'un 14,78%

Aquest pressupost permet afrontar les actuacions descrites anteriorment en matèria d'habitatge.

Per tant, es continuen fent els esforços necessaris per tal de presentar uns comptes i, a la mateixa vegada, assegurar el funcionament de la Societat i donar compliment a les polítiques d'habitatge per al present mandat municipal.

Les principals línies del pressupost per les diferents partides son:

5.2.Despeses

5.2.1. Despeses de personal.

Es manté la totalitat de la plantilla, amb la consolidació de la plantilla present a juliol 2023. Es preveu un augment de salaris del 2,00% i dels costos socials de l'empresa en la mateixa quantitat segons l'acord del Ministeri que preveu que en els pressupostos generals de l'Estat per al 2024 inclouran una pujada de les retribucions públiques del 2,00%. A més, aquesta pujada es podrà incrementar fins mig punt addicional en funció de variables vinculades a l'IPCA. En concret, si la suma de l'IPC Harmonitzat del 2023 i de l'IPC Harmonitzat avançat del setembre del 2024 supera el 6%, els salaris públics pujaran un 0,5% de manera addicional.

No es tracta de nova pujada addicional de sou acordada recentment, sinó que es contemplava ja a l'Acord Marc signat pels sindicats majoritaris CCOO i UGT amb el Govern a la Mesa General de les Administracions públiques que contemplava pujades salarials el 2022, 2023 i 2024 i augments addicionals per compensar la inflació.

El desglossament concret de l'Acord Marc que recull aquest augment de les nòmines públiques consensuat per a tres anys va quedar dividit en un 1,5% retroactiu per al 2022, que es va sumar al 2% que ja havien obtingut els funcionaris públics aquest exercici. Per a aquest any 2023 es va acordar un 2,5% fix, més dues variables, que inclouen un 0,5% vinculat a l'IPC harmonitzat (IPCA) de 2022 i 2023, sempre que aquest superés el 6% fins al setembre, més un altre 0,5% vinculat al PIB nominal si supera el previst pel Govern (2,1%). El 2024 hi haurà una nova pujada del 2%, fixa, més un 0,5% addicional si l'IPC acumulat del 2022, 2023 i 2024 superés el 8%.

5.2.2. Serveis externs.

Tot i la disminució, dins de les despeses, estan incloses les partides següents:

- Manteniment del parc d'habitatges que gestiona la societat
- S'incorporen les despeses corresponent a la promoció de 6 habitatges de Protecció Oficial del c Maria Aurèlia Capmany, 41.
- Es mantenen les despeses en subministraments de llum i gas de llum i de gas amb un increment del 10,00%.

El principal motiu de la pujada del preu de la llum és l'increment del preu gas, sobretot des de l'inici de la guerra d'Ucraïna el febrer del 2022.

Segon, podem fer esment de l'augment del cost dels drets d'emissions de CO₂ (diòxid de carboni). La Unió Europea (UE) ha engegat un sistema que obliga a pagar per les emissions de CO₂ que generen les energies fòssils utilitzades per centrals tèrmiques, refineries o centrals de cogeneració en els processos de generació d'energia.

Tot i les mesures les previsions per el proper any preveuen un fort increment dels preus de l'energia de fins al 19,5% com a taxa mitjana. Les estimacions es basen en les pujades de les cotitzacions internacionals del petroli i del gas, cosa que comporta al nostre país l'encariment dels carburants i de l'electricitat.

La instal·lació de plaques solars a l'edifici del c General Prim,33 35 farà que es rebaixi la factura de la llum de les nostres oficines en 27,00%, compensant la possible pujada prevista per les administracions.

- En la resta de despeses es pugen una mitjana d'un 10% (assegurances, comunitats, manteniment, seguretat - Per a la resta de les despeses (material, fotocopies, temes d'oficina) es continua fent un esforç per mantenir-les i/o reduir-les, ja iniciada anys enrere.
- Es mantenen les despeses de formació del personal de la Societat.

5.2.3. Tributs locals.

Inclou la pujada del 12,00% en l'impost de Bens Immobles i d'un 90,00% en la Taxa d'escombraries (33,00% de l'Ajuntament i la resta de Consorci). S'incorporen tots els impostos municipals vinculats amb la nova promoció del c Maria Aurèlia Capmany (fins ara només era pel solar). La taxa per els Guals no puja.

5.2.4. Les despeses financeres.

Actualització dels tipus d'interès de tots els préstecs vigents (durant tot el 2023 hi ha hagut una alça generalitzada a causa de la pujada de tipus d'interès del BCE). S'hi incorpora la despesa financera (capital i interessos) del nou préstec per a la rehabilitació de les promocions de Belchite i Pontevedra dins del programa dels Next Generation. Les condicions a les que s'ha d'ajustar el préstec són les contingudes a la Resolució de 4 de juliol de 2017, de la Secretaria General del Tesoro i Política Financiera, per la que es defineix el principi de prudència financera aplicable a les operacions d'endeutament i derivats de les comunitats autònomes i entitats locals (BOE núm. 160 de 6 de juliol de 2017). El termini del préstec serà de 10 anys sense carència.

5.2.5. Inversions.

Les actuacions s'han desglossat en dos:

- a) L'import correspon a les inversions a fer a les nostres comunitats, habitatges, bé per temes de recuperació de pisos ocupats, millores en habitatges llogats actualment i millores a les comunitats, per un import de 75.506,88 euros.
- b) Aquest import correspon amb les inversions relacionades amb el Fons Next Generation, que s'han presentat en data setembre de 2023 per la rehabilitació de les promocions de Belxite 11-13 i Pontevedra, 21-39. Aquest import surt dels projectes aprovats i presentats. Inclou les despeses per assistències dels arquitectes.

5.3. Ingressos

5.3.1. Transferències d'altres Administracions

Inclou la subvenció que es demana per la promoció de Maria Aurelia Capmany,⁴¹ en relació amb l'execució dels programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, transformació i resiliència – finançat per la Unió Europea - NEXTGENERATIONEU – a la Comunitat Autònoma de Catalunya. Pendent de la convocatòria de les subvencions del Fons Social d'habitatges (Generalitat).

5.3.2.Ingressos per lloguers.

En aquesta partida consta la previsió dels següents ingressos;

- Els lloguers de l'actual parc d'habitatges que gestiona PROURSA. (també s'inclouen el lloguer de la nova promoció del c Maria Aurèlia Capmany, 41)
- Els lloguers de les places d'aparcament dels pàrquings de Les Torres, Carrer Montserrat i Carrer de La Bòbila.
- Els lloguers de locals en els que el llogater és l'Ajuntament de Rubí (Carrers Espoz i Mina, Margarida Xirgu i Prim 2a planta. Durant l'exercici 2023 s'han signat els contractes de lloguer del local del C Doctor Ferran, 21-23 – Llar Tutelada – i el C Belchite, 1-9 – Espai Residencial d'emergència -.
- El lloguer del local de la planta baixa del Carrer Prim (La Tagliatella).

5.3.3. Finançament Entitats de Crèdit – Next Generation

Es demana un préstec corresponent a la rehabilitació de les promocions del C Beltxite 11-13 i Pontevedra 29-31 relacionats amb els Fons Next generation. Les despeses financeres estan incloses en l'apartat 4 de "Despeses". Als imports dels dos projectes se'ls ha de sumar el cost de les assistències tècniques necessàries per dur a terme aquests projectes:

- Promoció C Beltxite 11-13 883.902,16 euros
- Promoció C Pontevedra 29-31 1.094.860,42 euros
- Assistències tècniques Projectes 21.237,42 euros

5.3.4.Ingressos per serveis.

Cànon Aparcament de La Pista. Pendent de nova licitació (ampliació per un any).

5.3.5.Transferències Municipals.

Les transferències de l'Ajuntament a la societat municipal estan contemplades en tres conceptes:

- Transferències per a compensar les despeses de funcionament de PROURSA
- Transferències per finançar els encàrrecs de gestió que li fa l'Ajuntament. A partir de l'any vinent aquesta partida es trobarà al capítol VI dels diferents projectes encarregats per l'Ajuntament i es gestionaran des del Servei d'Obra Pública.
- Transferències per a finançar les inversions previstes.(ja dotades des de l'any 2020)

La partida d'inversions es troba degudament en el pressupost de l'Ajuntament en el capítol VII "transferències de capital a la societat municipal" . El saldo a data 30 d'octubre es de:

<i>Inversions PROURSA - Transferència de Capital</i>		<i>Any 2024</i>
Construcció allotjaments dotacionals en av/Castellbisbal. Inclouen les despeses per redacció i direcció de l'obra, així com les diferents assistències tècniques necessàries		3.130.622,24 €
TOTAL		3.130.622,24 €

Durant l'exercici 2024 es continuarà amb el desenvolupament de la inversió prevista com es la construcció de 19 allotjaments dotacionals a l'Avinguda Castellbisbal

D'aquesta manera, encara que el pressupost segueix aprofundint en l'estalvi i en la contenció, es prioritza les matèries d'Acció Social i a la mateixa vegada el manteniment en correcte estat de tot el parc públic, sent capaçs de garantir el funcionament del servei públic bàsic que afecta als ciutadans com és l'habitatge.

5.4. Distribució del pressupost per activitats

El pressupost es distribueix en les 3 àrees de l'empresa com l'àrea de Parc Públic i Privat, l'Àrea de Projectes i Planejament i l'Àrea Social i d'Atenció Ciutadana, ms la part de "Promocions" que engloben els ingressos i despeses dels locals (arrendats o no), les places d'aparcament (llogades o no) i el solars i els serveis vinculats a tots.

D'aquestes 3 àrees, l'àrea de Parc Públic i Privat i l'Àrea Social i d'Atenció Ciutadana formen conjuntament el que podem anomenar l'activitat de PROURSA en relació a l'habitatge.

l'Àrea de Projectes i Planejament correspon a l'activitat de servei que l'empresa gestiona mitjançant encàrrecs de gestió per part de l'Ajuntament. Les inversions poden ser de la mateixa activitat de l'empresa, així com mitjançant encàrrecs de gestió per part de l'Ajuntament. L'última depèn de les possibilitats d'inversions que cada any varia

5.5.Despeses d'estructura

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

Recordar que 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.

Exercici 2023		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	308.518,84	
Altres despeses de personal (Formació)	1.100,00	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	309.618,84	
Lloguers varis	3.329,15	
Reparacions i Conservacions	50.865,39	
Serveis de Professionals Independents	13.536,60	
Transports	445,00	
Assegurances	11.528,72	
Serveis bancaris	5.355,43	
Publicidad	0,00	
Subministraments, Comunicacions	30.293,93	
Altres Serveis	16.843,93	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	132.198,14	
Tributs	4.308,39	
TOTAL TRIBUTS	4.308,39	
TOTAL	446.125,36	0,00
RESULTAT	446.125,36	0,00

Paral·lelament mostrem la distribució de la totalitat de les despeses d'estructura per imputar els costos indirectes de les activitats cada activitat va acompanyada per un percentatge que simbolitza el seu pes dins l'empresa pel que fa a necessitat de dedicació (no volum de pressupost) i és el que farem servir com el coeficient de repartiment.

El total a repartir entre les diferents activitats és igual a la diferència entre els ingressos i les despeses de l'estructura.

Projecte / Activitat	Area Social i d'atenció al ciutadà	Area de Parc Public i Privat	Promocions	Area de Projectes i Planejament	TOTAL
	15,00%	60,00%	20,00%	5,00%	
Personal	46.442,83	185.771,30	61.923,77	15.480,94	309.618,84
Serv.Externs	19.829,72	79.318,88	26.439,63	6.609,91	132.198,14
Tributs	646,26	2.585,03	861,68	215,42	4.308,39
TOTAL	66.918,80	267.675,21	89.225,07	22.306,27	446.125,36

▪ OFICINA LOCAL D'HABITATGE

Exercici 2023			OFICINA LOCAL D'HABITATGE	
Concepte	Despeses	Ingressos		
Despeses de personal directe	442.311,85			
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	442.311,85			
Rehabilitació Promocions C Pontevedra 29 31 i C Beltxite 11 13 (Inversió)	2.000.000,00			
Rehabilitació Parc Public	71.145,66			
TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ	2.071.145,66			
Reparacions i Conservacions	111.776,50			
Serveis de Professionals Independents	2.395,80			
Assegurances	13.506,79			
Subministraments, Comunicacions	46.717,27			
Altres Serveis	0,00			
TOTAL SERVEIS EXTERNS	174.396,36			
Tributs	65.365,43			
TOTAL TRIBUTS	65.365,43			
Finançament	544.243,83			
TOTAL DESPESES FINANCERES	544.243,83			
Estructura	334.594,02			
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	334.594,02			
Transferències Municipals OLH - Capitulo IV		1.159.683,02		
Ajuts Const. Hab. Next Generation		119.529,00		
Abonament Nou Prèstec		2.000.000,00		
Quotes lloguer		352.845,13		
TOTAL	3.632.057,15	3.632.057,15		
RESULTAT		0,00		

- Àrea Social i d'atenció Ciutadana – Oficina Local d'Habitatge

Exercici 2024 ÀREA SOCIAL I D'ATENCIÓ CIUTADANA - OF.LOCAL D'HABITATGE		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	325.030,61	
Imputació d'estructura	66.918,80	
Transferencias OLH - Capitulo IV		391.949,42
TOTAL	349.219,29	349.219,29
Resultat de l'activitat		0,00

- Àrea Parc Públic i Privat – Oficina Local d'Habitatge.

Els habitatges patrimoni de l'empresa que s'estan gestionant actualment són 97, tots ells vinculats als Plans d'Habitatge.

La relació dels immobles de la Societat són:

	Adreça	Règim	Any
Habitatge	Juan Ramon Jiménez, 39	Lloguer	1.998
Habitatge	Bailen, 18-20	Lloguer	1.994
Habitatge	Basses, 3	Lloguer	1.994
Habitatge	Covadonga, 49	Lloguer	1.994
Habitatge	Sant Cugat, 19	Lloguer	1.994
Habitatge	El Pinar, 3	Lloguer	1.994
Habitatge	Av. Can Fatjó 94	Lloguer	2.019
Habitatge	C/ Dant, 24-26	Lloguer	2.019
Habitatge	C/ Pitàgores 5	Lloguer	2.019
Habitatge	Pza. Constitución 7 7 3	Lloguer	2.020
Habitatge	C Sagunt 27 4 4	Lloguer	2.021
Habitatge	C Espoz i Mina 8 4 2	Lloguer	2.021
Habitatge	Pso. Pau Claris, 62 01 04	Lloguer	2.022
Habitatge	C Monturiol 48 05 C	Lloguer	2.022
Edifici (39 Habitatges)	Pontevedra, 39	Lloguer	2.004
Edifici (22 Habitatges)	Beltxite, 11-13	Lloguer	2.003
Edifici (22 Habitatges)	Lepanto, 90	Lloguer	2.012

Els habitatges municipals, propietat de l'Ajuntament, que gestiona i administra la Societat i que estan destinats a lloguer social son 60

Adreça	Règim	Habitages
Passatge Barcelona	Lloguer	37
C/Sabadell, 37-39	Lloguer	2
C/Font de la Via,1	Lloguer	4
Urb. El Pinar	Lloguer	6
Grup XXV Setembre	Lloguer	11

Exercici 2024 ÀREA PARC PUBLIC I PRIVAT - OF. LOCAL D'HABITATGE		
Concepte	Despeses	Ingressos
Rehab.Prom.C Pontevedra 29 i C Beltxite 11 13 (Inversió)	2.000.000,00	
Rehabilitació Parc Public	71.145,66	
Despeses de personal directe	117.281,23	
Reparacions i conservació	111.776,50	
Serveis de Professionals Independents	2.395,80	
Assegurances	13.506,79	
Subministraments, Comunicacions	46.717,27	
Altres Serveis	0,00	
Tributs	65.365,43	
Finançament	544.243,83	
Imputació d'estructura	267.675,21	
Transf. Municipals - Capítol IV Aportació Municipal		767.733,60
Ajuts Const. Hab. Next Generation		119.529,00
Abonament Nou Prèstec		2.000.000,00
Quotes lloguer		352.845,13
TOTAL	3.240.107,73	3.240.107,73
RESULTAT		0,00

▪ PROMOCIONS

Exercici 2024 PROMOCIONS - LOCALS, SOLAR,		
Concepte	Despeses	Ingressos
Reparacions i conservació	18.932,98	
Assegurances	4.209,07	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	23.142,05	
Tributs	45.252,45	
TOTAL TRIBUTS	45.252,45	
Finançament	167.604,19	
TOTAL DESPESES FINANCERES	167.604,19	
Estructura	89.225,07	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	89.225,07	
Quotes lloguer		266.773,53
Transf. Municipals - Capítol IV Aportació Municipal		16.035,14
Ingressos per Serveis		42.415,09
TOTAL	325.223,76	325.223,76
RESULTAT		0,00

■ PLANEJAMENT I PROJECTES SINGULARS

<i>Exercici 2024</i>		<i>ÀREA DE PROJECTES I</i>	
Concepte	Despeses	Ingressos	
Despeses de personal directe	291.262,90		
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	291.262,90		
Estructura	22.306,27		
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	22.306,27		
Transferències Municipals - Capítol II Encàrrecs de gestió		186.484,23	
Transferències Municipals - Capítol IV Aportació Municipal		103.163,44	
Transferències Municipals - Capítol VII Aportació Municipal		23.921,50	
TOTAL	313.569,17	313.569,17	
RESULTAT			0,00

5.6.Aspectes financers

- Transferències municipals

La dotació de les partides en el pressupost municipal que facin referència a PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ per l'exercici 2024 haurien de permetre consolidar l'activitat i el seu finançament.

Tot seguit es detallen les xifres, alhora que es fa la comparativa amb els crèdits aprovats en el pressupost 2023, així com la seva variació.

CONCEPTE	PARTIDA	2024	2023	VARIACIÓ
Capítol II	3U073 1521C 25000	186.484,23	137.598,75	48.885,48
Capítol IV	3U073 1521A 44900	1.278.881,60	975.204,36	303.677,24
Capítol VII	3U073 1521A 74000	23.921,50	0,00	23.921,50
TOTAL		1.489.287,33	1.112.803,11	376.484,22

AJUNTAMENT DE RUBI - HABITATGE

CONCEPTE	PARTIDA	2024	2023	VARIACIÓ
Subvenció Foment Borsa Habitatge	3U073 1521A 48002	24.000,00	40.000,00	-16.000,00
Subvenció despeses bàsiques habitatge	3U073 1521A 48003	24.000,00	14.271,89	9.728,11
Subvenció Ajuts reforma Habitatges Borsa. Empresa	3U073 1521A 47900	6.271,89	0,00	6.271,89
TOTAL		54.271,89	54.271,89	0,00

• Crèdits i préstecs

Més enllà de les aportacions de capital i de les transferències corrents de l'Administració Local, una part molt important del nostre finançament són les operacions de crèdit amb entitats financeres. El nostre endeutament s'estructura en préstecs hipotecaris a llarg termini pel finançament de promocions i altres deutes arrossegats de les activitats deficitàries d'exercicis passats, i deutes a curt termini –préstecs.

Exercici 2024			PRÉSTECs -
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecària	461.816,84
BBVA	Aparc. 11 de setembre	Hipotecària	794.972,19
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecària	301.563,36
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecària	1.105.837,47
Banc de Sabadell	Quotes Urbanització A4	Préstec Personal	525.417,33
Nou Préstec	Next Generation	Préstec Personal	1.800.000,00
Totals			4.989.607,19

Exercici 2024			PRÉSTECs - CURT
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecària	81.518,16
BBVA	Aparc. 11 de setembre	Hipotecària	35.891,00
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecària	49.749,31
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecària	56.656,19
Banc de Sabadell	Quotes Urbanització A4	Préstec Personal	84.066,80
Nou Préstec	Next Generation	Préstec Personal	200.000,00
Totals			507.881,46

Exercici 2024		PRÉSTECs
Total llarg termini		4.989.607,19
Total curt termini		507.881,46
Totals		5.497.488,65

5.7.Avaluació econòmica i financera

- Distribució de les despeses i ingressos per activitats exercici 2024

Després d'haver xifrat les actuacions i haver presentat el finançament que suporta tota l'estructura i les diferents àrees, ha arribat el moment de presentar els resultats globals provisionals per l'exercici 2024.

- Compte de resultats analític

<i>Exercici 2024</i>		<i>RESULTAT ANALÍTIC PROVISIONAL-SERVEIS I ACTUACIONS</i>		
Concepte		Ingressos	Despeses	Resultats
Area Social i atenció ciutadana / area Parc Public i Privat - Oficina Local Habitatge		3.632.057,15	3.632.057,15	0,00
Promocions - Locals Comercials, Solars i Aparcaments		325.223,76	325.223,76	0,00
Area de Projectes i Planejament		313.569,17	313.569,17	0,00
TOTAL		4.270.850,08	4.270.850,08	0,00

Per altra banda, fer esment que l'amortització econòmica suma un total de 244.884,34 euros

- Compte de resultats provisionals

Exercici 2024	PYG
A. OPERACIONS CONTINUADES	
1. Import net de la xifra de negocis	42.415,09
705 Prestacions de Serveis	42.415,09
5. Altres ingressos d'exploració	2.084.984,49
740 Subvencions, donacions a l'exploració	1.465.365,83
752 Ingressos per lloguers	619.618,66
6. Despeses de personal	-1.043.193,59
640 Sous i salaris	-791.618,49
642 Seguretat Social a càrrec de l'empresa	-250.475,10
649 Altres despeses socials	-1.100,00
7. Altres despeses de l'exploració	-567.987,97
621 Arrendaments	-3.329,15
622 Reparacions i conservacions	-181.574,87
623 Serveis de professionals independents	-15.932,40
624 Transports	-445,00
625 Assegurances	-29.244,58
626 Serveis Bancaris	-5.355,43
627 Publicitat	0,00
628 Subministraments	-77.011,20
629 Altres serveis	-16.843,93
631 Tributs	-114.926,27
634 Ajust negatiu del L'IVA	0,00
659 Altres pèrdues de gestió corrent	0,00
694 Pèrdues operacions comercials	-150.102,24
794 Recuperació Operacions Comercials	26.777,09
8. Dotacions per a les amortitzacions de l'immobilitzat	-244.884,34
9. Imputacions de subv. de l'immobilitzat no financer i altres	69.271,30
13. Altres resultats	0,00
778 Ingressos excepcionals	0,00
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	340.604,98
13. Despeses financeres i despeses assimilables	-203.966,56
6623 Interessos de deute amb entitats financeres	-203.966,56
A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)	-203.966,56
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1 + A.2)	136.638,42
17. Impostos sobre beneficis	
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.3 + 17)	136.638,42
B) OPERACIONS INTERROMPUDES	
18. Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos	
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4 + 18)	136.638,42