

**PROGRAMA D'ACTUACIÓ
INVERSIONS I FINANÇAMENT DE
L'EXERCICI 2023**

COMU Sant Quirze del Vallès, S.L.U

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 del 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.

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Previsions per l'any 2023

2. OBJECTIUS DE L'EXERCICI

2.1. Objectius per l'exercici 2023

2.2. Habitatges i local de propietat en règim de lloguer

2.3. Promoció d'habitatge públic

2.4. Encàrrecs de gestió

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA

3.1. Ingressos

3.2. Despeses

4. AUDITORIES

4.1. Auditoria 2021

1. INTRODUCCIÓ

El present Programa d'Actuació conté la documentació necessària per tal d'ajustar-se a les determinacions legals corresponents i vol ser una exposició de les activitats, inversions i finançament presents i futures, previstes per la societat municipal COMU SANT QUIRZE VALLÈS S.L.U durant l'any 2023.

COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L.U des de l'any 2001 s'ha dedicat, entre d'altres, a construir les promocions d'habitatge públic així com administrar el parc públic destinat a lloguer que no ha estat objecte de transmissió i es destina a la realització de polítiques públiques d'habitatge:

- Mas Duran I (carrer Clementina Arderiu 3-7): Promoció on a data d'avui es conserva la propietat d'un local (seu del Jutjat de Pau), 1 traster i 2 places d'aparcament.
- Les Fonts (carrer Baix Riera 101-111): promoció dedicada a venda i lloguer, i on es mantenen en titularitat de la societat 11 habitatges amb pàrquing i traster. A data de realització d'aquest informe no hi ha pendent cap adjudicació, un dels habitatges d'aquesta promoció s'ha destinat al projecte pilot d'habitatge compartit
- Can Tuset (Avinguda del Vallès, 97-99) dedicada a venda i lloguer, i on ja no es manté la propietat de dos locals, es va realitzar una transmissió mitjançant dació en pagament (datio pro soluto) a l'Ajuntament en el marc de l'operació de compra-venda del castellet, es mantenen en propietat 7 habitatges i 6 trasters destinats a lloguer, actualment amb una ocupació total. 2 d'aquests habitatges tenen l'aplicació de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Mas Duran II dedicada a la venda: Promoció íntegrament venuda, on no es conserva cap propietat.
- Mas Duran III dedicada íntegrament al lloguer (*) amb 43 habitatges, 60 places d'aparcament (12 vinculades a la promoció Mas Duran IV) i 52 trasters (9 vinculats a la promoció Mas Duran IV). A la data de redacció d'aquest document no hi ha cap habitatge lliure. En aquesta promoció s'han destinat 2 habitatges al "Projecte d'acollida de les persones refugiades per motiu de guerra al país d'origen" amb un contracte inicial de 6 mesos prorrogable per 6 mesos mes que estan en l'exercici 2023.

(*) Promoció d'habitatges dedicada a lloguer, on el Consell d'Administració de la societat volia facilitar l'accés al primer habitatge als joves de la població que estan entre els 18 i 35 anys d'edat que portessin empadronats un mínim de 3 anys i que estiguessin inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya i que complien amb la normativa vigent aplicable per els habitatges amb protecció oficial i els requisits generals i específics establerts en les bases aprovades per el Consell d'Administració de la societat municipal el dia 13 de novembre 2013.

Complert l'objectiu de les bases i havent esgotat la piràmide d'edat fixada, es van aprovar unes noves Bases per l'adjudicació dels habitatges de lloguer, per tal de facilitar l'accés als habitatges de COMU SANT QUIRZE DEL VALLÉS, S.L.U ampliant el mercat de lloguer entre la població de mes edat i reduint el requisit de estar empadronat al municipi de tres a un any, procurant facilitar l'accés a persones amb risc d'exclusió residencial, si així es confirmava i demanava a través d'una sol·licitud dels Serveis Socials Municipals.

En aquest sentit l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès va aprovar l'any 2020 el "Reglament d'adjudicació d'habitatges socials d'emergència i de prioritització social per als habitatges del parc públic de protecció oficial de Sant Quirze del Vallès", que deroga l'anterior reglament d'accés a habitatges socials d'emergència, aprovat l'any 2016 en el que s'estableix el procediment i requisits per a la prioritització del parc públic d'habitatges.

L'aprovació d'aquest Reglament ve motivada per la necessitat de coordinació entre el Servei municipal d'habitatge i l'empresa municipal COMU per tal de gestionar el fons d'habitatge d'emergència social i donar resposta a aquelles situacions d'exclusió residencial per motius d'emergència econòmica i social, i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua o risc de pèrdua de l'habitatge habitual.

COMU forma part de la comissió d'aquest reglament amb una clara vocació transversal conjuntament amb el Servei d'habitatge, Benestar social, Drets civil i gènere i promoció econòmica.

1.1 Previsions per l'any 2023

- **Activitats de la societat.**

Les activitats principals de la societat municipal COMU per el proper exercici 2023 seran:

- **L'explotació i l'administració dels habitatges de lloguer** descrits i de les finques que formen part del patrimoni de la societat. Aquesta activitat ha estat i estarà condicionada per la vulnerabilitat sobrevinguda de les unitats de convivència arrendatàries del parc públic d'habitatges arran de la crisi econòmica i sanitària provocada per la COVID 19 i altres circumstàncies sobrevingudes. L'activitat d'administració del parc públic s'haurà d'adaptar a la legislació vigent o futura en matèria de mesures de protecció arran de la vulnerabilitat residencial i desenvolupar les accions oportunes, si s'escau. Tanmateix la societat haurà de ser proactiva en la gestió d'aquestes situacions de vulnerabilitat residencial sobrevinguda.

- El desenvolupament dels encàrrecs de gestió realitzats des de l'Ajuntament a la Societat com a mitjà propi

- Prestació del servei d'Escola Bressol Municipal de Sant Quirze del Vallès en la forma de Gestió directa segons les clàusules del propi encàrrec.
- Prestació dels serveis d'Oficina Local d'habitatge, Borsa de mediació, servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge i foment del lloguer i gestió d'habitatge assequible segons les clàusules del propi encàrrec.
- Realització d'un concurs d'idees amb intervenció de jurat per a la redacció del projecte i direcció d'obres d'una promoció d'habitatges i els corresponents aparcaments, locals i urbanització dels espais interior d'illa i entorn en règim de lloguer de protecció oficial a la parcel·la de l'avinguda Egara 53-59 i l'encàrrec dels estudis necessaris per la realització del concurs.

En relació a l'activitat promotora prevista per l'any 2022 i que es manté com a objectiu l'any 2023. caldrà estudiar i valorar detingudament les opcions de promoció d'habitatge públic possibles per a plantejar-les amb criteris d'eficàcia i eficiència. La situació econòmica actual ha portat a equilibrar en el mercat el valor del sòl públic amb el privat i l'oferta privada resulta més atractiva en no tenir limitació en el preu de venda. La necessitat d'habitatge públic protegit i de lloguer ve avalada pels informes existents i la demanda constatada de més de 300 sol·licituds d'habitatge de lloguer existents al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit.

L'evolució de la pandèmia i la seva influència en el mercat econòmic determinaran el que, el quan i el com en relació a la promoció d'habitatge públic per part de la societat. Tot i això, i donada la necessitat de disposar d'habitatge públic l'objectiu bàsic passa per la realització dels projectes bàsics i executius d'una nova promoció d'habitatge públic.

Les actuacions que es venen desenvolupant al municipi els darrers anys han incrementat de manera notable i han esdevingut prioritàries per a la cohesió social i el dret a l'habitatge així com per a l'atenció a la ciutadania en matèria d'habitatge.

És necessària l'atenció i desenvolupament comú d'accions en matèria d'habitatge, les noves necessitats i demandes esdevenen transversals i multifactorials i no es poden atendre únicament des del punt de vista de la societat municipal o del servei d'habitatge o de benestar social o dels serveis supramunicipals d'habitatge. L'atenció ha de ser integrada i els serveis han de treballar conjuntament sota les mateixes directrius i atenent com a finestreta única.

Ambdues parts, Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U hem estat treballant durant l'exercici 2022 i continuarà en l'exercici 2023 en el treball unificat que permet donar una resposta eficaç i eficient en matèria d'habitatge així com l'òptima assumpció dels nous reptes en el context actual.

Aquesta proposta s'ha vist clarament afavorida pel nou espai de treball i d'atenció a la ciutadania centralitzat en el que s'han implantat les funcions de registre propi d'entrada i finestreta única en matèria d'habitatge. Cal destacar la importància de compartir aquest espai de treball amb les tècniques d'Habitatge i del Pla Local d'Habitatge d'una banda i de l'altra amb el servei d'educació de cara al bon desenvolupament de la prestació del Servei d'escola bressol Municipal.

És en aquest sentit, i fruit d'aquest treball conjunt, que s'han consolidat eines i procediments que permeten abordar les polítiques d'habitatge i els projectes de mandat del municipi de forma integral i que alhora siguin el menys perjudicials per la societat, en aquest sentit s'han estudiat les diferents opcions per a la disponibilitat efectiva de sol per part de COMU.

- **Composició Econòmica del Pressupost de la societat**

Els resultats pressupostats estan motivats per la suma dels ingressos del parc d'habitatges de lloguer propietat de COMU SANT QUIRZE VALLÈS S.L.U. Aquests ingressos es troben distribuïts en els següents conceptes:

- ✦ Arrendaments Finques Mas Duran I
- ✦ Arrendaments Finques Cant Tuset
- ✦ Arrendaments Finques Les Fonts
- ✦ Arrendaments Finques Mas Duran III

Cal destacar en aquest apartat, que la societat COMU SANT QUIRZE DEL VALLES, S.L.U. inclou a la seva previsió d'ingressos el lloguer de 8 habitatges per part del propi AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS, en l'actualitat, tots estan ocupats en règim de lloguer i d'un local a Mas Duran I.

Esdevé especialment important el capítol de transferències corrents en les que es reflecteixen els ingressos arran dels encàrrecs de gestió de l'Ajuntament a la societat

El següent grup de conceptes d'ingressos el componen les diferents subvencions econòmiques que rep la societat per als préstecs hipotecaris que té constituïts sobre els habitatges construïts.

2. OBJECTIUS DE L'EXERCICI

2.1. Objectius per l'exercici 2023

- Mantenir la plena ocupació del lloguer dels habitatges propietat de COMU SANT QUIRZE DEL VALLES, S.L.U

- Gestió del parc d'habitatges i local que propietat de COMU SANT QUIRZE DEL VALLES, S.L.U
- Desenvolupament de l'encàrrec de gestió per a la Prestació del servei d'Escola bressol municipal de Sant Quirze del Vallès en la forma de Gestió directa
- Desenvolupament de l'encàrrec de gestió per a la prestació dels serveis d'Oficina Local d'habitatge, Borsa de mediació, servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge i foment del lloguer i gestió d'habitatge assequible
- Desenvolupament d'un concurs d'idees amb intervenció de jurat per a la redacció del projecte i direcció d'obres d'una promoció d'habitatges i els corresponents aparcaments, locals i urbanització dels espais interior d'illa i entorn en règim de lloguer de protecció oficial a la parcel·la de l'avinguda Egara 53-59
- Consolidar els protocols tècnics i jurídics d'actuació al respecte de la gestió de les relacions amb als llogaters i usuaris dels habitatges i resolució d'incidències.
- La coordinació i el treball transversal amb la regidoria d'habitatge, territori i benestar social en relació a les polítiques municipals i supramunicipals en matèria d'habitatge i que es determinin per part del Consell d'Administració.
- Desenvolupar el pla de manteniment pels edificis de la societat revisant els protocols existents
- Mantenir la junta de veïnatge a Mas Duran III per centralitzar les peticions, establir interlocució efectiva i desenvolupar accions comunitàries.
- Portar accions propositives de millora a les Juntes de propietat de les promocions de Les Fonts i can Tuset.
- Creació d'un protocol de treball per fer front a les novetats legislatives i la seva aplicació en matèria d'habitatge i per la regularització dels criteris de treball amb eines informàtiques.
- Seguiment del projecte pilot específic d'habitatge compartit conjuntament amb el Serveis d'habitatge, benestar social, drets civils i gènere i promoció econòmica

2.2. Habitatges i locals de propietat en règim de lloguer.

La situació dels actius patrimonials de la societat a octubre de 2021, és la que segueix:

Situació patrimonial	habitatges	solars	locals	Garatges	Trasters
Promoció Les Fonts	11			11	11
Promoció Can Tuset	7			-	6
Promoció Mas Duran I			1	2	1
Promoció Mas Duran III	43		-	48	43
Solar Castellet		2			
Solar Mas Duran IV		1			
Promoció Mas Duran IV	-		-	12*	9*
total	61	3	1	73	70

(*) Garatges i trasters construïts a l'edifici MDIII i vinculats a la promoció Mas Duran IV

2.3. Promoció Habitatge Públic

Durant l'exercici 2023 i arran de l'encàrrec de gestió esmentat es preveu la realització del projecte bàsic i executiu de la promoció pública d'habitatges.

La via plantejada per a la promoció d'habitatge públic és la de la dotació de sol municipal per part de l' Ajuntament de Sant Quirze del Vallès perquè des de la societat es desenvolupi la promoció d'habitatge públic, seguint el mateix model que ha permès a la societat fer les promocions existents al municipi. Aquesta estratègia ha estat treballada i analitzada abastament pels serveis jurídics, econòmics i tècnics de l'Ajuntament conjuntament amb COMU i els seus assessors externs per trobar la proposta més viable alhora menys lesiva per la societat.

2.4. Encàrrecs de gestió

Durant l'exercici 2023 es duran a terme, per part de la societat els encàrrecs de gestió a mitja propi que es van formalitzar durant l'exercici 2021 i el que està previst formalitzar el darrer trimestre del 2022 Cadascun d'aquests encàrrecs de gestió es desenvolupa segons les clàusules del propi encàrrec que han

estat aprovades pel Consell d'administració de la societat i que contenen els mecanismes de seguiment, control i avaluació pertinents.

Encàrrec a mitjà propi de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès a la societat municipal COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U per la prestació del servei d'Escola bressol municipal de Sant Quirze del Vallès en la forma de Gestió directa

Encàrrec a mitjà propi de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès a la societat municipal COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U per la prestació del serveis d'Oficina Local d'habitatge, Borsa de mediació, servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge i foment del lloguer i gestió d'habitatge assequible.

En el cas de d'aquest darrer encàrrec de gestió el seu termini d'execució finalitza a 31 de desembre de 2022, i es valora la continuïtat de l'encàrrec segons els clausurat del mateix.

En el marc d'aquest encàrrec la societat municipal COMU presta els següents serveis a la nova seu situada a l'avinguda Pau Casals 72-78 de Sant Quirze del Vallès, serveis que durant l'any 2022 han incrementat amb dos nous ajuts i les tasques a desenvolupar (Bo Jove i MITMA menors 35 anys):

- Tramitació de les sol·licituds relatives a programes i línies d'ajuts que gestiona la Agència d'Habitatge de Catalunya, així com l'acarament i autenticació de documentació annexa que es presenta amb les sol·licituds i derivació al Consell Comarcal o directament a l'Agència Habitatge.
- La informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge.
- La comprovació i revisió dels documents presentats a l'oficina amb informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals.
- El trasllat de sol·licituds i documents als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- L'Assessorament i atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges i introducció de les sol·licituds al programa de l'Agència .
- Utilització els aplicatius informàtics que l'agència de l'Habitatge de Catalunya posi a disposició de les oficines locals d'habitatge per donar servei a la ciutadania.
- Fer el seguiment i valoració de la qualitat de la gestió de l'Oficina que posi de relleu les bones pràctiques i permeti detectar, si és el cas, mancances o qüestions a millorar.
- Tramitació, seguiment dels ajuts al lloguer als habitatges de lloguer del parc propi.
- Atenció a les persones o unitats de convivència en risc de pèrdua de l'habitatge en el marc del SIDH
- Foment del lloguer assequible i borsa de mediació

2.5. Prestació altres serveis

L'objecte social de l'empresa i l'actuació de la societat com a mitjà propi personificat de l'ajuntament implica la possibilitat d'ampliar la prestació de serveis. Ara bé tenint en compte el desenvolupament dels encàrrecs de gestió esmentats no es preveu, a priori, la prestació d'altres serveis. Tot i que en cas que es requerís es valoraria la seva viabilitat de la mateixa manera que s'ha fet amb els encàrrecs actuals

3. AVALUACIÓ ECONÓMICA

3.1 Ingressos

L'estructura prevista d'ingressos es detalla en l'estat d'ingressos del propi pressupost.

3.2 Despeses

L'estructura prevista de despeses es detalla l'estat de despeses del propi pressupost.

4. AUDITORIA

4.1 Auditoria 2021

S'han realitzat les taxacions del patrimoni de la societat, en finalitzar el període d'auditoria no estaven totes disponibles però l'empresa taxadora va emetre un certificat en el que certificava que no s'havia produït depreciaió. L'Auditoria de l'exercici 2021 així ho va incorporar.

Elisabet Oliveras i Jorba
Presidenta

Sant Quirze Vallès, octubre de 2022