



**PROGRAMA D'ACTUACIÓ  
INVERSIONS I FINANÇAMENT DE  
L'EXERCICI 2025**

**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 2025**

### **2. OBJECTIUS DE L'EXERCICI**

#### **2.1. Objectius per l'exercici 2025**

#### **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 2023**

## 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 2025

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 ha estat llogat per l'Ajuntament de Sant Quirze per destinar-lo al Fons d'habitatge social del municipi .
- 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 5 lliures) 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" llogats per l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès. prorrogables.

(\*) 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 aprovat l'any 2023 el *"Reglament per a l'adjudicació d'habitatges socials i d'emergència"*, que deroga l'anterior reglament aprovat l'any 2020 d'accés a habitatges socials d'emergència, en el que s'estableix, entre d'altres, 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 Benestar social ,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 civils i gènere i promoció econòmica.

## **1.1 Previsions per l'any 2025**

### **Activitats de la societat.**

Les activitats principals de la societat municipal COMU per el proper exercici 2025 seran:

### **L'exploració 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 canviant situació socioeconòmica d'ençà la COVID 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 i estricta en les situacions en les que es constati mala fe per part de les persones arrendatàries.

En l'exercici 2025 prendrà especial rellevància la finalització de nombrosos contractes de lloguer del parc públic que implicaran la gestió tant de la finalització i adequació dels mateixos com l'adjudicació de les noves persones llogateres..

### **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.

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 2024 i continuarà en l'exercici 202 en el treball unificat que permet donar una resposta eficaç i eficient en matèria d'habitatge així com l'optima assumpció dels nous reptes en el context actual.

Aquesta proposta s'ha vist clarament afavorida per l'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 continuat consolidant eines i procediments que permeten abordar les polítiques d'habitatge i els projectes de mandat del municipi de forma.

## **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 les rendes de lloguer de 8 habitatges i un local per part del propi AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS, a la data d'emissió d'aquest document, tots estan ocupats en règim de lloguer excepte un que es destinarà a un projecte d'habitatge compartit per a joves i que ha implicat l'aprovació d'una addenda modificativa per ampliar l'objecte del destí de l'habitatge.

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.

En el cas de l'encàrrec de gestió de l'Escola Bressol cal tenir en compte els ingressos directes provinents de la facturació que es realitza a les famílies pels serveis contractats.

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

## **2. OBJECTIUS DE L'EXERCICI**

### **2.1. Objectius per l'exercici 2025**

- 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

- Seguiment del desenvolupament de la Promoció de Mas Duran IV arran de la constitució de dret de superfície , mitjançant adjudicació directa , a favor de promotors socials d'habitatge per a la promoció, construcció i explotació d'habitatges de protecció oficial.
- Desenvolupament de noves propostes de promoció d'habitatge públic
- 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 .
- Renovar la junta de veïnatge a Mas Duran III per centralitzar les peticions, establir interlocució efectiva i desenvolupar accions comunitàries, arran de les finalitzacions de contractes.
- 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.

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

La situació dels actius patrimonials de la societat a gener de 2024, és la següent::

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**
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>73</b>	<b>70</b>



(\*) Sol objecte del dret de superfície

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

### **2.3. Promoció Habitatge Públic**

El plantejament durant l'exercici 2023 era la promoció d'habitatge públic arran de la dotació de sol municipal per part de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès perquè des de la societat es desenvolupés la promoció d'habitatge públic, seguint el mateix model que havia permès a la societat fer les promocions existents al municipi.

Aquesta estratègia va ser 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. L'any 2023 estava prevista la realització d'un concurs d'idees per adjudicar el projecte bàsic i executiu i un encàrrec de gestió municipal amb la dotació econòmica per fer-ho viable que no es va acabar produint.

La nova proposta, ja encetada el darrer trimestre de l'any 2023 i que s'ha materialitzat durant l'exercici 2024 ha estat la constitució del dret real de superfície, mitjançant adjudicació directa a ARAUCA com a promotora social d'habitatge per a la promoció, construcció i explotació de Mas Duran IV. Aquest projecte es començà a desenvolupar durant l'exercici 2025, condicionat per la concessió de les subvencions sol·licitades per a la seva Promoció. A més, durant l'exercici 2025 s'estudiarà la realització de la constitució de drets reals de superfície per altres sols. El més rellevant de la proposta i, entre d'altres, és el no endeutament de la societat ni de l'ajuntament afegit a que es manté la titularitat del sol.

### **2.4. Encàrrecs de gestió**

Durant l'exercici 2025 es continuaran duent a terme, per part de la societat els encàrrecs de gestió a mitja propi formalitzats. 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 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.*

En el marc d'aquest darrer encàrrec la societat municipal COMU segueix i seguirà prestant els següents serveis a la seu municipal situada a l'avinguda Pau Casals 72-78 de Sant Quirze del Vallès:

- Tramitació i gestió 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, si s'escau, 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 dels 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 2023**

L'auditoria de l'exercici 2023 determina com aspecte més rellevant de l'auditoria el risc de valoració de les inversions immobiliàries i de les existències.

Elisabet Oliveras i Jorba  
Presidenta

Sant Quirze Vallès, Octubre 2024