PROGRAMA D'ACTUACIÓ INVERSIONS I FINANÇAMENT DE L'EXERCICI 2026

COMU Sant Quirze del Vallès, S.L.U

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 deCatalunya 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 a l'any 2026

2. OBJECTIUS DE L'EXERCICI

   2.1. Objectius per a l'exercici 2026

   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 2024

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

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 2026

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, dos dels habitatges d'aquesta promoció han estat llogats 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 dels dos locals emplaçats als baixos, ja que 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 en relació a la renda.

- 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 hi ha llogats dos habitatges a l'Ajuntament de Sant Quirze en el marc del "Projecte d'acollida de les persones refugiades per motiu de guerra al país d'origen". 3 per destinar-los al fons d'habitatge social del municipi i 1 a una proposta d'habitatge compartit per a joves.

(*) 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 estaven 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.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

En relació a l'exclusió residencial, l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès va aprovar l'any 2023 el *"Reglament per a l'adjudicació d'habitatges socials i d'emergència"*, que derogava 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 priorització del parc públic d'habitatges.

És en aquest marc que es gestionen els habitatges esmentats a les diferents promocions vinculats al fons d'habitatge social del municipi.

L'aprovació d'aquest Reglament va venir 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 a l'any 2026

Activitats de la societat.

Les activitats principals de la societat municipal COMU per al proper exercici 2026 seran:

L'explotació, administració, gestió i manteniment dels habitatges de lloguer descrits i de les finques que formen part del patrimoni de la societat.

L'activitat d'administració i gestió del parc públic s'ha de seguir adaptant 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. D'altra banda durant aquest exercici es continuaran gestionan també els procediments judicials iniciats per impagaments de rendes o precaris que no responen a qüestions de vulnerabilitat.

És en aquest sentit que des 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 2026 de la mateixa manera que ha succeït el 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.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

El seguiment del conveni per a l'establiment de les condicions de la constitució d'un dret de superfície en relació a Mas Duran IV.

Durant l'exercici 2026 ja es durà a terme la promoció d'habitatge protegit de lloguer en el marc del conveni esmentat i caldrà vetllar per a l'acompliment de les clàusules objecte del conveni.

El desenvolupament dels encàrrecs de gestió realitzats des de l'Ajuntamenta 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 fins a la finalització del curs 2025-2026 ja que és el curs de pròrroga establert a l'encàrrec de gestió.
- 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.
- Nou encàrrec de gestió, si s'escau, per a la prestació del Servei d'Escola Bressol a partir del curs 26-27.
- Nou encàrrec de gestió, si s'escau, per a la preparació i realització dels procediments necessaris per a desenvolupar les previsions del POUM al solar de l'Avinguda d'Egara 53-59 necessàries per al desenvolupament de la parcel.la de l'Avinguda d'Egara.

Les actuacions que es desenvolupen 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 necessitats i demandes esdevenen transversals i multifactorials i no es poden atendre únicament des del punt de vista de la societat municipal o del serveid'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.

L'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U han treballat els darrers anys 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. La voluntat es donar continuïtat a aquesta manera de treball coordinada.

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.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

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 integral.

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 va 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.

Fer palès que l'actual encàrrec de gestió de l'escola bressol es troba el curs 25-26 en el seu any de pròrroga i que caldrà, si s'escau i així ho considera l'Ajuntament, fer un nou encàrrec de gestió. En el pressupost de l'exercici 2026 s'ha tingut en compte a partir del mes de setembre la continuïtat de la gestió de l'escola bressol per part de COMU.

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 composen les diferents subvencions econòmiques que rep la societat pels préstecs hipotecaris que té constituïts sobre els habitatges construïts.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

2. OBJECTIUS DE L'EXERCICI

2.1. Objectius per l'exercici 2026

- Mantenir la plena ocupació del lloguer dels habitatges propietat de COMU SANT QUIRZE DEL VALLES, S.L.U, tenint en compte la finalització de nombrosos contractes arran de la seva finalització.

- 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 supramunicipalsen 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.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

- 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 2025, 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**
Total	61	3	1	73	70

(*) 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

Durant l'exercici 2026 es materialitzarà la construcció dels 36 habitatges arran del conveni per a l'establiment de les condicions de la constitució d'un dret de superfície a Mas Duran IV. L'inici de l'obra es durà a terme durant el darrer trimestre d'aquest exercici 2025 després que la superficiària ja disposa de la l'aprovació de la subvenció atorgada i dels permisos municipals pertinents.

Durant l'exercici 2026 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 2026 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.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

- ✓ *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.* Aquest encàrrec finalitza en curs 25-26.

- ✓ *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.* Aquest encàrrec de gestió finalitza l'any 2025 amb la possibilitat de pròrroga, per acord exprés d'ambdues parts per a l'any 2026.

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 iderivació, si s'escau, al Consell Comarcal o directament a l'Agencia 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 del'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 oqüestions a millorar.

- Tramitació, seguiment dels ajuts al lloguer als habitatges de lloguer del parc propi.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

- 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 teninten compte el desenvolupament dels encàrrecs de gestió esmentats l'única previsió, a priori, seria la preparació i realització dels procediments necessaris per a desenvolupar les previsions del POUM al solar de l'Avinguda d'Egara 53-59 necessàries per al desenvolupament de la parcel.la de l'Avinguda d'Egara. 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 2024

L'auditoria de l'exercici 2024 determina com aspecte més rellevant de l'auditoria el risc de valoració de les inversions immobiliàries i de les existències que s'han regularitzat.

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618

Elisabet Oliveras i Jorba
Presidenta

Sant Quirze Vallès, Octubre 2025

Avinguda Pau Casals, 72-82 | 08192 Sant Quirze del Vallès | Tel 937216800 | Fax 937212177 e-mail: comusl@santquirzevalles.cat CIF B62561618