



, Secretària no consellera del Consell d'Administració de la societat municipal **PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA** -en endavant PROURSA-.

C E R T I F I C O:

Que el Consell d'Administració d'aquesta societat municipal es va celebrar en data 23 d'octubre de 2024, a les 18:30 hores, a la sala de sessions de l'Ajuntament de Rubí, i de forma presencial, i amb l'assistència d'onze consellers/es i la representació, per delegació de vot, d'un dels tretze membres que de fet i dret conformen aquest Consell, va aprovar amb 7 vots a favor, 1 vot en contra i 4 abstencions, la proposta del Programa d'Actuació, Inversions i Finançament anual per a l'exercici 2025 que s'acompanya a la present certificació, i va acordar elevar-la a la seva Junta General per la seva aprovació.

I perquè així consti, lliuro aquest certificat d'ordre de la senyora Presidenta i amb el seu vist i plau.

Rubí, 24 d'octubre de 2024.

Vist i plau



PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIÓ I FINANÇAMENT 2025

PROURSA
PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A.

OCTUBRE 2024

Justificació jurídica

El present 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, i a proposta dels òrgans de govern de la societat mercantil, presento el següent Programa d'Actuació que signo a continuació:

0. INTRODUCCIÓ

El Programa d'Actuació de PROURSA per a l'any 2025 s'emmarca dins dels objectius de desenvolupament del Pla Local d'Habitatge de Rubí (PLH) 2021-2027, aprovat pel Ple municipal de Rubí, i que té com a finalitat donar compliment 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). L'objectiu general és garantir el dret a l'habitatge a tota la ciutadania de Catalunya i s'aborda des de l'anàlisi de l'oferta i la demanda d'habitatge, els preus d'aquests, una visió integral del parc públic i la promoció de la rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica i l'accessibilitat d'acord als criteris de sostenibilitat ambiental que apliquem a totes les polítiques d'habitatge.

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, és a dir pel 2042, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Des de 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, no ha parat d'incrementar-se el preu dels lloguers a la ciutat, fet que dificulta l'accés a l'habitatge a una gran part de la població que viu de lloguer. En termes quantitativs, això implica un increment del 12,46% en el lloguer mitjà del 2021 al 2023, i si prenem l'última dada publicada del primer trimestre de 2024, on el lloguer mitjà se situa en 782,42€, un increment del 20,18%, és a dir, 131,36€ més al mes i 1.576,32€ més a l'any. Aquesta situació propicia 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, tal com ja estem observant amb l'increment de demandes al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial.

Aquest increment de la demanda d'habitatge públic i assequible de lloguer se suma a un context econòmic inflacionista que dificulta l'activitat de PROURSA, ja que afecta el treball diari i llasta l'efectivitat dels contractes i licitacions que s'hi signen i els serveis que es presten. Alhora, implica 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 la seva construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió, arrendament i administració, ha continuat donant el servei de manteniment, conservació, rehabilitació i gestió d'habitatges. Esperem que la consolidació dels projectes a l'entorn dels Next Generation pugui pal·liar les deficiències pressupostàries en manteniment del parc gestionat i, alhora, 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. En un altre nivell es situa el Consell d'Administració de la societat que està format per tretze membres que durant el 2024 s'han reunit en 5 Consells d'Administració on s'han aprovat tots els punts que s'han portat a votació.

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

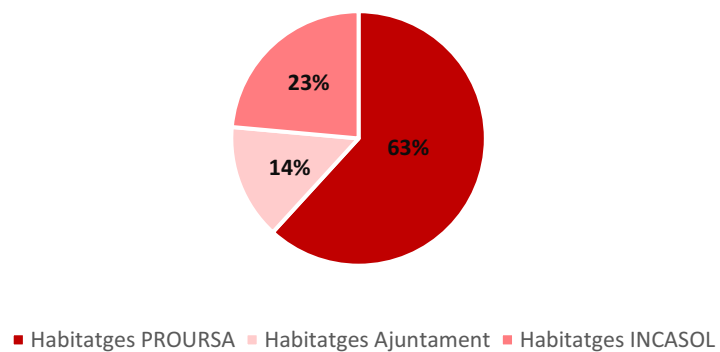
- Àrea de Parc Públic.
- Àrea de Projectes i Planejament Urbanístic.
- Àrea Social i d'Atenció.
- Àrea de Contabilitat i Administració.

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 164 habitatges en règim de lloguer: 104 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:

- 104 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	15	Diversa
PÚBLICA	PROURSA	MAC	6	2024
Total PROURSA			104	

- 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'incorporaren 7 habitatges de protecció oficial més de titularitat de PROURSA, amb el que el parc públic gestionat pujarà a 164 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 2024 s'ha realitzat la compra de 9 habitatges en tanteig i retracte. La previsió de cara al 2025 és realitzar compres en funció de la disponibilitat pressupostària per realitzar més compres d'habitatges via tanteig i retracte.

Durant el 2025, es continuaran adjudicant els habitatges que quedin buits en base al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial on també s'ha constituït una llista de reserva de possibles adjudicataris 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 338 places d'aparcament de cotxe i moto. D'aquestes, 89 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.

A dia d'avui es troben en comercialització vuit places (tres places de moto i cinc de cotxe) a excepció de les places d'aparcament es troben a disposició del propi Ajuntament de Rubí o PROURSA.

OFICINES I LOCALS:

PROURSA gestiona vuit locals, actualment quatre d'aquests són arrendats directament per l'Ajuntament de Rubí i 1 local per un privat. Dels tres restants, dos locals va formalitzar durant 2023 contractes de lloguer amb l'Ajuntament on s'ubiquen la Llar Tutelada i l'Espai Residencial d'Urgència. Finalment, l'últim local pendent de regularització està sent utilitzat per l'Ajuntament de Rubí al qual se li ha comunicat la situació.

3. LÍNIES D'ACTUACIÓ

3.1. GESTIÓ DELS HABITATGES

Davant l'increment d'intents d'ocupació il·lícita del parc públic per part de màfies locals organitzades s'ha vist necessari reforçar les mesures de protecció del patrimoni municipal i de la societat. Això ha comportat un augment considerable de les despeses en sistemes d'alarma, reforçament de portes i serveis de vigilància. Actualment, diversos immobles de la societat romanen ocupats il·legalment i tenen procediments judicials en tràmit. S'ha optat per no regularitzar aquestes ocupacions, prioritzant l'accés a l'habitatge públic a través dels canals formals establerts, com la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial o l'assignació a proposta dels Serveis Socials municipals, seguint un Pla de treball establert amb aquests serveis.

A dia d'avui, el parc gestionat per PROURSA no té cap habitatge buit. Aquest fet implica que la societat ha d'adjudicar els habitatges amb la major celeritat possible per evitar ocupacions il·legals i garantir la funció social de l'habitatge, dins dels paràmetres aprovats per l'Ajuntament i la societat mercantil.

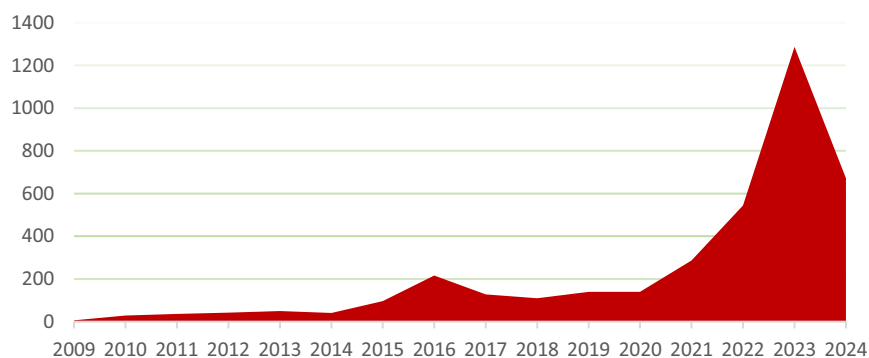
La gestió de l'habitatge es basa en uns criteris aprovats per bases i convocatòries públiques aprovades per PROURSA, sense diferenciar ni la titularitat ni la tipologia dels habitatges, ja siguin de protecció oficial o no (adquirits per tanteig i retracte). Prèviament a l'adjudicació, s'elabora un informe financer i un informe tècnic que estableixen les despeses generades pels costos derivats del manteniment de l'habitatge, així com els topalls màxims de protecció oficial. Aquests informes són presentats a la comissió o mesa d'adjudicació per poder realitzar l'adjudicació definitiva amb garanties.

D'altra banda, s'estableixen els criteris d'adjudicació dels habitatges basant-se en el Protocol d'Adjudicació, la normativa d'habitatge i la inscripció en el Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya. Com a criteri general a l'hora d'establir la renda, es prioritza tenir uns ingressos mínims per poder fer front al lloguer, així com 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, supeditada, entre d'altres, a uns criteris de compliment del pla de treball de Serveis Socials i en funció del Protocol propi d'adjudicació. Aquesta gestió del parc públic està coordinada amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a través de l'Oficina Local d'Habitatge, per poder garantir una política d'habitatge integral també en les promocions impulsades per l'Incasòl.

En referència al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial, després del creixement exponencial posterior a l'anunci de les convocatòries dels pisos de protecció oficial de Maria Aurèlia Capmany i els 24 habitatges de HPO del carrer Marconi, les peticions d'inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial han baixat tot i que continuen a un ritme d'inscripció molt alt.

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
2024	672



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 mostraven situacions d'insolvència crònica.

Que PROURSA va implementar, des del mes de gener de 2022, un sistema de control i gestió dels impagaments per part dels llogaters dels habitatges gestionats per la societat municipal, consistent en l'avís dels impagaments, la citació amb els professionals de referència per avaluar la situació econòmica i establir un pla de pagament i de treball per a la millora de la situació familiar i finalment, si no hi ha compliment del pla de treball i/o econòmic s'avalua la finalització dels contractes.

Des que es va implementar l'esmentat sistema de control i gestió dels impagament, s'ha dut a terme amb èxit en diversos casos, i les accions realitzades pel personal de PROURSA han evolucionat segons les necessitats detectades, per intentar arribar a un acord amb els llogaters i solucionar les situacions d'impagament.

Havent-se comprovat la eficàcia del sistema de control i gestió dels impagaments i donada la necessitat de dotar de formalitat al procés, es va crear al 2024 un servei específic d'intermediació de PROURSA que determina el protocol a seguir d'aquest servei en els casos d'ocupació o d'impagament per part dels llogaters dels habitatges gestionats per la societat municipal.

En el quadre següent es pot veure l'impacte positiu en la recaptació de lloguers que ha millorat especialment en algunes comunitats. No obstant, en els casos més crònics s'ha optat per fer reunions conjuntes amb Serveis Socials per avaluar conjuntament els casos particulars i les actuacions conjuntes.

	Gener 2022	Setembre 2024	Increment
Habitatges Municipals			
% cobraments	79,43%	87,09%	7,66%
Pontevedra -P17-			
% cobraments	51,92%	70,78%	18,86%
Belchite 1-9 -P14			
% cobraments	55,37%	74,16%	18,79%
H2O			
% cobraments	36,10%	61,19%	25,09%

Belchite 11-13 -P24-			
% cobraments	49,21%	65,67%	16,46%
Igloo			
% cobraments	55,33%	92,39%	37,06%
Tanteig i Retracte			
% cobraments	100,00%	98,77%	-1,23%

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 mitjançant un conveni de col·laboració i que gestiona, des de l'any 2005, a través de l'empresa municipal PROURSA, amb la finalitat d'esdevenir el punt únic d'atenció per a totes les qüestions relacionades amb l'habitatge.

L'OLH de Rubí assessora i gestiona serveis en matèria d'habitatge, tant si són de competència local com de la Generalitat de Catalunya. D'aquesta manera, facilita i apropa 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'ha continuat amb el canvi de gestió integral en l'atenció presencial que es va implementar l'any 2023. A nivell d'estructura, s'ha integrat pràcticament la totalitat de l'atenció en una mateixa àrea per assolir dos objectius: centralitzar, en forma de finestra única, tota la informació relativa a l'habitatge, que després serà derivada als tècnics especialitzats, i, en segon lloc, implementar uns protocols d'atenció coordinats amb la resta de serveis de PROURSA, Rubí Brilla, Servei d'Habitatge i Serveis Socials.

Així mateix, a nivell tecnològic, s'han eliminat les gestions en paper per aplicar una digitalització completa a tots els tràmits de l'atenció presencial. Durant el 2024, s'ha aprofundit en la utilització de tots els serveis de l'administració electrònica que la Generalitat posa a disposició de tots els gestors, implementant des de PROURSA fins i tot aquells que, per la seva dimensió, no són d'obligació.

L'objectiu és que qualsevol ciutadà que requereixi informació o assessorament sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'habitatge, la rehabilitació energètica o l'emergència habitacional pugui adreçar-se als nostres serveis, on serà orientat adequadament, prèvia coordinació amb els diferents serveis i definició de les competències de cadascun, i, alhora, que pugui obtenir la seva documentació, ja que 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'habitatge, ja sigui per complementar les accions que requereixin un suport comunicatiu. La incorporació de nous perfils professionals ha permès també millorar l'atenció, oferint aquesta atenció individualitzada en diferents idiomes.

Pel que fa a les dades d'atenció, es pot observar un canvi significatiu en la tipologia d'atenció presencial que es brinda. S'han reduït les trucades i els correus electrònics, però ha crescut molt la part d'atenció per registres documentals, especialment per les facilitats que oferim des de PROURSA per fer els tràmits a distància a través de la seu electrònica. Aquest fet ha implicat un increment molt elevat de la feina administrativa, per aplicar alhora la digitalització i l'increment d'atencions i serveis per part de l'oficina en l'assessorament en temes d'habitatge. 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 a persones que habitualment no hi acudien per l'excessiva presencialitat de tots els tràmits, que no s'adaptava a la disponibilitat horària de moltes persones interessades.

També s'han incrementat les atencions a causa de l'interès en les promocions d'habitatge protegit. D'altra banda, l'atenció presencial no s'ha reduït i, fins i tot, s'ha incrementat, especialment pel creixement del volum de gestions que es desenvolupen des de l'Oficina Local d'Habitatge.

Atenció social	2021	2022	2023	2024*
Trucades	5.130	7.310	8.766	5.379
Correus	2.137	4.112	4.142	2.993
Visites OLH	-	1.159	1.293	
Registres d'entrada	-	-	8.384	6.142
Registres de sortida	-	-	817	1.027

* Dades 23 d'agost 2024

Quant a l'atenció amb els tècnics dels diferents serveis d'habitatge, com es pot veure, també s'han mantingut, al nivell d'atencions del 2024. Cal destacar que els nivells d'atenció presencial són molt elevats i, en alguns casos, impliquen que pràcticament tres quartes parts del dia s'estan duent a terme atencions presencials, quedant només una quarta part 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 sobre la rehabilitació del parc privat i públic.

MES	VISITES	MES	VISITES	MES	VISITES
Gener	74	Gener	110	Gener	119
Febrer	98	Febrer	136	Febrer	137
Març	105	Març	151	Març	100
Abril	113	Abril	93	Abril	130
Maig	117	Maig	135	Maig	96
Juny	84	Juny	130	Juny	107
Juliol	84	Juliol	53	Juliol	113
Agost	57	Agost	43	Agost	38
Setembre	116	Setembre	132		
Octubre	107	Octubre*	135		
Novembre	116	Novembre	99		
Desembre	88	Desembre	76		
TOTAL 2022	1159	TOTAL 2023	1030	TOTAL 2024	840

* Dades 23 d'agost 2024.

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

Per donar resposta a la problemàtica d'un gran nombre de famílies de Rubí afectades per les execucions hipotecàries, l'any 2012 es va posar en marxa el Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH), amb l'objectiu d'actuar com a mediadors entre les persones amb dificultats per fer front a les quotes de la hipoteca o en vies de desnonament i les entitats financeres, a fi de cercar una possible solució que permetés la continuïtat en l'habitatge.

La idea original del Servei d'Intermediació ha perdut el seu sentit amb el pas del temps, ja que la majoria de consultes especialitzades que rebem han evolucionat de qüestions hipotecàries cap a consultes relacionades amb el lloguer i les ocupacions il·legals. Per aquesta raó, hem reorientat

el servei, que actualment denominem Servei d'Intermediació i Assessorament en Habitatge, un concepte més ampli que ens permet abordar les diverses casuístiques a les quals 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. Aquest servei ens permet reforçar la tasca d'atenció que ja veníem 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.

Pel que fa a aquests assessoraments, es pot observar, en relació amb els expedients oberts, un canvi de tendència en les demandes d'assessorament. A banda de la progressiva disminució de les consultes hipotecàries i d'ocupacions, es pot constatar que la majoria de demandes d'informació es van reduint també degut a la certa estabilitat del marc legal en algunes qüestions relatives aquests temes.

Ofideute	2022	2023	2024*
Hipotecaris	5	16	6
Lloguer	35	16	14
Ocupacions	86	54	18
Total	126	68	38

* Dades 3 setembre 2024

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

LLANÇAMENTS	2022	2023	2024*
Hipotecaris	4	10	4
Lloguer	53	69	44
Ocupacions	171	140	123
Pèrdua per ex. Sent. Divorci	0	3	0
Total	228	198	171

* Dades 10 octubre 2024

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, així com una millor coordinació amb els recursos disponibles des de Serveis Socials. D'aquesta manera, es facilita una atenció molt coordinada amb Serveis Socials que permet una 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	2024*
SOL·LICITUDS MESA EMERGÈNCIES	23	37	38

* Dades 3 setembre 2024.

	2022	2023	2024*
TOTAL INFORMES SOCIALS	258	233	217

* Dades 3 setembre 2024.

	2023	2024*
EXP. EMERGÈNCIA HABITACIONAL	140	100

Finalment, gràcies a l'acord al qual es va arribar amb els jutjats, es recullen els informes als jutjats, la qual cosa també facilita la coordinació entre administracions.

	2022	2023	2024*
INFORMES JUTJAT OFICI	45	71	146

* Dades 3 setembre 2024.

QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, des de la societat es duen a terme tot un seguit d'actuacions que detallem a continuació:

- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habilitat fins a 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 escau, i valoració dels informes tècnics, així com les inspeccions tècniques inicials i finals.

Durant l'any 2024, es va implementar l'Oficina Tècnica de Rehabilitació (OTR), 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 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 revisa la documentació tècnica per a 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 perquè l'arquitecta tècnica de PROURSA pugui assessorar sobre els temes d'eficiència energètica, alhora que es coordina amb Rubí Brilla per oferir un servei integral. No obstant això, a dia d'avui s'han gestionat de forma definitiva molt pocs expedients per la dificultat econòmica i tècnica per dur a terme aquestes actuacions dins dels marcs europeus fixats.

REHABILITACIÓ	2022	2023	2024*
Atenció ciutadana	96	78	61
Expedients tramitats	10	30	59

* Dades 10 octubre 2024

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

	2022	2023	2024
Cèdules	5	10	9

Al Conveni signat amb l'Agència se'ns ha derivat la gestió integral de les cèdules d'habitabilitat a PROURSA.

MANTENIMENT DEL PARC PÚBLIC

El caràcter eminentment social del parc d'habitatges gestionat per PROURSA comporta un major desgast dels immobles, així com 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 òptim d'adequació i manteniment dels habitatges i edificis, de cara a l'any 2025 s'ha encarregat als arquitectes tècnics l'elaboració d'un Pla de Manteniment preventiu i correctiu, d'acord amb la diversa tipologia d'habitatges que es gestionen.

D'aquesta manera, es pretén desenvolupar, durant el període 2025-2027, un Pla de Manteniment que dugui a terme una sèrie d'inspeccions periòdiques de les instal·lacions dels edificis, els equips, 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 i la verificació de la seguretat tècnica i legal dels equips de protecció contra incendis i ascensors.

A partir d'un estudi previ, es desprèn la necessitat d'incloure pressupostàriament una partida específica per a aquestes qüestions, ja que fins ara no es pressupostava una partida que cada any implica imports significatius, atès que després de cada rotació d'habitatge s'han de fer inversions per mantenir els habitatges amb uns mínims d'habitabilitat.

REHABILITACIÓ ENERGÈTICA: FONS NEXT GENERATION

L'any 2022 PROURSA va presentar 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 presentada per la societat 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 compost 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. El abril del 2024, la Generalitat va notificar a la mercantil la Resolució Condicionada amb l'adjudicació de la subvenció Next Generation. La Societat municipal continua treballant seguint els protocols corresponents per obtenir la resolució definitiva de la adjudicació de la subvenció i un cop aprovat el pressupost de l'Ajuntament de Rubí, es buscaran les vies de finançament a partir d'un préstec bancari com es fa constar al pressupost actual. La previsió és iniciar les obres al 2025, no obstant, l'endarreriment en la recepció de la resolució final per part de l'Agència d'Habitatge de Catalunya condiona l'inici de la licitació i les obres.

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, mitjançant un conveni de col·laboració, i que gestiona a través de l'empresa municipal PROURSA. La Borsa capta habitatges de propietaris privats perquè aquests els lloguin a un preu assequible a sol·licitants d'habitatges amb un perfil socioeconòmic determinat.

Com és ben sabut, els incentius per formar part de la borsa, que actualment compta amb uns 50 habitatges i no havia evolucionat en els últims anys, van implicar un replantejament del programa per incrementar els incentius per captar habitatges privats. Ens vam centrar en un dels nínxols de mercat identificats a través del Servei d'Habitatge i la inspecció de pisos buits: els pisos de particulars buits a causa del mal estat de conservació dels habitatges o la necessitat d'emprendre obres inicials que impliquen un sobrecost que desincentiva el lloguer dels habitatges.

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

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica.
- Avalloguer.
- Bonificació del 95% de la quota de l'IBI.
- Subvenció de fins a 8.000 € per a 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, arran de les campanyes comunicatives i les inspeccions d'habitatges buits, es puguin incorporar alguns pisos a la borsa de mediació, trencant d'aquesta manera la dinàmica estancada dels anys anteriors.

L'efecte de la campanya ha estat positiu i, tot i l'increment constant dels preus de lloguer, qüestió que dificulta molt la captació, ja que per a la majoria de propietaris particulars l'objectiu principal

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 disposició de ser llogats. Aquest any s'ha contactat amb vuit propietaris, la qual cosa implica l'increment d'un pis a la borsa. D'aquesta manera, s'ha trencat la dinàmica de descens de pisos a la borsa de mediació dels últims anys, en què pràcticament només es renovaven els contractes ja existents. Durant el 2025, s'espera que, també gràcies al programa d'inspecció d'habitatge buits, puguem 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 2024 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 l'àmbit dels 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 2024 s'han gestionat un total de 1.311 expedients de les següents convocatòries d'ajuts al lloguer:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sol·licituds totals ajuts de lloguer	894	929	980	995	1.395	1.019	1.311
Sol·licituds amb resolució favorable	804	653	687	744	793	801	106*
% Sol·licituds amb resolució favorable	89,90%	70,30%	70,10%	74,80%	56,80%	78,61%	-
Quantitat econòmica total rebuda	1.546.054 €	1.298.316 €	1.309.058 €	1.536.853 €	2.153.189 €	1.756.790 €	-
Mitjana ajut anual	1.922,95 €	1.988,23 €	1.905,47 €	2.065,66 €	2.234,22 €	2.193,25 €	-

* En resolució

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sol·licituds totals MITMA	681	739	884	881	669	672	765
Sol·licituds MITMA amb resolució favorable	611	485	608	634	387	512	508
% Sol·licituds MITMA amb resolució favorable	89,70%	65,60%	68,80%	72,00%	57,80%	76,20%	66,41%
Sol·licituds LG/LJ totals ajuts de lloguer	213	190	106	114	131	128	130
Sol·licituds LG/LJ amb resolució favorable	193	168	79	110	118	104	106
% Sol·licituds LG/LJ amb resolució favorable	90,60%	88,40%	74,50%	96,50%	90,10%	80,62%	81,54%

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. A data d'avui no tenim informació suficient per valorar les tendències fora de les sol·licituds, que com preveïen creixen aquest any tant als ajuts generalistes, caldrà valorar quan tinguem més informació sobre el progressiu creixements dels ajuts al lloguer, tot i que com es veu en les resolucions favorables, a vegades l'increment de sol·licituds no implica increment de beneficiaris doncs les restriccions pressupostàries limiten l'efecte final d'aquests ajuts quedant-se molts sol·licitants fora dels ajuts per manca de pressupost.

Pel que fa a les prestacions d'urgència especial urgència, les mesures que s'estan aplicant durant 2024 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, no obstant, observem que alguns desnonaments s'han reactivat incrementant de nou el nombre de sol·licituds d'aquests ajut finalista.

	2021	2022	2023	2024*
Sol·licituds PEEU	98	72	94	72

* Dades 3 setembre de 2024.

Cal destacar la gran demanda d'informes socials de vulnerabilitat arribant als 217 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.

ESFORÇ ECONÒMIC PEL PAGAMENT DEL LLOGUER

Un cop revisades les dades econòmiques dels ajuts, i amb les dades que tenim disponibles (a data d'avui no tenim les dades econòmiques actuals) 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	
	2024
Mitjana Lloguer MITMA	566,99 €
Mitjana Lloguer LG	496,43 €
Mitjana Lloguer LJ	455,89 €
Mitjana Lloguer Bo Jove estat	-
Mitjana Lloguer Bo Jove Generalitat	-
Mitjana Lloguer PROURSA	317,31 €
Mitjana Lloguer Hab. Municipals	205,41 €

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

Al setembre de 2024 es van signar els contractes d’arrendament i es va fer l’entrega de claus dels sis habitatges de protecció oficial a les sis unitats de convivència del sorteig celebrat al juliol de 2024.

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. Al juliol de 2024 es va aprovar el projecte que incorporaria 19 habitatges dotacionals i que serà licitat per l'Ajuntament de Rubí.

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 nou habitatges al parc d'immobles de PROURSA. La dificultat de fer més compres d'habitatge rau en l'alt grau de pisos ocupats que ens trobem a l'hora de fer la visita dels pisos. No obstant això, PROURSA ha esgotat el pressupost que tenia destinat a tanteig i retracte, però s'ha incorporat un romanent que ha permès la compra d'un habitatge. Al setembre, hi ha la previsió d'incorporar un milió d'euros que permetrà ampliar el parc existent per aquesta via.

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 el 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 fins els 150%.** Aquesta mesura ja està prevista en una nova Ordenança Fiscal per al 2021 i 2023, 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 anòma 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 modalitat d'autoorganització mitjançant la cooperació pública vertical que resta exclosa del règim general dels contractes públics.

Els poders adjudicadors tenen la facultat d'organitzar-se executant de manera directa prestacions inherents als contractes d'obres, subministraments, serveis, concessió d'obres i concessió de serveis, a canvi d'una compensació tarifària, servint-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 utilitzada reuneixi els requisits legals per ser considerada un mitjà propi personificat respecte dels poders adjudicadors.

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, 2022 i 2023 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:

- Una Arquitecta de Planejament.
- Dos Arquitectes de Projectes i d'Obres.
- Dos Arquitectes Tècnics 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&idCap=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:

ENCÀRRECS DE SERVEI 2024	Situació Administrativa	Previsió de venciment de l'encàrrec
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	Aprovada per JGL amb venciment en data 31 d'octubre de 2025	31 d'octubre de 2027
Redacció del projecte i direcció de les obres del projecte d'urbanització del Parc de Ca n'Oriol.	Aprovada per JGL en data 5 de juny de 2024	31 de desembre de 2025
Redacció del projecte i direcció de les obres de remodelació de la Plaça Pearson.	Aprovada per JGL 20 de desembre de 2023	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.	Aprovada per JGL 20 de desembre de 2023	31 de desembre de 2024
Direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.	Aprovada per JGL 20 de desembre de 2023	31 de desembre de 2025
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H	Aprovada per JGL 20 de desembre de 2023	31 de desembre de 2025
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles	Aprovada per JGL 20 de desembre de 2023	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 (una arquitecta de planejament, dos arquitectes de Projectes i d'Obres i dos Arquitectes 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.

L'article 1, apartat 4, dels estatuts de PROURSA estableix 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 coherent amb el que estableix l'article 32.2.a) de la LCSP. En conseqüència, considerant la naturalesa dels 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 assignat al compliment dels encàrrecs.

Aquesta tarifa unitària és la que consta en les diferents fitxes que s'adjunten a la memòria i el seu import es deriva de la informació proporcionada per la Responsable de l'Àrea de Comptabilitat i Administració de la societat.

Les tarifes s'abonaran a PROURSA sota el principi del "servei fet". A aquests efectes, la societat remetrà a la persona responsable municipal un desglossament detallat dels encàrrecs en el qual figurin, d'acord amb les respectives fitxes, el personal assignat a la seva execució, el nombre d'hores dedicades durant el mes per cadascun, la tarifa unitària corresponent, el subtotal i el total. A aquesta relació s'adjuntarà la factura pertinent.

La relació i la factura seran conformades per la persona responsable municipal. Un cop conformades i després dels tràmits comptables corresponents, l'import total es satisfarà a PROURSA mitjançant transferència al compte bancari designat a aquest efecte.

COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Per a cada encàrrec, s'establirà una Comissió de Seguiment integrada per la Directora de l'Àrea de Planificació Urbana i la gerència de PROURSA.

Aquesta comissió es reunirà a sol·licitud de qualsevol dels seus membres i comptarà amb l'assistència, quan siguin requerits, del responsable municipal dels encàrrecs i del personal de PROURSA assignat a la seva execució.

Qualsevol incidència que pugui sorgir durant el desenvolupament dels encàrrecs, relacionada amb la seva interpretació o compliment, serà resolta per aquesta comissió i, en última instància, per l'òrgan municipal que hagi aprovat l'encàrrec. La decisió d'aquest òrgan tindrà caràcter executiu i vinculant per a PROURSA.

QUADRE RESUM DELS ENCÀRRECS DE SERVEI:

Tot seguit, es presenta un quadre resum que inclou tots els encàrrecs que l'Ajuntament de Rubí confia a PROURSA. Mitjançant aquests encàrrecs al mitjà propi, l'Ajuntament aconsegueix un estalvi de 645.234,49€ en comparació amb el cost que suposaria realitzar aquests encàrrecs d'acord amb els barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes, el Col·legi de Camins, Canals i Ports, així com els barems habitualment utilitzats pel Servei de Projectes i Programació de l'Ajuntament de Rubí.

Aquesta dada posa de manifest l'eficiència econòmica de la mercantil per a dur a terme aquests encàrrecs de servei, així com l'estalvi que representa per a les arques municipals.

ENCÀRRECS DE SERVEI 2024	COST PROURSA	COST DE MERCAT	ESTALVI PER L'AJUNTAMENT
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 del projecte d'urbanització del Parc de Ca n'Oriol.	57.749,52 €	80.000,00 €	22.250,48 €
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 €
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 d'arranjament de les zones verdes del Sector H	14.294,04 €	16.457,02 €	2.162,98 €
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles	18.691,24 €	27.396,00 €	8.704,76 €
TOTALS	772.017,15 €	1.417.251,64 €	645.234,49 €

5. PRESSUPOST

5.1. Anàlisi de despeses i ingressos exercici 2025

RESUM DE DESPESES I INGRESSOS EXERCICI 2025	
Resum de Despeses	Exercici 2025
1 - Despeses de Personal	1.033.642,22
2 - Serveis Externs	380.612,34
3 - Tributs	95.501,67
4 - Despeses Financeres	389.490,98
5 - Inversions	277.353,18
6 - Despeses Next Generation	1.359.000,00
Total	3.535.600,39
Resum d'Ingressos	Exercici 2025
1 - Transferències altres administracions	119.529,00
2 - Ingressos per Lloguers	708.062,08
3 - Financiació Entitats de Crèdit	1.359.000,00
4 - Ingressos por Serveis "Cànon La Pista"	46.206,20
5 - Ingressos per vendes	0,00
6 - Transferències Municipals	1.302.803,11
7 - Transferències Municipals - Encàrrecs a mitja propi	0,00
8 - Transferències Municipals - Per Inversions	0,00
Total	3.535.600,39
Resultat despeses contra ingressos exercici 2025	0,00

El pressupost per l'exercici 2025 és de 3.535.828,26 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 4.270.850,09 euros, per tant es produeix un decreixement de 735.021,83 euros que representa en termes generals d'un -17,21%. 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 carrer Belchite 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 (1.416.630,80 euros), el pressupost seria de 2.118.969,59 euros, per tant el decreixement seria d'un 50,38%.

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 setembre 2024. Es preveu un augment de salaris del 2,50% 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 2025 inclouran una pujada de les retribucions públiques del 2,50%.

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 2025 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, es pretén actualitzar sistemes de seguretat en algunes de les nostres promocions que actualment no disposen de un sistema de seguretat adequada per la prevenció d'accidents i altres situacions que puguin suposar un risc per els llogaters.
- 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%. A excepció de las despeses del subministrament elèctric de les oficines de la Societat, que seran menors per l'adequació i instal·lació de les plaques solars que permetran un estalvi. 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%, compensant la possible pujada prevista per les administracions.

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.

- En la resta de despeses es pugen una mitjana d'un 3,5% (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 rebaixar-les, ja iniciada anys enrere.
- Es mantenen les despeses de formació del personal de la Societat.

5.2.3. Tributs locals.

Es mantenen iguals els costos dels 'impostos de Béns Immobles, Taxa d'escombraries, Taxa de Residus del Consell Comarcal i Guals. S'incorporen tots els impostos municipals vinculats amb la nova promoció del Carrer Maria Aurèlia Capmany. També es preveuen les despeses que es desprenguin de l'adquisició de pisos en tanteig i retracte (notaries, impostos de transmissions, etc).

5.2.4. Les despeses financeres.

Actualització dels tipus d'interès de tots els préstecs vigents (durant tot el 2024 hi ha hagut una pujada 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 tres:

- 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 275.590,95 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 Belchite 11-13 i Pontevedra, 21-39. Aquest import surt dels projectes aprovats i presentats. Inclou les despeses per assistències dels arquitectes.
- c) L'import correspon a les inversions a fer a les oficines de la Societat en la renovació del sistema de climatització del local. Els equips actuals no només no compleixen amb la normativa mediambiental, a més a més, també està obsolet el sistema de climatització implementat des de la construcció del edifici. També, és necessari invertir en l'adquisició del cotxe de la societat mercantil. El vehicle no compleix amb la normativa de trànsit i medi ambient, per la qual cosa no serà possible l'ús fora del municipi de Rubí.

5.3. Ingressos

5.3.1. Transferències d'altres Administracions

Inclou la subvenció que es demana per la promoció de Maria Aurèlia 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 resolució de la convocatòria de les subvencions del Fons Social d'habitatges per part de la 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 (s'inclou el lloguer de la nova promoció del carrer Maria Aurèlia Capmany, 41).
- Els lloguers de les places d'aparcament de Les Torres, Carrer Montserrat i Carrer de La Bòbila.

- Els lloguers dels locals llogats a l'Ajuntament de Rubí (Carrer Espoz i Mina, Margarida Xirgú i Prim 2a planta, Doctor Ferran, 21-23 Llar Tutelada i el carrer Belchite, 1-9 Espai Residencial d'emergència -. Restem a la espera de regularitzar el contracte de lloguer del local al C/. Sant Sebastià i la plaça d'aparcament 77 de Les Torres, que utilitza actualment l'Ajuntament de Rubí.
- El lloguer del local de la planta baixa del Carrer Prim (La Tagliatella).

5.3.3. Finançament Entitats de Crèdit – Next Generation

Es demanarà un préstec correponent 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 (actualment Plaça Salvador Allende).

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 de Rubí. Aquestes partides es gestionaran des del Servei d'Obra Pública.
- Transferències per a finançar les inversions previstes. A dia d'aprovació no hi ha previsió de dotar aquesta partida pressupostària.

D'aquesta manera, encara que el pressupost segueix aprofundint en l'estalvi i la contenció, es prioritza les matèries eminentment socials i a la mateixa vegada el manteniment en bon estat del parc públic.

5.4. Distribució del pressupost per activitats

El pressupost es distribueix en les tres 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, a més de 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 tres 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 de Rubí. 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 és fluctuant.

5.5. Despeses d'estructura

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

<i>Exercici 2025</i>		<i>ESTRUCTURA</i>
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	359.967,38	
Altres despeses de personal (Formació)	2.000,00	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	361.967,38	
Adquisició d'actius	45.000,00	
TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ	45.000,00	
Lloguers variis	1.320,12	
Reparacions i Conservacions	56.565,32	
Serveis de Professionals Independents	110.007,28	
Transports	310,00	
Assegurances	8.625,90	
Serveis bancaris	2.430,00	
Publicitat		
Subministraments, Comunicacions	12.287,56	
Altres Serveis	13.335,06	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	204.881,23	
Tributs	4.907,70	
TOTAL TRIBUTS	4.907,70	
TOTAL	616.756,31	0,00
RESULTAT	616.756,31	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 o activitat	Àrea Social i d'atenció al ciutadà	Àrea de Parc Públic i Privat	Promocions	Àrea de Projectes i Planejament	TOTAL
	25,00%	55,00%	15,00%	5,00%	100,00%
Despeses de Personal	90.491,85	199.082,06	54.295,11	18.098,37	361.967,38
Serveis Externs	51.220,31	112.684,68	30.732,18	10.244,06	204.881,23
Tributs	1.226,92	2.699,23	736,15	245,38	4.907,70
Total	142.939,08	314.465,97	85.763,45	28.587,82	571.756,31

▪ Oficina Local d'Habitatge

Exercici 2025			OFICINA LOCAL D'HABITATGE	
Concepte	Despeses	Ingressos		
Despeses de personal directe	429.769,02			
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	429.769,02			
Rehabilitació Promocions C/. Pontevedra 29 31 i C/. Belchite 11 13 (Inversió)	1.359.000,00			
Rehabilitació Parc Públic	232.353,18			
TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ	1.591.353,18			
Reparacions i Conservacions	108.430,50			
Serveis de Professionals Independents	5.460,00			
Assegurances	11.840,54			
Subministraments, Comunicacions	22.727,97			
Altres Serveis	3.023,68			
TOTAL SERVEIS EXTERNS	151.482,69			
Tributs	67.084,55			
TOTAL TRIBUTS	67.084,55			
Finançament	221.495,38			
TOTAL DESPESES FINANCERES	221.495,38			
Estructura	457.405,05			
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	457.405,05			
Transferència Municipals OLH Capítol IV		1.030.309,48		
Subvenció Construcció Edifici C/. Maria Aurèlia Capmany 2024 NGEU		119.529,00		
Abonament Nou Préstec		1.359.000,00		
Quotes lloguer		433.513,47		
TOTAL	2.918.589,88	2.942.351,95		
RESULTAT		23.762,08		

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

Exercici 2025			ÀREA SOCIAL I D'ATENCIÓ CIUTADANA OFICINA LOCAL D'HABITATGE	
Concepte	Despeses	Ingressos		
Despeses de personal directe	270.379,04			
Imputació d'estructura	142.939,08			
Transferències Municipal OLH Capítol IV		413.318,12		
TOTAL	413.318,12	413.318,12		
RESULTAT		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:

TIPUS	Adreça	Règim	Any
Habitatge (1)	Juan Ramon Jiménez	Lloguer	1.998
Habitatge (1)	Bailen	Lloguer	1.994
Habitatge (1)	Basses	Lloguer	1.994
Habitatge (1)	Covadonga	Lloguer	1.994
Habitatge (1)	Sant Cugat	Lloguer	1.994
Habitatge (1)	El Pinar	Lloguer	1.994
Habitatge (1)	Av. Can Fatjó	Lloguer	2.019
Habitatge (1)	C/ Dant	Lloguer	2.019
Habitatge (1)	C/ Pitàgores	Lloguer	2.019
Habitatge (1)	Pza. Constitución	Lloguer	2.020
Habitatge (1)	C Sagunt	Lloguer	2.021
Habitatge (1)	C Espoz i Mina	Lloguer	2.021
Habitatge (1)	Pso. Pau Claris	Lloguer	2.022
Habitatge (1)	C Monturiol	Lloguer	2.022
Habitatge (1)	C Miquel Servet	Lloguer	2.024
Edifici (39 Habitatges)	Pontevedra	Lloguer	2.004
Edifici (22 Habitatges)	Belchite	Lloguer	2.003
Edifici (22 Habitatges)	Lepanto	Lloguer	2.012
Edifici (6 Habitatges)	Maria Aurèlia Capmany	Lloguer	2.024

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	Lloguer	2
C/Font de la Via	Lloguer	4
Urb. El Pinar	Lloguer	6
Grup XXV Setembre	Lloguer	11

Exercici 2025			
AREA PARC PUBLIC I PRIVAT			
Concepte	Despeses	Ingressos	
Rehabilitació Promocions C/. Pontevedra 29 31 i C/. Belchite ii 13 (Inversió)	1.359.000,00		
Rehabilitació Parc Públic	232.353,18		
Despeses de personal directe	159.389,99		
Reparacions i conservació	108.430,50		
Serveis de Professionals Independents	5.460,00		
Assegurances	11.840,54		
Subministraments, Comunicacions	22.727,97		
Altres Serveis	3.023,68		
Tributs	67.084,55		
Finançament	221.495,38		
Imputació d'estructura	314.465,97		
Transferència Municipal Capítol IV Aportació Municipal		616.991,36	
Subvenció Construcció Edifici C/. Maria Aurèlia Capmany 2024		119.529,00	
Abonament Nou Préstec		1.359.000,00	
Quotes lloguer		433.513,47	
TOTAL	2.505.271,76	2.529.033,83	
RESULTAT		23.762,07	

▪ Promoció

Exercici 2025 PROMOCIONS - LOCALS COMERCIALS , SOLARS, I APARCAMENTS		
Concepte	Despeses	Ingressos
Reparacions i conservació	18.226,72	
Assegurances	4.021,70	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	22.248,41	
Tributs	53.941,60	
TOTAL TRIBUTS	53.941,60	
Finançament	167.995,60	
TOTAL DESPESES FINANCERES	167.995,60	
Estructura	85.763,45	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	85.763,45	
Quotes lloguer		274.548,61
Transferència Municipal Capítol IV Aportació Municipal		9.194,25
Ingressos per Serveis		46.206,20
TOTAL	329.949,06	329.949,06
RESULTAT		0,00

▪ Planejament i projectes singulars

Exercici 2025 AREA DE PROJECTES I PLANEJAMENT		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	243.905,82	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	243.905,82	
Estructura	28.587,82	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	28.587,82	
Transferències Municipals Capítol II Encàrrecs a mitja propi		0,00
Transferències Municipals Capítol IV Aportació Municipal		272.493,64
Transferències Municipals Capítol VII Aportació Municipal		
TOTAL	272.493,63	272.493,64
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 2025 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 2024, així com la seva variació.

AJUNTAMENT DE RUBI - HABITATGE				
CONCEPTE	PARTIDA	2025	2024	VARIACIÓ
Capítol II	3U073 1521C 25000	0,00	186.484,23	-186.484,23
Capítol IV	3U073 1521A 44900	1.302.803,11	1.278.881,61	23.921,50
Capítol VII	3U073 1521A 74000	0,00	23.921,50	-23.921,50
TOTAL		1.302.803,11	1.489.287,34	-186.484,23

- **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 2025			
PRESTEC A LLARG TERMINI			
Entitat	Actuació	Garantia	Import
BBVA	39 habitatges Sector H	Préstec Hipotecari - Promoció C/. Pontevedra	466.138,68
BBVA (Unnim)	Aparcament 11 setembre	Préstec Hipotecari - 11 de setembre Garantia Sector A4	796.870,96
Caixa Bank, S.A.	22 Habitatges Sector A3	Préstec Hipotecari - Promoció C/. Belchite 11-13	304.775,06
Caixa Bank, S.A.	22 Habitatges Sector A4	Préstec Hipotecari - Promoció C/. Belchite 1-9	1.120.457,42
Banc Sabadell	Quotes Urbanització A4	Préstec Personal	525.417,33
Nou prestec	NGEU	Préstec Personal	1.359.000,00
Total			4.572.659,45

Exercici 2025			
PRESTEC A CURT Terminí			
Entitat	Actuació	Garantia	Import
BBVA	39 habitatges Sector H	Préstec Hipotecari - Promoció C/. Pontevedra	78.599,48
BBVA (Unnim)	Aparcament 11 setembre	Préstec Hipotecari - 11 de setembre Garantia Sector A4	36.677,91
Caixa Bank, S.A.	22 Habitatges Sector A3	Préstec Hipotecari - Promoció C/. Belchite 11-13	47.723,69
Caixa Bank, S.A.	22 Habitatges Sector A4	Préstec Hipotecari - Promoció C/. Belchite 1-9	56.524,08
Banc Sabadell	Quotes Urbanització A4	Préstec Personal	84.066,80
Nou prestec	NGEU	Préstec Personal	0,00
Total			303.591,96

5.7.Avaluació econòmica i financera

- **Distribució de les despeses i ingressos per activitats exercici 2025**

Després d'haver xifrat les actuacions i haver presentat el finançament que sustenta tota l'estructura i les diferents àrees, es presenten els resultats globals provisionals per l'exercici 2025.

- **Compte de resultats analític.**

Exercici 2025			
RESULTAT ANALÍTIC PROVISIONAL-SERVEIS I ACTUACIONS			
Concepte	Ingressos	Despeses	Resultats
Estructura	0,00	0,00	0,00
Àrea Social i atenció ciutadana / àrea Parc Públic i Privat Oficina Local Habitatge	2.918.589,88	2.918.589,88	0,00
Promocions Locals Comercials, Solars i Aparcaments	329.949,06	329.949,06	0,00
Àrea de Projectes i Planejament	272.493,64	272.493,63	0,00
TOTAL	3.521.032,57	3.521.032,57	0,00

Per altra banda, fer esment que l'amortització econòmica suma un total de 275.201,22 euros.

▪ Compte de resultats provisionals.

Exercici 2025	
A. OPERACIONS CONTINUADES	
1. Import net de la xifra de negocis	46.206,20
701 Vendes	0,00
705 Prestacions de Serveis	46.206,20
3. Treballs realitzats per l'empresa per al seu immobilitzat	0,00
4. Aprovisionaments	
5. Altres ingressos d'explotació	2.010.865,19
740 Subvencions, donacions a l'explotació	1.302.803,11
752 Ingressos per lloguers	708.062,08
759 Ingressos per Serveis Divers	
6. Despeses de personal	-1.035.642,22
640 Sous i salaris	-783.647,45
642 Seguretat Social a càrrec de l'empresa	-249.994,77
649 Altres despeses socials	-2.000,00
7. Altres despeses de l'explotació	-504.546,19
621 Arrendaments	-1.320,12
622 Reparacions i conservacions	-183.222,54
623 Serveis de Professionals independents	-115.467,28
624 Transports	-310,00
625 Assegurances	-24.488,14
626 Serveis Bancaris	-2.430,00
627 Publicitat	
628 Subministraments	-35.015,53
629 Altres serveis	-13.335,06
631 Tributs	-125.933,85
634 Ajust negatiu del L'IVA	
659 Altres pèrdues de gestió corrent	-3.023,68
694 Pèrdues operacions comercials	0,00
794 Recuperació Operacions Comercials	0,00
8. Dotacions per a les amortitzacions de l'immobilitzat	-275.201,22
9. Imputacions de subvencions de l'immobilitzat no financer i altres	83.231,84
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)	324.913,60
12. Ingressos financers	0,00
b. Valors negociables i altres instruments financers	0,00
769 Altres ingressos financers	0,00
13. Despeses financeres i despeses assimilables	-195.142,07
6623 Interessos de deute amb entitats financeres	-195.142,07
A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)	-195.142,07
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1 +A.2)	129.771,53
17. Impostos sobre beneficis	
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.3 + 17)	129.771,53
B) OPERACIONS INTERRUMPUDES	
18. Resultat de l'exerc.procedent d'oper.interrumpudes net d'impostos	
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4 + 18)	129.771,53



Secretària no consellera del Consell d'Administració
de la societat de capital íntegrament municipal **PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ,
SA –en endavant PROURSA–**.

C E R T I F I C O:

Que en el Llibre d'Actes de la societat, consta la corresponent a la sessió del Consell d'Administració celebrada a la Sala de Plens de l'Ajuntament de Rubí, en data **23 d'octubre de 2024, a les 18:30 hores**, prèvia convocatòria del mateix mitjançant notificació per correu electrònic, i amb l'Ordre del Dia on hi figura, entre d'altres, el punt següent:

2. Formulació i aprovació de la proposta del Programa d'Actuació, Inversions i Finançament de PROURSA per a l'exercici 2025, en compliment d'allò que disposa l'article 225 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (ROAS), en relació amb l'article 210.2 del mateix Reglament, per la seva elevació posterior a la Junta General de PROURSA.

Hi assisteixen presents o representats els consellers/es, senyor/es:

Excusen la seva assistència les conselleres, senyores:

Actuen respectivament com a Presidenta i Secretària de la reunió, la senyor
Presidenta del Consell i Alcaldessa de l'Ajuntament de Rubí, i la
senyora o, Secretària del Consell.

Amb la presència d'onze (11) membres, i la representació per delegació de vot d'un dels tretze membres que conformen el Consell d'Administració, resulta el quòrum suficient previst a l'article 17 dels Estatuts socials, declarant-se, degudament constituïda la reunió del Consell, sense que es manifesti cap oposició dels assistents, i observant-se els requisits i terminis que estableix l'article esmentat.

Després del corresponent debat, **s'adopta per part dels assistents l'acord següent:**



2.- Formulació i aprovació de la proposta del Programa d'Actuació, Inversions i Finançament de PROURSA per a l'exercici 2025, en compliment d'allò que disposa l'article 225 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (ROAS), en relació amb l'article 210.2 del mateix Reglament, per la seva elevació posterior a la Junta General de PROURSA.

Vist que la Societat Municipal PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA (PROURSA) és una societat mercantil amb capital íntegrament municipal creada per l'Ajuntament de Rubí a l'empara d'allò que disposa l'article 85.3 de la Ley 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règimen Local, i els articles 211 a 227 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Que PROURSA, en compliment del que disposa l'article 225, en relació amb el 210.2 del Decret 179/1995 de 13 de juny, Reglament d'Obra, Activitats i Serveis dels Ens Locals i segons estableix l'article 10 dels seus Estatuts, anualment redacta un PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT que és objecte d'aprovació simultània amb el pressupost general de l'Ajuntament, pel Ple Municipal, d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals i s'inclou com annex del mateix pressupost.

Atès el que s'ha exposat,

ES PROPOSA:

Primer.- Formular i aprovar el Programa d'Actuació, Inversions i Finançament de PROURSA per a l'exercici 2025, en compliment d'allò que disposa l'article 225 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (ROAS), en relació amb l'article 210.2 del mateix Reglament, el qual s'annexa.

Segon.- Elevar a la Junta General de PROURSA el Programa d'Actuació, Inversions i Finançament per a l'exercici 2025 per ser aprovat juntament amb el pressupost general de l'Ajuntament, d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals i inclòs com annex del mateix pressupost.

Aquest acords s'aproven per **majoria dels assistents presents i representats, amb 7 vots a favor, 1 vot en contra i 4 abstencions** a la reunió del Consell d'Administració.

No es sol·licità constància de les intervencions.

*L'acta es va aprovar en la mateixa sessió per **unanimitat**, essent signada per la Presidenta del Consell i Alcaldessa de l'Ajuntament de Rubí,
, i per la Secretària del Consell,
havent-se donat compliment a allò que disposa l'article 97 del Reglament del Registre Mercantil.*



I perquè es pugui acreditar, lliuro aquest certificat d'ordre de la Senyora Alcaldessa, Presidenta del Consell, i amb el seu vist i plau.

Rubí, 24 d'octubre de 2024.

Vist i plau

