1.- NATURALESA I ACTIVITATS PRINCIPALS DE LA SOCIETAT

En data 6 de novembre de 1967 es va constituir la Societat que ara té la denominació d''**HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A.** amb anagrama **VIMUSA**. Els seus antecedents es remunten al "Patronat Municipal de l' Habitatge", que es va convertir en Societat Anònima per la necessitat d'obtenir un sistema de finançament adequat als projectes més ambiciosos que s'estaven elaborant. La titularitat de les accions correspon, en la seva totalitat, a l'Excm. Ajuntament de Sabadell. Vimusa, com a Societat de capital públic municipal està regulada per les normes mercantils, amb les adaptacions contingudes en la legislació de règim local.

La Societat té per objecte bàsic la construcció d'habitatges de Protecció Oficial i la seva adjudicació en règim d'arrendament, accés a la propietat mitjançant renda amortitzable o venda, així com també la realització d'aquelles operacions relacionades amb la promoció d'habitatges i la promoció i construcció d'altres instal·lacions d'interès públic inclosa l'adquisició de terrenys, la seva urbanització, ordenació, gestió, parcel·lació i venda quan així ho aconsellin els seus interessos o el foment d'activitats de serveis en l'àmbit de les seves competències municipals, així com la gestió i explotació de serveis públics en règim de concessió en forma directa o amb participació en altres Societats.

En sessió celebrada pel Ple de l'Ajuntament, en funcions de Junta General Extraordinària, el dia 29 de desembre de 1999, s'aprovà per unanimitat la modificació dels Estatuts de la Societat per tal d'adaptar-los a les prescripcions del Decret 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i aprofitant aquest moment per adaptar el capital social a la moneda euro conforme a l'establert en la Llei Orgànica 10/1998 de 17 de desembre i la Llei 46/1998 de 17 de desembre.

En data 25 de maig del 2005 la Junta General d'Accionistes va procedir a la modificació de l'article 1r. Dels Estatuts per tal de declarar a VIMUSA com Entitat Urbanística Especial, adaptant-se així a la legislació urbanística vigent.

En la sessió del Consell d'Administració del 27 de juliol del 2006 es va aprovar el trasllat del domicili social al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

En la Junta General d'Accionistes celebrada el 30 de juny del 2008 es va aprovar la modificació dels Estatuts de la Societat per tal d'adaptar-los a la Llei de Contractes del Sector Públic de forma que VIMUSA es constituí com a mitjà propi de l'Ajuntament de Sabadell, podent aquest encarregar-li la gestió d'actuacions segons estipula la nova normativa (Nota 20). També es va procedir a la modificació de l'article 14è determinant que a partir de la data els membres del Consell d'Administració ho siguin els regidors i/o funcionaris de l'Ajuntament. La Societat està inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el foli 218 del tom 1.634, llibre 1.061 de la secció 2ª, del full 14.300. El seu número d' identificació fiscal és A-08233991.

En data 4 de febrer del 2020 la Junta General d'Accionistes va aprovar l'ampliació de capital per 3.999.734,86 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscrivint 2.662 accions noves emeses. També es va aprovar la modificació de l'art.33bis dels Estatuts Socials per tal d'ajustar el seu contingut, relatiu a Mitjà Propi, a allò establert a l'art. 32.2 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic.

En data 2 de febrer del 2021 la Junta General d'Accionistes va aprovar una nova ampliació de capital per 5.149.170,31 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscrivint 3.427 accions noves emeses (Nota 9.6) .

En data 2 de maig del 2023 la Junta General d'Accionistes va aprovar una nova ampliació de capital per 2.399.540,41 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscrivint 1.597 accions noves emeses (Nota 9.6).

La moneda funcional de la societat és l'euro.

2.- BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

a) Imatge fidel.- Els comptes anuals adjunts han estat obtinguts dels registres comptables de la societat i es presenten d'acord amb les Normes de Registre i Valoració del Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007 i la resta de disposicions legals en matèria comptable, per tal de mostrar la imatge fidel del patrimoni de la situació financera, dels resultats de la Societat així com de l'estat de fluxos d'efectiu.

Els comptes anuals corresponents a l'exercici 2024, formulats pels Administradors de la Societat, se sotmetran a l'aprovació per la Junta General Ordinària d'Accionistes. Els comptes anuals de l'exercici 2023 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes el 25 de març del 2024.

b) Principis comptables no obligatoris.- No s'ha aplicat cap principi comptable que no sigui contemplat pel Pla General Comptable vigent.

c) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa.-

c.1.) La Societat ha elaborat els estats financers sota el principi d'empresa en funcionament, no existint risc de continuïtat en la seva activitat, ni cap situació de risc important que pugui suposar canvis significatius en la valoració dels actius i passius en l'exercici següent.

c.2.) No s'ha realitzat cap canvi en les estimacions comptables que es pugui motivar a partir d'inestabilitats eventuals en l'entorn econòmic on opera la Societat.

La informació continguda en aquests comptes anuals és responsabilitat dels Administradors de la societat. En la preparació dels comptes anuals s'han utilitzat ocasionalment estimacions realitzades per la Direcció per quantificar, alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren registrats. Bàsicament, aquestes estimacions es refereixen a:

- La valoració d'actius per determinar l'existència de pèrdues per deteriorament dels mateixos, Nota 4 a), b), c) i 4h).
- La vida útil dels actius materials, intangibles i inversions immobiliàries, Nota 4 a), b) i c).
- Les hipòtesis emprades pel càlcul del valor raonable dels instruments financers, Nota 4 f).
- La probabilitat d'ocurrència i l'import dels passius d'import indeterminat o contingents, Nota 4 k).

Malgrat que aquestes estimacions s'han realitzat en funció de la millor informació disponible, a la data de formulació d'aquests comptes anuals sobre els fets analitzats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en propers exercicis, la qual cosa es faria de forma retrospectiva, reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes anuals futurs.

d) Comparació de la informació.- D'acord amb el Pla General Comptable vigent, es presenten comptes comparatius amb l'exercici 2023.

e) Agrupació de partides.- No existeixen partides que hagin de ser objecte d'agrupació en el balanç, en el compte de pèrdues i guanys, en l'estat de canvis en el patrimoni net o en l'estat de fluxos d'efectiu.

f) Elements recollits en diverses partides: No existeixen elements dels comptes anuals que estiguin registrats en més d'una partida del balanç, a excepció de les següents que ho estan en funció del seu venciment.-

- Els deutes amb entitats de crèdit que estan com a "Deutes a Llarg Termini" del Passiu No Corrent aquells de venciment superior a 12 mesos a comptar des de la data de tancament, i com a "Deutes a Curt Termini" del Passiu Corrent aquells amb venciment inferior a 12 m..
- Els crèdits a tercers que estan a "Inversions Financeres a Llarg Termini"" del Passiu No Corrent aquells de venciment superior a 12 m. a comptar des de la data de tancament, i a "Inversions Financeres a Curt Termini" del Passiu Corrent aquells amb venciment inferior a 12 m.

g) Canvis en criteris comptables.- En l'exercici 2024 no s'ha procedit a cap canvi de criteri.

h) Ajustaments i correcció d'errors:

En l'exercici 2024 s'ha procedit a reconèixer un error d'exercicis anteriors relacionats amb habitatges en opció de compra venuts l'any 2024. Els rebuts dels lloguers girats als arrendataris dels habitatges es van considerar com a ingrés en exercicis anteriors i s'haurien d'haver reconegut com a bestretes de clients, que s'han descomptat de l'habitatge en la formalització de l'escriptura de compravenda.

A continuació detallem l'efecte d'aquest error en les xifres comparatives de l'any 2023:

Concepte	Saldo a 31-12-23 abans correcció	Correcció	Saldo a 31-12-23 corregit
C) PASSIU CORRENT	**8.603.156,59**	**115.703,70**	**8.718.860,29**
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar	**4.282.591,25**	**115.703,70**	**4.398.294,95**
7. Bestretes de clients	2.239.815,89	115.703,70	2.355.519,59
A) PATRIMONI NET	**72.117.041,40**	**-115.703,70**	**72.001.337,70**
V. Resultats d'exercicis anteriors	**-6.714.625,50**	**-105.462,58**	**-6.820.088,08**
2. Resultats negatius d'exercicis anteriors	-6.714.625,50	-105.462,58	-6.820.088,08
VII. Resultat del exercici	**1.075.582,43**	**-10.241,12**	**1.065.341,31**
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	**110.126.489,19**	**0,00**	**110.126.489,19**

Concepte	Saldo a 31-12-23 abans correcció	Correcció	Saldo a 31-12-23 corregit
5. Altres ingressos de l'explotació	6.288.483,20	-10.241,12	6.278.242,08
a) Ingressos per arrendaments i de gestió corrent	3.700.397,64	-10.241,12	3.690.156,52
A.1) RESULTAT D' EXPLOTACIÓ	983.430,73	-10.241,12	973.189,61
[A.3) RESULTAT ABANS D' IMPOSTOS	1.078.278,13	-10.241,12	1.068.037,01
A.4) RESULTAT D'OPERACIONS CONTINUADES	**1.075.582,43**	**-10.241,12**	1.065.341,31
[A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI	**1.075.582,43**	**-10.241,12**	1.065.341,31

3.- DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

D'acord amb allò assenyalat en els Estatuts de la Societat, (Nota 9.6 c. i d.) la proposta de distribució dels resultats de l'exercici 2024 presentada pel Consell d'Administració és la següent:

BASES DE REPARTIMENT	Import €	%
Resultat de l' exercici	1.726.989,42	
DISTRIBUCIÓ		
Reserva Legal	172.698,94	10%
Reserves estatutàries	345.397,88	20%
Resultats d'exercicis anteriors	1.208.892,59	70%
	1.726.989,42	

D'acord amb allò determinat per l' *"Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas" BOICAC Nº99/2014 consulta 5*, sempre que el valor del total patrimoni net sigui inferior al valor del capital social, la distribució de resultats positius podrà compensar resultats negatius d'exercicis anteriors. Cas contrari, els beneficis han de destinar-se en un 10% a dotar la reserva Legal, sempre i quan aquesta sigui inferior al 20% del Capital Social. En aquest exercici 2024 es compleix el requisit per destinar el 10% dels beneficis a la Reserva Legal, essent la resta distribuïble segons les disposicions estatutàries.

Els resultats de l'exercici 2023 de 1.075.582,43 € es van distribuir a Reserva Legal 107.558,24 € (10%), a Reserves Estatutàries 215.116,49 € (20%) i a compensar Resultats d'Ex. Anteriors 752.907,70 € (70%). Aquest resultat es l'aprovat per la Junta General Ordinària, abans de la correcció de l'error que s'esmenta en la nota 2.h. anterior

Distribució de dividends a compte: No s'han distribuït dividends a compte durant l'exercici. No existeix cap limitació per a la distribució de dividends

4.- NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

a) Immobilitzat Intangible

Les immobilitzacions intangibles es reconeixen inicialment a preu d'adquisició (o *cost de producció*). Els impostos indirectes no recuperables formen part del preu d'adquisició, al igual que les despeses financeres meritades per aquells elements que necessitin per la seva posada en marxa un període de temps superior a un any. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes que, en el seu cas, hagin experimentat. Les immobilitzacions intangibles corresponents a adscripcions d'habitatge per terminis inferiors a la vida útil es reconeixen pel valor amortitzable en el termini de l'adscripció. Les immobilitzacions intangibles corresponents a adscripcions gratuïtes de drets de superfície es reconeixen pel valor d'adscripció tant a l'actiu com al passiu -Ingressos a distribuir en diversos exercicis. Els actius intangibles s'amortitzen de forma lineal en base a la seva vida útil. Els percentatges d'amortització aplicats han estat els següents:

	%	Anys
Concessions administratives (s/durada de la concessió)	1,33%	75
Aplicacions informàtiques	25,0%	4
Adscripcions d'habitatges (s/durada de l'adscripció)	14,3% a 4,0%	7 a 25

En l'estimació de la correcció valorativa per deteriorament es té en compte aquells elements d'immobilitzat intangible que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l' import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

b) Immobilitzat Material

Els béns compresos en l'immobilitzat material es valoren inicialment d'acord amb el preu d'adquisició (o cost de producció). Inclouen els edificis i terrenys destinats a ús propi, construccions en curs destinades a edificis de lloguer (veure criteri d'activació a la Nota 4 h, obra en curs), les quals es traspassen a Inversions immobiliàries un cop acabades, instal·lacions, mobiliari i equips informàtics. En el preu d'adquisició s'inclouen totes les despeses addicionals produïdes fins a l'entrada en funcionament del bé com són certificacions d'obra, honoraris de facultatius, etc., els impostos indirectes no recuperables, les despeses estimades de desmantellament i retirada, així com les despeses financeres meritades per aquells elements que necessitin per la seva posada en marxa un període de temps superior a 1 any. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes.

Els imports dels treballs realitzats per la empresa al seu propi immobilitzat material es calculen per cada actiu, afegint al preu dels materials consumibles, els costos directes i indirectes imputables a aquestes inversions. Els interessos meritats durant la construcció dels immobles destinats a l'arrendament, estan capitalitzats en el valor de l' element respectiu. Els elements d'immobilitzat material amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil. Els coeficients d'amortització utilitzats i la vida útil estimada són els següents:

	%	Anys
Immobles d'ús propi	2%	50
Maquinària, instal·lacions i utillatge	8%	12
Mobiliari i estris	10%	10
Equips informàtics	20%	5

S'ha considerat la correcció valorativa per deteriorament d'aquells elements d'immobilitzat material que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

La Societat no s'ha acollit a cap llei d'actualització de valor de l'Immobilitzat.

c) Inversions Immobiliàries

Els béns compresos en inversions immobiliàries es valoren inicialment d'acord amb el preu de cost o, en el seu cas, el preu d'adquisició, i es corresponen amb terrenys destinats a gestió de sòl per a construcció d'habitatges o urbanització i construccions destinades a l'arrendament. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes.

Els elements d' inversions immobiliàries amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil. Els coeficients d'amortització utilitzats i la vida útil estimada són els següents:

	%	Anys
Immobles en arrendament	2,0%	50

S'ha considerat la correcció valorativa per deteriorament d'aquelles inversions immobiliàries que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

d) Arrendaments

Els arrendaments es registren com a arrendaments operatius. Les despeses derivades dels arrendaments operatius s'imputen directament al compte de pèrdues i guanys durant la vigència del contracte amb independència de la forma estipulada pel pagament d'aquestes.

La resta d'arrendaments, si es produeixen, es qualifiquen com financers sempre que les condicions dels mateixos es dedueixi que s'ha transferit substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte. Els arrendaments financers es reconeixen a l'actiu, d'acord a la seva naturalesa com immobilitzat immaterial o intangible, i al passiu del balanç de situació al inici de l'arrendament pel valor més petit entre el valor raonable de l'actiu arrendat i el valor actual a l' inici de l'arrendament dels pagaments mínims acordats.

Ni en aquest exercici ni en l'anterior hi ha contractes que s'hagin de classificar com a financers.

e) **Permutes**

Els elements d'immobilitzat material rebuts a canvi del lliurament d'actius no monetaris o d'una combinació d'aquests amb actius monetaris es valoren pel preu d'adquisició en les permutes comercials i pel valor raonable dels actius lliurats en altres tipus de permutes. Les diferències de valoració que puguin sorgir quan es doni de baixa l'element lliurat a canvi es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

f) **Instruments Financers**

f.1) Actius Financers

Categories d'actius financers

Els actius financers de la Societat a efectes de la seva valoració es classifiquen en les categories següents:

Actius financers a cost amortitzat.- Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els crèdits per operacions comercials -aquells actius financers que s'originen en la venda de bens i la prestació de serveis per operacions de tràfic de l'empresa amb cobrament ajornat- i els crèdits per operacions no comercials, aquells actius financers que, no essent instruments de patrimoni ni derivats, no tenen origen comercial i les cobraments dels quals són de quantia determinada o determinable, que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit concedits per l'empresa. És a dir, dins d'aquesta categoria hi hauran els préstecs i comptes a cobrar, així com aquells valors representatius de deute, amb data de venciment fixada, cobraments de quantia determinada o determinable, que es negociïn en un mercat actiu i que la Societat té la intenció i capacitat de conservar fins al venciment.

- Valoració inicial: inicialment són valorats al seu valor raonable més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

  No obstant, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual explícit, així com els crèdits al personal, els dividends a cobrar i els desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni, l'import dels quals s'espera rebre a curt termini, es podran valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

- Valoració posterior: es fa pel seu valor amortitzat i els interessos meritats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

  No obstant, els crèdits de venciment superior a un any que, d'acord amb allò disposat en l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, es continuaran valorant pel dit import, a menys que s'haguessin deteriorat.

  Quan els fluxos d'efectiu contractuals d'un actiu financer es modifiquen degut a les dificultats financeres de l'emissor, la Societat analitzarà si procedeix comptabilitzar una pèrdua per deteriorament de valor.

- Deteriorament: La Societat registra els corresponents deteriorements per la diferència existent entre l'import a recuperar dels comptes a cobrar i el valor en llibres amb el que es troben registrats.

Al menys al tancament de l'exercici, es procedeix a efectuar les correccions valoratives necessàries sempre que existeixi evidència objectiva de que el valor d'un actiu financer inclòs en aquesta categoria, o un grup d'actius financers amb similars característiques de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments que hagin passat després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o retard en els fluxos d'efectiu estimats futurs, que poden venir motivats per la insolvència del deutor.

La pèrdua per deteriorament del valor d'aquests actius financers és la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs, inclosos, si s'escau, aquells procedents de l'execució de les garanties reals i personals -que s'estima van generar- descomptats al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial.

Las correccions de valor per deteriorament, així com la seva reversió, quan l'import de dita pèrdua disminuís per causes relacionades amb un esdeveniment posterior, es reconeixen com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament té com a límit el valor en llibres de l'actiu que estaria reconegut a la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

Actius financers a cost.- Dins d'aquesta categoria s'inclouen, entre altres, les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades, així com les altres inversions en instruments de patrimoni el valor raonable de les quals no es pot determinar per referència a un preu cotitzat en un mercat actiu per a un instrument idèntic o no es pot obtenir una estimació fiable del mateix.

- Valoració inicial: es valoren al cost, que equival al valor raonable de la contraprestació entregada més els costos de transacció que li siguin directament atribuïbles.
- Valoració posterior: els instruments de patrimoni inclosos en aquesta categoria es valoren pel seu cost menys, si s'escau, l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament.
- Deteriorament: al menys al tancament de l'exercici, s'efectuen les correccions valoratives necessàries sempre existeixi evidència objectiva de que el valor en llibres d'una inversió no és recuperable.

  La Societat registra els corresponents deterioraments per la diferència existent entre el valor en llibres i l'import recuperable, entès aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs derivats de la inversió, que per al cas dels instruments de patrimoni es calculen, bé mitjançant l'estimació dels que s'espera rebre com a conseqüència del repartiment de dividends realitzat per l'empresa participada i de l'alienació o baixa en comptes de la inversió en la mateixa, bé mitjançant l'estimació de la seva participació en els fluxos d'efectiu que s'espera que siguin generats per l'empresa participada, procedents tant de la seva activitat ordinària com de l'alienació o baixa en comptes.

  Llevat de millor evidència de l'import recuperable de les inversions en instruments de patrimoni, l'estimació de la pèrdua per deteriorament d'aquesta classe d'actius es calcula en funció del patrimoni net de l'entitat participada i de les plusvàlues tàcites existents a la data de la valoració, netes de l'efecte impositiu.

  El reconeixement de les correccions valoratives per deteriorament de valor i, si s'escau, la seva reversió, es registren com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament tindrà com a límit el valor en llibres de la inversió que estaria reconeguda a la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

  En l'exercici 2024 s'ha realitzat nova aportació de capital en la societat SBD CREIXENT,S.A., adquirint 1.484 noves accions a l'empresa ASEFA, S.A. per un import total de compravenda de 49.269 €. Amb aquesta compra, la participació d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. en el capital de la SBD CREIXENT,S.A. passa del 46,11% anterior, al 47,08%.

Al 2023 no es va realitzar cap nova aportació de capital ni s'ha transmès cap participació de les societats SBD CREIXENT,S.A. i SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

Reclassificació d'actius financers

Quan la Societat canviï, si s'escau, la forma en que es gestionen els actius financers per generar fluxos d'efectiu, es reclassificaran tots els actius afectats d'acord amb els criteris establerts en els apartats anteriors de la norma. La reclassificació de categoria no suposa la baixa del balanç sinó un canvi en els criteris de valoració.

Interessos i dividends rebuts d'actius financers

Els interessos i dividends d'actius financers meritats amb posterioritat al moment d'adquisició es reconeixen com ingressos en el compte de pèrdues i guanys. Els interessos d'actius financers valorats a cost amortitzat es reconeixen pel mètode del tipus d'interès efectiu i els ingressos per dividends procedents d'inversions en instruments de patrimoni es reconeixen quan han sorgit els drets per a la Societat a la seva recepció.

Baixa d'actius financers

La Societat dona de baixa els actius financers quan expiren o s'han cedit els drets sobre els fluxos d'efectiu del corresponent actiu financer i s'han transferit substancialment els riscos i beneficis inherents a la seva propietat. En el cas concret de comptes a cobrar, s'entén que això es produeix en general si s'han transmès els riscos d'insolvència i mora.

Quan l'actiu financer es dona de baixa, la diferència entre la contraprestació rebuda neta dels costos de transacció atribuïble i el valor en llibres de l'actiu, més qualsevol import acumulat que s'hagi reconegut directament en el patrimoni net, determina el guany o pèrdua sorgí al donar de baixa tal actiu, que forma part del resultat de l'exercici en que aquesta es produeix.

Al contrari, la Societat no dona de baixa els actius financers, i reconeix un passiu financer per un import igual a la contraprestació rebuda, en les cessions d'actius financers en les que es retingui substancialment els riscos i beneficis inherents a la propietat.

f.2) Passius Financers

Categoria

Tots els passius financers a efectes de la seva valoració s'inclouen en la categoria "Passius Financers a Cost Amortitzat". Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els dèbits per operacions comercials i els dèbits per operacions no comercials. Els préstecs participatius que tinguin les característiques d'un préstec ordinari o comú també s'inclouen en aquesta categoria sense perjudici de que l'operació s'acordi a un tipus d'interès zero o per sota el de mercat.

- Valoració inicial: Inicialment es valoren pel seu valor raonable, que, llevat d'evidència al contrari, és el preu de la transacció, que equival al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de la transacció que li siguin directament atribuïbles. No obstant, els dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, l'import dels quals s'espera pagar a curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

- Valoració posterior: es fa a cost amortitzat. Els interessos meritats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant, els dèbits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb allò disposat en l'apartat anterior, es valorin inicialment al seu valor nominal, es continuaran valorant pel dit import.

Baixa de passius financers

La Societat dona de baixa un passiu financer, o part del mateix, quan l'obligació s'hagi extingit; és a dir, quan hagi estat satisfet, cancel·lat o hagi expirat.

Fiances i dipòsits entregats i rebuts

Els dipòsits i fiances constituïts en garantia de determinades obligacions es valoren per l'import efectivament satisfet, que no difereix significativament del seu valor raonable.

f.3) Instruments de patrimoni propi

Totes les transaccions amb els instruments propis de patrimoni es registren en el patrimoni net com una variació dels fons propis. Les despeses derivades d'aquestes transaccions es registren directament contra patrimoni net com a reserves menors.

Ni en aquest exercici ni en l'anterior la societat té accions pròpies.

g) Cobertures de fluxos d'efectiu

Cobreixen l'exposició a la variació dels fluxos d'efectiu que s'atribueix a un risc concret associat a actius o passius reconeguts o a una transacció prevista altament probable. El guany o la pèrdua produïda és reconeix transitòriament en el patrimoni net, imputant-se al compte de pèrdues i guanys en l'exercici en que l'operació coberta prevista afecta al resultat. (nota 9.5). En els exercicis 2024 i 2023 la societat no manté cap d'aquestes cobertures.

h) Existències

Es valoren inicialment al seu preu d'adquisició o al cost de producció. Els impostos indirectes únicament s'inclouen en el preu d'adquisició si no són recuperables directament de la hisenda pública. Les despeses financeres associades a les existències que necessitin un període de temps superior a un any per estar en disposició de ser venudes s'inclouen en el preu d'adquisició.

Posteriorment es valoren al valor net de realització. En aquest sentit, la Societat efectua anualment els corresponents test de deteriorament mitjançant la sol·licitud de taxacions externes, procedint a registrar el corresponent deteriorament si és el cas. Quan el valor de sòl està subjecte a incerteses respecte al planejament urbanístic futur i/o al destí de les finques, aquesta situació és analitzada i justificada pel tècnics de la pròpia societat, justificant no efectuar deterioraments.

- Edificis construïts.- El preu de cost ve determinat pel cost d'adquisició del solar on s'assenta la construcció, més les certificacions d'obra fins a la seva culminació així com totes les despeses addicionals que es produeixen fins el lliurament de l'obra, com són honoraris de facultatius, exaccions municipals, despeses d'urbanització i els interessos meritats pel finançament durant el període de construcció.

Per determinar el cost de cada unitat, sobre aquest cost global, s'apliquen coeficients ponderats d'assignació als factors de la divisió horitzontal, per tal d'apropar-se als costos de construcció estimats segons la tipologia del bé. En el cas d'edificacions on el cost resultant excedís al previst per la venda, l'empresa absorbiria part d'aquest cost consumint provisions dotades a l'efecte (nota 14).

En el cas d'habitatges o locals no construïts per iniciativa de VIMUSA, en el valor de cost s'inclou l'import d'adquisició més les despeses directament imputables.

- Obres en curs.- En els exercicis 2024 i 2023, la societat no disposa d'obra en curs d'existències a la venda ni preveu iniciar obra nova a la venda en els propers exercicis. No obstant això, la societat manté els criteris de valoració. A més del solar, despeses i valor de les certificacions d'obra lliurades fins a data de tancament, s'incorporen els interessos reportats pels capitals rebuts en concepte de finançament de l'obra. També s'imputen les despeses d'estructura segons el criteri analític que tot seguit s'indica. La imputació realitzada queda reflectida en la rúbrica d'Ingressos del Compte de Pèrdues i Guanys "Activació Despeses d'Estructura".

El criteri d'imputació té quatre fases: 1) Identificació de les despeses d'estructura directes i indirectes activables. 2) El total de despeses activables queda distribuït en els departaments de l'empresa com a centres de cost d'acord al nombre de persones que integren cada departament. 3) L'import activable de cada centre de cost es pondera segons un percentatge de dedicació; la suma d'imports resultants és l'import total a activar. 4) Segons els percentatges d'execució realitzats durant l'exercici es distribueix l'import total a activar a cada centre de cost d'Obra en curs i de Sòl d'acord amb una ponderació comparativa Obra en curs – Sòl i un coeficient de dedicació.

Ni en aquest exercici ni en el 2023 no s'han activat imports imputables a Existències d'Obra en curs i de Sòl. En aquest exercici es manté, sense variacions, el criteri de despeses activables respecte l'exercici anterior essent només operatiu per a l'obra en curs d'immobilitzat material (Nota 4,b).

- Terrenys i Solars.- El seu cost inclou el preu d'adquisició més les despeses directament imputables com escriptures, tributs, etc. Incloent-hi, si s'escau, el cost del finançament extern específic. El cost dels solars també inclou despeses d'estructura imputades segons el criteri analític.

i) Impost sobre beneficis i impostos diferits

L 'impost sobre beneficis recull qualsevol tributació que basa el seu càlcul en el resultat comptable. Els actius i passius per impostos diferits es calculen segons els tipus impositius que es preveuen seran aplicables en el període en que es realitzi l'actiu o es liquidi el passiu. La Societat, al estar subjecte al dret dels organismes dependents de l'administració local, està bonificada en un 99% sobre la base de l'impost, la qual cosa fa irrellevant el càlcul de l'efecte impositiu diferit que es pugui produir en la comptabilització dels actius i passius financers. No obstant això, no està bonificada pel resultat d'activitats de lliure mercat.

Els crèdits fiscals derivats de bases imposables negatives es reconeixen quan es considera probable que es pugui recuperar en un futur dintre del període legal. Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporàries.

En els exercicis 2024 i 2023 la Societat no ha atès cap inspecció per part d'Hisenda. (Nota 12).

j) Ingressos i despeses

La imputació d'ingressos i despeses es realitza en funció del criteri de meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de bens i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment en que es produeix el corrent monetari o financer derivat dels mateixos.

La Societat reconeix els ingressos pel desenvolupament ordinari de la seva activitat quan es produeix la transferència del control dels bens i serveis compromesos amb els clients. En aquest moment, la Societat valora l'ingrés per l'import que reflecteix la contraprestació a la que espera tenir dret a canvi de dits bens o serveis.

Els ingressos ordinaris procedents de la venda de bens i de la prestació de serveis es valoren per l'import monetari o, si s'escau, pel valor raonable de la contrapartida, rebuda o que s'espera rebre, deriva de la mateixa que, llevat d'evidència en contra, és el preu acordat pels actius a transferir al client, deduït: l'import de qualsevol descompte, rebaixa en el preu o altres partides similars que la Societat pugui concedir, així com els interessos incorporats al nominal dels crèdits.

No formen part dels ingressos els impostos que graven les operacions d'entrega de bens i prestació de serveis que la Societat ha de repercutir a tercers com l'impost sobre el valor afegit i els impostos especials, així com les quantitats rebudes a compte de tercers.

k) Provisions i contingències

Les provisions es corresponen a aquells passius que resulten indeterminats respecte al seu import o a la data en què s'han de cancel·lar i es valoren a data de tancament pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació. Les dotacions i/o excessos de provisions es registren en el compte de Pèrdues i Guanys per l'import de variació a cadascuna d'elles, a excepció de les dotacions de provisions de Factures pendents de rebre que es carreguen directament al cost d'obra.

D'acord amb el caràcter públic i la naturalesa del seu objecte social, la Societat manté, per riscos diversos, les provisions que es detallen en la nota 14 d'aquesta Memòria. Segons el tipus de risc que es cobreix, la Societat utilitza els criteris següents:

1. Riscos i Responsabilitats.- En els exercicis 2024 i 2023 no s'ha dotat cap nova provisió per aquest concepte a llarg termini, tot mantenint-se les que estan vigents. A curt termini, aquest exercici no s'ha dotat cap nova provisió per aquest concepte, mantenint la vigent de l'exercici anterior (Nota 14).

2. Factures Pendents de Rebre.- Les provisions a curt termini recullen la previsió per despeses determinables en factures pendents de rebre per obra pendent, financeres o jurídiques de promocions pròpies. En l' exercici 2024 s'ha mantingut la provisió a llarg termini de Can Llong 1, urbanització, pels imports actualitzats per l'Oficina de Gestió Urbanística a la societat per a la liquidació de quotes d'execució urbanística pendents.

També s'ha mantingut la provisió per afrontar les reclamacions judicials de la comunitat de propietaris de Ronda Santa Maria, les quals van estar recorregudes i al tancament de l'exercici 2024 restem a l'espera de sentència (Nota 14).

3. Remuneracions al personal.- Les dotacions per l'import anual del compromís d'aportació al Pla de Pensions s'imputen directament a altres despeses socials. En els exercicis 2024 i 2023 no es dota aquesta partida al perdre el seu caràcter d'indeterminada.

La Societat manté vigents, al igual que en exercicis anteriors, els convenis de promoció de l'habitatge públic –Promoció Pública- subscrits amb l' Institut Català del Sòl entre els anys 1984 a 1994. Aquests convenis estableixen les bases d' actuació per a les promocions convingudes, on VIMUSA exerceix la gestió de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl, i les condicions relatives al seu finançament. Als efectes de les garanties compromeses, i atès que tots els habitatges objecte d'aquest finançament han estat alienats, les responsabilitats efectives que es produeixen ho són per la garantia hipotecària i no per la garantia personal que empara aquests crèdits (Nota 14.2).

l) Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions es reconeixen inicialment pel seu valor raonable quan hi ha una seguretat raonable que la subvenció es cobrarà i que es complirà amb totes les condicions establertes, incrementant directament el patrimoni net. Es reconeixen com a ingressos en el compte de pèrdues i guanys sobre una base sistemàtica i racional de forma relacionada amb les despeses derivades de la subvenció. Les adscripcions d'habitatges i drets de superfície atorgades per l'Ajuntament es reconeixen pel seu cost amortitzable.

Les subvencions corresponents als habitatges destinats a lloguer atorgades pel Ministeri de Foment, es comptabilitzen com a "Subvencions de Capital" en l'epígraf "Subvencions , Donacions i Llegats" en el moment d'acabar l'obra i en base a allò establert en la normativa legal vigent.. Tenint en compte aquesta normativa, les subvencions s'apliquen anualment per una desena o una vint-i-cinquena part alíquota en correspondència al període normatiu d'explotació del lloguer de cada cas.

Les subvencions atorgades per la Generalitat per cobrir les despeses de Projecte i Direcció d'Obra de les promocions de lloguer es consideren subvencions de capital. Les subvencions atorgades per la Generalitat a l'empara del Pla de l'Habitatge 1998-2001 segons Decret 201/1998, del Pla de l'Habitatge 2002-2005 segons Decret 157/2002 i del Pla de l'Habitatge 2004-2008 segons Decret 244/2005 també són considerades com a subvencions de capital.

VIMUSA va sol·licitar acollir-se al Pla per al Dret a l'Habitatge del 2009-2012 de 2 de febrer del 2010 – Decret 13/2010- per a la qualificació de les promocions iniciades en l'exercici 2010. En els exercicis 2016 i 2015 les subvencions corresponents van estar comptabilitzades com a subvencions de capital.

Al gener de 2015 es va signar el Contracte-Programa 2015-2017 amb l'Ajuntament de Sabadell per tal de dotar les diferents actuacions de l'Oficina Local de l'habitatge, Protecció Social, Política d'Habitatge de Lloguer, Rehabilitació d'Habitatges i Intervenció Comunitària. Les subvencions derivades del contracte es registren en subvencions d'explotació de l'exercici. Al gener del 2018 es va signar la pròrroga del Contracte-Programa pel 2018. Al 2 de gener del 2019 es va signar el Contracte-Programa 2019-2024 vigent en l'actual exercici, cobrint les actuacions del Contracte-Programa anterior i noves necessitats com masoveria urbana. (Nota 18).

m) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

La societat aplica el criteri de valoració de l'immobilitzat material a les instal·lacions tècniques que per concepte mediambiental incorpora als seus actius. Aquest exercici la societat ha realitzat una inversió en plaques solars a la teulada de la nau Vapor Codina. També es manté vigent el sistema d'eficiència energètica per plaques solars al centre residencial Alexandra. (Nota 15).

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0L4750438

n) **Registre i valoració de despeses de personal**

Les despeses de personal són registrades en el moment de meritar-se l'obligació, amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari financer que se'n deriva. El passiu reconegut en el balanç respecte als plans de prestació definida és correspon amb el valor actual de l'obligació reportada en la data del balanç menys el valor raonable dels actius afectes al pla i qualsevol cost per serveis passats no reconegut.

o) **Transaccions entre parts vinculades**

Les operacions amb parts vinculades es comptabilitzen en el moment inicial pel seu valor raonable. Si s'escau, si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, es registra la diferència atenent a la realitat econòmica de l'operació (Nota 20).

p) **Actius no corrents mantinguts per la venda**

Es registren com a Actius no corrents mantinguts per la venda aquells actius que són disponibles per a la venda immediata. S'ha valorat pel menor entre el valor comptable i el valor raonable menys els costos de la venda i no han estat objecte d'amortització. Corresponen majoritàriament a elements de mobiliari recuperats dels habitatges de lloguer.

5.- IMMOBILITZAT MATERIAL

El seu moviment i la seva amortització acumulada en els exercici 2024 i 2023 és el següent:

Exercici 2024	31.12.23	Altes	Traspassos	31.12.24
Instal·lacions i maquinària	112.326,10	-0,01	0,00	112.326,09
Altres instal., mobiliari, transp.	138.455,31	24.702,95	0,00	163.158,26
Immob. d'ús propi (Vapor Codina)	2.514.693,48	0,00	0,00	2.514.693,48
Immobilitzat Material Brut	**2.765.474,89**	**24.702,94**	**0,00**	**2.790.177,83**
Amortitzacions d'Instal.,maq.. I mob.	181.520,24	11.555,37	0,00	193.075,61
Amortitzacions Immob. d'ús propi	481.535,10	33.964,38	0,00	515.499,48
Total Fons d'Amortització i Deter.	**663.055,34**	**45.519,75**	**0,00**	**708.575,09**
Immobilitzacions en Curs	**5.210.482,74**	**725.229,52**	**-5.747.170,36**	**188.541,90**
Immobilitzat Material Net	**7.312.902,29**	**704.412,71**	**-5.747.170,36**	**2.270.144,64**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
0L4750439

Exercici 2023	31.12.22	Altes	Traspassos	31.12.23
Instal·lacions i maquinària	107.396,10	4.930,00	0,00	112.326,10
Altres instal., mobiliari, transp.	132.837,12	5.618,19	0,00	138.455,31
Immob. d'ús propi (Vapor Codina)	2.514.693,48	0,00	0,00	2.514.693,48
Immobilitzat Material Brut	**2.754.926,70**	**10.548,19**	**0,00**	**2.765.474,89**
Amortitzacions d'Instal.,maq. i mob.	169.300,18	12.220,06	0,00	181.520,24
Amortitzacions immob. d'ús propi	447.570,72	33.964,38	0,00	481.535,10
Total Fons d'Amortització i Deter.	**616.870,90**	**46.184,44**	**0,00**	**663.055,34**
Immobilitzacions en Curs	**6.677.944,75**	**2.140.761,52**	**-3.608.223,53**	**5.210.482,74**
Immobilitzat Material Net	**8.816.000,55**	**2.105.125,27**	**-3.608.223,53**	**7.312.902,29**

En aquest exercici s'ha traspassat de Immobilitzat en curs a Inversions Immobiliàries la promoció de Francesc Layret (5.747.170,36 €), una vegada iniciada la seva activitat de lloguer residencial al Febrer de 2024. El saldo restant a Immobilitzat en curs correspon a les inversions realitzades al Complex dotacional de la Roureda.

Promocions	Activació a immobilitzacions en curs, Any 2024
Francesc Layret	597.522,50
Complex Ronda Roureda	127.707,02
Total	**725.229,52**

Els actius materials totalment amortitzats que segueixen en ús al tancament dels exercicis 2024 i 2023 són els següents:

Immobilitzat material totalment amortitzat	2024	2023
Equips tècnics i informàtics	120.543,28	119.480,68
Mobiliari	40.246,98	40.246,98
Vehicles	5.236,00	5.236,00
	166.026,26	**164.963,66**

En els exercicis 2024 i 2023 no s'ha rebut cap subvenció relacionada amb l'immobilitzat material. No existeixen compromisos ferms de compra ni de venda. La societat té formalitzades pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos als que estan subjectes els diversos elements del seu immobilitzat material, així com les possibles reclamacions que se li puguin presentar per l'exercici de la seva activitat. Aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.

6.- INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

En els exercicis 2024 i 2023 el moviment dels saldos d'aquest epígraf ha estat el següent:

Exercici 2024	31.12.23	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.24
Solars	10.191.952,78	89.605,10	-51.331,14	-94.370,69	10.135.856,05
Habitatges en arrendament	51.148.875,21	154.095,74	0,00	5.747.170,36	57.050.141,31
Aparcaments en arrendament	6.697.814,71	448,57	-8.758,70	0,00	6.689.504,58
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	3.889.189,06		0,00	0,00	3.889.189,06
Habitatges Socials en arrendament	4.403.260,41	514.588,86	0,00	0,00	4.917.849,27
Habitatges lloguer amb O.C.	12.745.065,42	0,00	-293.015,71	0,00	12.452.049,71
Hab lloguer, propietat temporal	3.170.433,73	155.504,39	0,00	0,00	3.325.938,12
Inversions Immobiliàries Brut	**92.246.591,32**	**914.242,66**	**-353.105,55**	**5.652.799,67**	**98.460.528,10**
Amortitzacions Inv. Immobiliàries	**21.483.000,07**	**1.778.134,70**	**-72.850,43**	**0,00**	**23.188.284,34**
Inversions Immobiliàries Net	**70.763.591,25**	**-863.892,04**	**-280.255,12**	**5.652.799,67**	**75.272.243,76**

Exercici 2023	31.12.22	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.23
Solars	9.983.066,66	228.786,28	-19.900,16	0,00	10.191.952,78
Habitatges en arrendament	47.167.507,15	373.144,53	0,00	3.608.223,53	51.148.875,21
Aparcaments en arrendament	6.641.916,67	55.898,04	0,00	0,00	6.697.814,71
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	3.889.189,06	0,00	0,00	0,00	3.889.189,06
Habitatges Socials en arrendament	4.247.744,04	155.516,37	0,00	0,00	4.403.260,41
Habitatges lloguer amb O.C.	12.822.807,48	0,00	-77.742,06	0,00	12.745.065,42
Hab lloguer, propietat temporal	2.590.273,33	580.160,40	0,00	0,00	3.170.433,73
Inversions Immobiliàries Brut	**87.342.504,39**	**1.393.505,62**	**-97.642,22**	**3.608.223,53**	**92.246.591,32**
Amortitzacions Inv. Immobiliàries	**19.892.946,66**	**1.606.351,04**	**-16.297,63**	**0,00**	**21.483.000,07**
Inversions Immobiliàries Net	**67.449.557,73**	**-212.845,42**	**-81.344,59**	**3.608.223,53**	**70.763.591,25**

En l'exercici 2024 s'han rebut subvencions que financen les inversions immobiliàries per un import de 601.929,41 euros. En l'exercici 2023 no es van rebre subvencions amb aquesta finalitat.

En l'exercici 2024 les subvencions d'explotació han estat de 2.898.466,39 €. Els ingressos per arrendaments han estat de 4.136.588,53 €, i les despeses de 2.170.026,38 € que corresponen a 586.865,09 € de manteniment, 350.461,28 € de despeses de comunitats de propietaris, 260.834,05 € de consergeries i vigilàncies i 971,865,96 € per despeses financeres.

En l'exercici 2023 les subvencions d'explotació van ser de 2.588.085,56 €. Els ingressos per arrendaments han estat de 3.690.156,52 €, i les despeses de 1.181.167,76 € que corresponen a 469.518,01€ de manteniment, 358.618,58 € de despeses de comunitats de propietaris, 222.024,88 € de consergeries i vigilàncies i 131.006,29 € per despeses financeres.

En l'exercici 2024 s'han venut tres habitatges de lloguer amb opció de compra, obtenint un guany per la venda de 206.432,46 euros. Durant l'exercici 2023 es va vendre un habitatge de lloguer amb opció de compra, per un import de 47.600,88 euros.

No existeix cap tipus de restriccions ni obligacions sobre cap de les inversions immobiliàries d'aquest epígraf.

La societat té formalitzades pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos als que estan subjectes els diversos elements de les seves inversions immobiliàries, així com les possibles reclamacions que se li puguin presentar per l'exercici de la seva activitat. Aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.

7.- IMMOBILITZAT INTANGIBLE

Els moviments que composen aquest epígraf del balanç del 2024 i del 2023 han estat els següents:

Exercici 2024	31.12.23	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.24
Concessions administratives	4.145.227,38	0,00	0,00	0,00	4.145.227,38
Aplicacions informàtiques	75.732,63	5.382,50	0,00	0,00	81.115,13
Habitatges adscripció temporal	2.081.681,55	40.989,59	0,00	0,00	2.122.671,14
Drets de Superfície, adscripció temp.	1.782.988,83	0,00	0,00	0,00	1.782.988,83
Immobilitzat Intangible Brut	**8.085.630,39**	**46.372,09**	**0,00**	**0,00**	**8.132.002,48**
Amortitzacions Conc Admtives	793.528,43	49.994,28	0,00	0,00	843.522,71
Amortitzacions Aplic. Informàtiques	60.204,07	5.027,91	0,00	0,00	65.231,98
Amortitzacions Hab Adscrits temp.	292.348,38	110.534,26	0,00	0,00	402.882,64
Amortitzacions Drets Sup Adscrits	216.502,28	71.319,56	0,00	0,00	287.821,84
Amortitzacions Immobilitzat Intangible	**1.362.583,16**	**236.876,01**	**0,00**	**0,00**	**1.599.459,17**
Immobilitzat Intangible Net	**6.723.047,23**	**-190.503,92**	**0,00**	**0,00**	**6.532.543,31**

Exercici 2023	31.12.22	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.23
Concessions administratives	4.145.227,38	0,00	0,00	0,00	4.145.227,38
Aplicacions informàtiques	61.272,13	14.460,50	0,00	0,00	75.732,63
Habitatges adscripció temporal	1.961.632,11	120.049,44	0,00	0,00	2.081.681,55
Drets de Superfície, adscripció temp.	1.782.988,83	0,00	0,00	0,00	1.782.988,83
Immobilitzat Intangible Brut	**7.951.120,45**	**134.509,94**	**0,00**	**0,00**	**8.085.630,39**
Amortitzacions Conc Admtives	743.605,12	49.923,31	0,00	0,00	793.528,43
Amortitzacions Aplic. Informàtiques	58.389,46	1.814,61	0,00	0,00	60.204,07
Amortitzacions Hab Adscrits temp.	178.208,48	114.139,90	0,00	0,00	292.348,38
Amortitzacions Drets Sup Adscrits	145.182,72	71.319,56	0,00	0,00	216.502,28
Amortitzacions Immobilitzat Intangible	**1.125.385,78**	**237.197,38**	**0,00**	**0,00**	**1.362.583,16**
Immobilitzat Intangible Net	**6.825.734,67**	**-102.687,44**	**0,00**	**0,00**	**6.723.047,23**

En aquest exercici no s'ha incorporat cap habitatge de l'Ajuntament per adscripció a 25 anys. En l'exercici 2023 es van incorporar 1 habitatge de l'Ajuntament per adscripció temporal a 25 anys.

No hi ha béns afectes a garanties i reversió i no existeixen compromisos ferms de compra ni de venda.

Els actius intangibles totalment amortitzats que segueixen en ús al tancament dels exercicis 2024 i 2023 són els següents:

	2024	2023
Aplicacions Informàtiques	57.468,68	57.468,68

8.- ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS SIMILARS

8.1 Arrendaments Operatius

La xifra de negoci per arrendaments operatius com a arrendador a 31.12.24 i a 31.12.23 es desglossa de la següent manera:

	2024	2023
Arrendaments d'habitatges	2.989.019,87	2.666.179,43
Arrendaments de locals cials. I naus	1.127.404,04	1.019.527,50
Total	**4.116.423,91**	**3.685.706,93**

No existeixen contractes d'arrendaments operatius que no es puguin cancel·lar.

Arrendaments financers

Els actius reconeguts com a arrendaments financers es registren pel menor import entre el seu valor raonable o valor actual dels pagaments mínims a realitzar. La Societat no disposa actualment d'arrendaments financers.

9.- INSTRUMENTS FINANCERS

9.1 Informació de balanç

9.1.1 Actius financers a llarg termini, excepte inversions en el patrimoni del grup, multigrup i associades.

9.1.1. Actius Financers a llarg termini.-

	Crèdits, derivats i altres	
Crèdits i partides a cobrar	**2024**	**2023**
Crèdits a usuaris promoció pública	54.064,48	83.599,54
Fiances i dipòsits	499.161,19	458.319,19
Total	**553.225,67**	**541.918,73**
Total	**553.225,67**	**541.918,73**

9.1.2 Actius financers a curt termini, excepte inversions en el patrimoni del grup, multigrup i associades.

9.1.2. Actius Financers a curt termini.

CLASE 8.ª

Crèdits, derivats i altres		
Crèdits i partides a cobrar	**2024**	**2023**
Deutors cials i altres comptes a Cobrar (1.)	1.373.970,52	1.964.079,97
Personal (bestretes i altres)	-3.415,09	0,05
Total	**1.370.555,43**	**1.964.080,02**
Inversions financeres a curt termini (2)	**29.535,13**	**43.827,95**

1.1 Clients per vendes	**31.12.24**	**31.12.23**
1.1 Clients a curt termini	50.233,34	29.104,08
1.2 Adjudicataris i arrendataris impagats	1.188.504,63	1.394.447,58
1.3 Deteriorament clients	-1.432.344,16	-1.432.344,16
	-193.606,19	**-8.792,50**
1.2 Clients grup i associades	**31.12.24**	**31.12.23**
Ajuntament. (Nota 20)	**809.385,23**	**798.334,14**
1.3 Deutors Diversos:	**31.12.24**	**31.12.23**
Ajuntament i Empreses associades (nota 20)	0,00	522.363,31
Altres	758.191,48	652.175,02
Total	**758.191,48**	**1.174.538,33**
2. Inversions financeres a curt term.	**31.12.24**	**31.12.23**
Crèdits a tercers	29.535,13	43.827,95
Imposicions	0,00	0,00
Total	**29.535,13**	**43.827,95**

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

El detall de les correccions valoratives realitzades en els exercicis 2024 i 2023 és el següent:

Concepte	**31.12.24**	**31.12.23**
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	-170.860,17	-130.213,45
Deteriorament de clients	0,00	113.004,64
Total	-170.860,17	-17.208,81

En l'exercici 2024 s'han registrat pèrdues de crèdits comercials incobrables per import de -170.860,17 €. Per altre costat, no s'ha registrat correcció valorativa per deteriorament de la resta de les operacions comercials.

En l'exercici 2023 es van registrar pèrdues de crèdits comercials incobrables per import de -130.213,45 €, que es van compensar en part per la reducció del deteriorament de crèdits comercials per import de 113.004,64 euros.

El saldo de la correcció valorativa per deteriorament en els dos exercicis és de -1.432.344,16 euros.

	Deutes amb entitats de crèdit		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Dèbits i partides a pagar	26.967.016,45	28.672.108,78	558.369,20	512.914,83	27.525.385,65	29.185.023,61
Total	**26.967.016,45**	**28.672.108,78**	**558.369,20**	**512.914,83**	**27.525.385,65**	**29.185.023,61**

Els deutes amb entitats de crèdit responen dels préstecs contractats amb bancs, inclosos també els préstecs INCASOL sobre estoc no venut. El detall dels préstecs a llarg termini a 31.12.24 i a 31.12.23 és el següent:

		2024	2023
(2a)	BBVA Can Ilobateres, lloguer	0,00	55.686,50
(2a)	BBVA Rda. St². Maria 2, lloguer	39.099,45	46.070,58
(2a)	BBVA CC Can Bordoll, lloguer	407.393,80	438.050,60
(2a)	BBVA La Serra 1, lloguer	287.905,38	317.898,77
(2a)	Santander Sant Oleguer, Hab. lloguer	660.821,13	759.618,93
(2a)	BBVA Can Puiggener, lloguer	143.505,54	159.583,34
(3a)	BBVA Can Llong 3, Lloguer, O.C.	111.654,26	121.651,49
(3a)	BBVA. Pg. Comerç, lloguer	549.508,29	603.801,78
(2a)	Caixabank Alexandra lloguer	5.863.335,54	6.193.242,98
(2c)	Caixabank Alexandra Aparc	43.487,19	79.384,94
(3a)	BBVA Can Puiggener 2, (R Gral)	1.334.341,05	1.428.788,84
(3a)	BBVA, Can Puiggener 2,(R Esp)	1.073.237,07	1.314.168,93
(3a)	BBVA. Begoña,2 (R.Gral)	3.271.553,93	3.351.454,89
(3a)	BBVA Begoña,2 (R Esp)	649.374,42	665.234,40
(2a)	BBVA. Can Puiggener 2 lloguer	337.522,42	354.308,89
(2a)	BBVA. Begoña,2 lloguer	313.036,98	329.569,56
(2a)	BBVA. La Serra 3, lloguer	61.931,06	73.293,93
(2a)	BBVA. La Serra 3, lloguer OC	3.089.777,98	3.567.934,64
(2a)	BBVA Can Llong 4, Lloguer	1.878.729,32	1.008.274,88
(2c)	Caixabank, Aparc Llibertat/Geis	1.496.926,32	1.559.282,47
(2a)	B. Sabadell, Parc Central, Lloguer	2.610.283,77	3.622.473,75
(2c)	ICF-Turina	167.052,05	0,00
(2d)	ICF-ILLA DIGNA 9-2-1	60.142,99	63.033,13
(2d)	ICF-ROMANI 2-1-1	41.291,85	43.400,52
(2d)	ICF-TORNERS 8-1-4	47.151,45	49.518,81
(2d)	ICF-GORINA I PUJOL 108 bxs A	76.005,40	79.821,52
(2d)	ICF-POLISSA 29197 (Ref:25247 59)	228.739,57	240.081,97
(2d)	ICF-POLISSA 29195 (Ref:25248 58)	273.580,88	285.228,27
(2d)	ICF ALMOGAVERS 60 1-4-1	75.071,17	78.499,50
(2d)	ICF-EDUARD BROSSA,17	1.001.772,35	1.065.359,76
(2d)	ICF-RIBOT I SERRA,1-2-7	76.543,95	80.022,63
(2d)	ICF-ALGUESUARI I PASQUAL 51	36.657,92	38.129,91
(2d)	ICF-ZORRILLA 23	74.148,63	77.693,55
(2d)	ICF-VIA AURÈLIA ,42	58.008,98	59.676,28
(2d)	ICF-VIA GIRONA 74-76	476.806,86	480.000,00
(2d)	ICF-GOMERA 4	38.175,78	38.575,57
(2d)	ICF-ALEXANDRA 61 5-1	37.248,00	0,00
(2d)	ICF-ROURES 5-BXS-B	20.617,25	0,00
	Deutes amb entitats de crèdit	**27.012.439,98**	**28.728.816,51**
(1a)	INCASÒL Promoció Pública	-45.423,53	-56.707,73
	TOTAL	**26.967.016,45**	**28.672.108,78**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
OL4750445
CLASE 8.ª

1 (a) Import corresponent a finançament de finques encara no venudes.
2 (a) Corresponen al finançament hipotecari per entitats diverses de promocions de lloguer. (b) Hipoteques en règim lliure de naus industrials per a l' arrendament a llarg termini. (c) Préstecs en règim lliure a llarg termini per a usos diversos. (d) Préstecs conveni marc AHG-ICF.
3 (a) Financen les promocions a la venda reconvertides a lloguer.

En l'exercici 2024 s'ha mantingut el criteri de valor raonable dels préstecs. Els altres crèdits a llarg termini responen a les fiances rebudes dels arrendataris.

El detall de saldos dels exercicis 2024 i 2023 és el següent:

	2024	2023
Fiances arrend. Habitatges	457.195,53	407.314,52
Fiances arrend. Locals cials i naus	101.173,67	105.600,31
Total	**558.369,20**	**512.914,83**

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

9.1.4 Passius financers a curt termini.-

	crèdit		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2024	2023	**2024**	2023	**2024**	2023
Dèbits i partides a pagar	2.200.021,31	2.027.351,86	5.882.883,05	6.350.113,43	8.082.904,36	8.377.465,29
Passius a valor raonable - Canvis F	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres (1)	0,00	0,00	32.665,27	67.118,38	32.665,27	67.118,38
Derivats de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**2.200.021,31**	2.027.351,86	**5.915.548,32**	6.417.231,81	**8.115.569,63**	8.444.583,67

(1) Dipòsits, fiances i interessos periodif. INCASÒL

Detall dels crèdits i venciments inferiors a un any dels préstecs a llarg termini al tancament dels exercicis 2024 i 2023 és el següent:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

	2024	2023
BBVA Palmeres, lloguer	0,00	0,00
BBVA D. Almagro, lloguer	0,00	0,00
BBVA Can llobateres, lloguer	55.459,78	80.515,26
BBVA Rda. Stª. Maria 2, lloguer	7.349,43	7.668,70
CatalunyaCAixa Can Bordoll, lloguer	47.824,25	48.921,82
BBVA La Serra 1, lloguer	43.970,53	43.758,62
B.Sabadell Nau Viena, lloguer	0,00	88.395,82
Santander Sant Oleguer, Aparc. Lloguer	0,00	14.134,49
Santander Sant Oleguer, Hab. lloguer	140.527,49	138.660,20
BBVA Can Puiggener, lloguer	23.399,04	23.243,87
BBVA CC Can Llong 3, venda	10.338,11	10.483,62
BBVA. Pg. Comerç, lloguer	74.627,46	75.168,84
Bankia Alexandra, habitatges lloguer	508.125,62	519.039,98
Bankia Alexandra, Aparcaments	35.680,10	33.974,01
BBVA Can Puiggener 2, Vda R Gral	97.880,90	100.296,57
BBVA, Can Puiggener 2, Vda R Esp	78.727,93	92.250,74
BBVA, Begoña 2, R Gral	87.734,66	96.318,21
BBVA, Begoña 2, R Esp	17.414,75	19.118,21
BBVA, Can Puiggener 2, Lloguer	26.282,91	26.967,33
BBVA, Begoña 2, Lloguer	26.070,80	26.729,70
BBVA, La Serra 3, Lloguer OC	374.899,05	79.967,25
BBVA, La Serra 3, lloguer	12.032,17	2.566,77
BBVA, Can Llong, 4 lloguer	130.685,02	130.960,91
Bankia Aparcaments Llibertat/Geis	60.139,85	52.031,50
Banc Sabadell, Parc Central	234.275,90	231.406,91
ICF-Turina	0,00	0,00
ICF-ILLA DIGNA 9-2-1	3.084,12	3.084,12
ICF-ROMANI 2-1-1	2.108,52	2.108,37
ICF-TORNERS 8-1-4	2.367,36	2.367,36
ICF-GORINA I PUJOL 108 bxs A	3.816,12	3.816,12
ICF-POLISSA 29197 (Ref:25247 59)	11.342,40	11.342,40
ICF-POLISSA 29195 (Ref:25248 58)	15.691,68	17.710,61
ICF ALMOGAVERS 60 1-4-1	3.647,16	3.647,16
ICF-EDUARD BROSSA,17	48.669,00	30.600,59
ICF-RIBOT I SERRA,1-2-7	3.703,68	3.703,68
ICF-ALGUESUARI I PASQUAL 51	1.718,28	1.861,47
ICF-ZORRILLA, 23	3.544,92	3.544,92
ICF-VIA AURÈLIA ,42	1.457,80	985,73
ICF-VIA GIRONA 74-76	4.993,14	0,00
ICF-GOMERA 4	399,79	0,00
ICF-ALEXANDRA 61 5-1	0,00	0,00
ICF-ROURES 5-BXS-B	0,00	0,00
	31,59	0,00
Total	**2.200.021,31**	**2.027.351,86**

El detall a 31 de desembre del 2024 i 2023 de "Crèdits, derivats i altres" és el següent:

CLASE 8.ª

	31.12.24	31.12.23
Acomptes de clients (a)	2.264.406,02	2.239.815,89
Proveïdors diversos	508.994,91	776.093,35
Creditors diversos (b)	822.152,23	1.115.748,27
Personal	292,10	606,84
Creditors comercials c/t	**3.595.845,26**	**4.132.264,35**
Deutes emp. grup i assoc. c/t	**2.287.037,79**	**2.217.849,08**
Total Credits, derivats i altres	**5.882.883,05**	**6.350.113,43**

(a) Inclou PROCOSOSA (nota 20)

(b) El detall d'aquest saldo és el següent:

Ajuntament - Zona Blava-	123.513,99	277.312,12
Incasòl per amortitzacions vençudes	166.223,63	156.492,25
Incasòl per fiances lloguer	442,28	0,00
SBD Creixent, SBD LLOGUER (nota 20)	525.394,13	511.718,93
Resta diversos	6.578,20	170.224,97
	822.152,23	1.115.748,27

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

9.1.3 Classificacions dels actius financers de l'exercici 2024, excepte instruments de patrimoni, per venciments.-

	1 any	<5 anys	Total
Crèdits i partides a cobrar			
Crèdits a tercers		54.064,48	54.064,48
Altres actius financers		499.161,19	499.161,19
Subtotal		**553.225,67**	**553.225,67**
Deutors cials i altres comptes a cobrar			
Clients per vendes i prestacions de serveis	-193.606,19		-193.606,19
Clients i Deutors Parts Vinculades	809.385,23		809.385,23
Deutors diversos	758.191,48		758.191,48
Personal (bestretes i altres)	-3.415,09		-3.415,09
Subtotal	**1.370.555,43**		**1.370.555,43**
Inversions en empreses del grup i assoc.	**0,00**		**0,00**
Inversions financeres a curt term.	**29.535,13**		**29.535,13**
Total	**1.400.090,56**	**553.225,67**	**1.953.316,23**

Classificacions dels actius financers de l'exercici 2023, excepte instruments de patrimoni, per venciments.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8ª
0L4750448

	1 any	<5 anys	Total
Crèdits i partides a cobrar			
Crèdits a tercers		132.178,37	132.178,37
Altres actius financers		455.599,19	455.599,19
Subtotal		**587.777,56**	**587.777,56**
Deutors cials i altres comptes a cobrar			
Clients per vendes i prestacions de serveis	-8.792,50		-8.792,50
Clients i Deutors Parts Vinculades	798.334,14		798.334,14
Deutors diversos	1.174.538,33		1.174.538,33
Personal (bestretes i altres)	0,05		0,05
Subtotal	**1.964.080,02**		**1.964.080,02**
Inversions en empreses del grup i assoc.	**0,00**		**0,00**
Inversions financeres a curt term.	**43.827,95**		**43.827,95**
Total	**2.007.907,97**	**587.777,56**	**2.595.685,53**

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

9.1.6 Classificacions dels passius financers de l'exercici 2024 per venciments

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
Deutes	**2.200.021,31**	**1.884.650,88**	**1.880.914,93**	**1.949.145,37**	**2.036.856,91**	**19.260.871,90**	**29.212.461,29**
Deutes amb entitats de Crèdit (1)	2.200.021,31	1.884.650,88	1.880.914,93	1.949.145,37	2.036.856,91	19.260.871,90	29.212.461,29
Altres Passius Financers	0,00						0,00
Préstecs amb emp. Grup i	2.287.037,79						**2.287.037,79**
Creditors cials i altres ctes a pagar	**3.595.845,26**						**3.595.845,26**
Acomptes de clients	2.264.406,02						2.264.406,02
Proveïdors diversos	508.994,91						508.994,91
Personal (rem pdts pagament)	292,10						292,10
Creditors diversos	822.152,23						822.152,23
Altres Passius Financers	**32.665,27**					**558.369,20**	**591.034,47**
Fiances i Dipòsits	32.665,27					558.369,20	591.034,47
Total	**8.115.569,63**	**1.884.650,88**	**1.880.914,93**	**1.949.145,37**	**2.036.856,91**	**19.819.241,10**	**35.686.378,81**

(1) Tots els préstecs es consideren amortitzables i no subrogables, no inclou import INCASÒL

Classificacions dels passius financers de l'exercici 2023 per venciments:

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
Deutes	**2.027.351,86**	**1.960.135,78**	**1.359.620,98**	**1.320.992,18**	**1.263.780,70**	**22.824.286,87**	**30.756.168,37**
Deutes amb entitats de Crèdit (1)	2.027.351,86	1.960.135,78	1.359.620,98	1.320.992,18	1.263.780,70	22.824.286,87	30.756.168,37
Altres Passius Financers	0,00						0,00
Préstecs amb emp. Grup i	2.217.849,08						**2.217.849,08**
Creditors cials i altres ctes a pagar	**4.132.264,35**						**4.132.264,35**
Acomptes de clients	2.239.815,89						2.239.815,89
Proveïdors diversos	776.093,35						776.093,35
Personal (rem pdts pagament)	606,84						606,84
Creditors diversos	1.115.748,27						1.115.748,2
Altres Passius Financers	**67.118,38**					**512.914,83**	**580.033,21**
Fiances i Dipòsits	67.118,38					512.914,83	580.033,21
Total	**8.444.583,67**	**1.960.135,78**	**1.359.620,98**	**1.320.992,18**	**1.263.780,70**	**23.337.201,70**	**37.686.315,01**

(1) Tots els préstecs es consideren amortitzables i no subrogables, no inclou import INCASÒL

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en les taules anteriors.

CLASE 8.ª

9.2 Informació relacionada amb el compte de pèrdues i guanys i el patrimoni net

En l'exercici 2024 el compte de pèrdues i guanys recull una despesa financera de -971.865,96 euros per interessos dels deutes amb entitats de crèdit. L'increment de despesa de l'exercici 2024 s'explica per dos factors:

- La desdotació de una provisió d'ingrés pendent de rebre de l'Ajuntament de Sabadell, corresponent als interessos de demora generats des de l'exercici 2015 per la parcel·la 14629 del Centre d'Empreses de Can Roqueta. L'impacte d'aquesta despesa financera extra al 2024 és de 522.363,31 €.

- I per altre costat, per l'increment del cost financer de tots els préstecs subsidiats i amb condicions de tipus d'interès variable, degut a l'escenari de tipus elevats durant el primer semestre de l'any.

En l'exercici 2023 la despesa financera va ser de 131.006,29 euros per interessos dels deutes amb entitats de crèdit.

En els exercicis 2024 i 2023 s'han registrat despeses financeres derivades de deutes que hi ha amb empreses del grup i associades, per import de 69.188,71 euros i 85.591,37 euros respectivament.

9.3 Empreses del grup, multigrup i associades

Al tancament dels exercicis 2024 i 2023, el detall del saldo en concepte de participacions en empreses del grup i associades és el següent:

	Cost inversió	Valor comptable a 31-12-22	Reversió Deteriorament realitzat l'any 2023	Valor comptable a 31-12-23	Adquisició Accions 2024	Reversió Deteriorament realitzat l'any 2024	Valor comptable a 31-12-24
SBD CREIXENT,SA.	2.799.908	2.339.797	255.971	2.595.768	49.269	0	2.645.037
SBD LLOGUER SOCIAL,SA	3.560.000	3.560.000	0	3.560.000	0	0	3.560.000
Total	**6.359.908**	**5.899.797**	**255.971**	**6.155.768**	**49.269**	**0**	**6.205.037**

El valor comptable de les participades, atenent al seu patrimoni net, al tancament dels exercicis 2024 i 2023 és el següent:

2024	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2024	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions	Valor patrimoni net a 31-12-24
SBD CREIXENT,SA.	47,08%	5.965.150	340.221	-676.136	251.096	0	0	**5.880.331**
SBD LLOGUER SOCIAL,SA	20,00%	17.800.000	25.892.407	0	3.565.163	314.146	18.461.709	**66.033.425**

2023	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2023	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions	Valor patrimoni net a 31-12-23
SBD CREIXENT,SA.	46,11%	5.965.150	340.221	-1.231.240	555.104	0	0	**5.629.236**
SBD LLOGUER SOCIAL,SA	20,00%	17.800.000	21.977.814	0	3.914.592	706.386	19.101.076	**63.499.867**

(Nota.- s'ometen els decimals d'euro)

SBD CREIXENT,S.A.

En aquest exercici 2024 la societat ha incrementat la participació que tenia a SBD CREIXENT, S.A. fins al 47,08%, mitjançant la compra del paquet accionarial de un soci minoritari. El paquet d'accions adquirit a "ASEFA, S.A." ha estat de 1.484 accions per un valor de 49.269 € i representava el 0,97% de la participació de SBD CREIXENT.

Pel que fa al paquet accionarial anterior, la societat manté la participació que tenia a l'exercici 2023, que representava el 46,11% sobre el total d'accions de SBD Creixent.

Participació sobre la que es va realitzar correcció valorativa l'exercici 2016, quan SBD CREIXENT va procedir a una reducció de capital per tal de complir la normativa vigent de proporció de capital respecte al patrimoni net i que va suposar una reducció nominal de 9.318.349,95 euros deixant el capital en els 5.965.150,05 euros que es mantenen fins avui. L'import de balanç d'aquesta correcció valorativa a 2024 és de 154.871,37 €.

L'objecte social de SBD CREIXENT, S.A. és la promoció, construcció, rehabilitació, explotació i gestió d'habitatges i altres edificacions. Al 2007, la societat va iniciar una primera actuació amb la promoció de l'edifici de l'Agència Tributària de Sabadell que va entrar en explotació durant el 2009. En l'exercici 2024 la societat manté l'arrendament financer amb VILALTA CORPORACION,S.A., formalitzat al 2018 (contracte d'arrendament "Ad Aedificantum" .

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

Durant els exercicis 2024 i 2023 no hi ha hagut cap modificació del capital social. La societat manté una participació del 20,00% en el capital de SBD LLOGUER SOCIAL S.A. després de transmetre l'altre 20% del que era titular al soci CEVASA. L'objecte social és la promoció d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguers. La societat va iniciar al 2006 les actuacions per a cinc promocions de lloguer a Sabadell i al 2007 algunes d'elles van iniciar les activitats d'obra. A l'abril del 2009 va entrar en operació Projectes i Construcció Social, S.L.U. constituïda l'any 2007 amb un capital de 100.000 Euros i participada al 100% per SBD LLOGUER SOCIAL, amb l'objecte de portar a terme la promoció d'edificacions per llogar i una vegada finalitzades traspassar-les a la matriu per a la seva explotació. En els exercicis 2024 i 2023 no s'han realitzat noves promocions. Les accions no cotitzen en cap mercat secundari. El domicili social se situa al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

SBD LLOGUER SOCIAL disposa de subvencions de capital en el seu patrimoni net per import de 18.461.709 euros al 2024 i euros 19.101.076 euros al 2023. A la nota 20 es detallen les operacions mantingudes amb aquestes societats.

No existeix cap compromís ferm de compra ni de venda en actius financers, ni existeixen deutes amb garanties reals. S'han efectuat les oportunes notificacions a les societats participades, en compliment del que disposa l'article 155 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital.

9.4 Altra informació a incloure en la memòria

En els exercicis 2024 i 2023 la societat no disposa de cap tipus de pòlissa de crèdit.

9.5 Naturalesa i nivell de risc

La Societat està exposada a determinats riscos que gestiona mitjançant la seva identificació, mesura, limitació de la concentració i supervisió. Pel que fa a riscos de tipus d'interès, al tancament dels exercicis 2024 i 2023 la societat no manté cap contracte vigent.

Els administradors de la Societat consideren que les provisions registrades cobreixen adequadament els riscos, arbitratges i demés operacions i no s'espera que dels mateixos es desprenguin passius addicionals als que hi ha registrats, excepció feta per allò exposat a la nota 19 d'aquesta memòria.

9.6 Fons Propis

a) Capital Social: HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA) es va constituir el 6 de novembre de 1967, amb un capital social de Ptes. 2.500.000 (Euros 15.025,30) format per deu accions d'un import nominal de Ptes. 250.000 (Euros 1.502,53) subscrites totalment i des de la data de constitució per l'Ajuntament de Sabadell. Amb data 29 de juny de 1988, la Junta General d'Accionistes va acordar ampliar el capital social de la Companyia en Ptes. 47.500.000 (Euros 285.480,75) mitjançant l'emissió de 190 accions nominatives amb un valor nominal de Ptes. 250.000 (Euros 1.502,53). Amb aquesta ampliació, el capital social de la Societat va quedar xifrat en Ptes. 50.000.000 (Euros 300.506,05) format per 200 accions nominatives d'un import de Ptes. 250.000 (Euros 1.502,53) subscrit en la seva totalitat per l'Ajuntament de Sabadell. En data 29 de desembre 1999 la Junta General d'accionistes va adaptar estatutàriament la denominació del capital en euros (Import redenominat 300.506,05 Euros).

En l'exercici 2019 la Junta General de la societat celebrada al mes de desembre va aprovar una ampliació de capital per 3.999.734,86 euros, la qual va ser desemborsada a l'exercici 2020 portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 4.300.240,91 €.

En l'exercici 2021 la Junta General de la societat celebrada al mes de febrer va aprovar una ampliació de capital per 5.149.170,31 euros, la qual va ser desemborsada al desembre del mateix any, portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 9.449.411,17 €.

En l'exercici 2023 la Junta General de la societat celebrada al mes de maig va aprovar una ampliació de capital per 2.399.540,41 euros, la qual va ser desemborsada al Setembre, portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 11.848.951,58 €.

b) Reserva legal D 'acord amb la legislació vigent, les societats de capital que obtinguin en el seu exercici econòmic beneficis líquids, seran obligades a destinar com a mínim un 10 % d'aquests beneficis a un fons de reserva fins a assolir la cinquena part del capital desemborsat. Aquesta norma té l'excepció quan el patrimoni net sigui inferior al capital social, circumstància en la qual els eventuals beneficis haurien de destinar-se a compensar resultats negatius d'exercicis anteriors. La reserva legal no pot ésser distribuïda i només podrà ser destinada a cobrir, en el seu cas, el saldo deutor del compte de pèrdues i guanys.

c) Reserves estatutàries Fons establert en els estatuts de la Societat, mitjançant els quals es dota un percentatge no inferior al 20 % dels beneficis de l'exercici.

d) Reserves voluntàries Corresponen en la seva totalitat a les reserves voluntàries que inclouen els beneficis no repartits, generats per la Societat i destinats a aquest compte per la Junta Gral.

e) Altres reserves Aquest epígraf inclou reserves per eventuals ajustaments. En aquest exercici s'han realitzat ajustaments per imputacions directes al patrimoni net tal com s'informa a la nota 2.h.

f) Aportacions de socis En els exercicis 2024 i 2023 no hi ha hagut moviments en aquest epígraf. En l'exercici 2018 l'Ajuntament de Sabadell, únic accionista de la societat, va realitzar una aportació per 2.777.832,11 euros, equivalent al capital pendent de dos préstecs de tresoreria avalats pel propi Ajuntament per tal de cancel·lar anticipadament aquests passius (nota 20).

10- INFORMACIÓ D'AJORNAMENTS DE PAGAMENTS

D'acord amb allò disposat en la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials, la disposició addicional 2ª de la Llei 15/2010 de 5 de juliol que modifica l'anterior, la disposició final segona de la llei 31/2014 que modifica l'anterior i la recent resolució de l'ICAC de 29 de gener de 2016, la societat manifesta:

TERMINIS DE PAGAMENT A PROVEIDORS *	2024	2023
* article 5 resolució ICAC 29-1-2016	dies	dies
Termini Mig de Pagament	35,2	33,5
Ratio d'operacions pagdes	35,4	33,7
Ratio d'operacions pendents de pagament (1)	28,1	28,6
Total pagamenst realitzats (euros)	3.873.434	5.089.748
Total pagaments pendents (euros)	347.967	437.440

11.- EXISTÈNCIES

El desglossament d'aquest compte al 31.12.24 i a 31.12.23 és el següent:

	31.12.24	31.12.23
Edificis construits (a)	290.787,68	288.042,37
Solars i Terrenys (c)	13.936.685,96	13.395.350,56
Bestretes a proveïdors	29.513,95	26.613,78
Total	**14.256.987,59**	**13.710.006,71**

Als exercicis 2024 i 2023 no s'han activat despeses financeres per no haver existències en curs. No existeixen compromisos ferms de compra, així com contractes de futurs o d'opcions. La societat manté els compromisos de venda amb PROCOSOSA. de les parcel·les Illa 19 i 17.1 de Can Gambús (Nota 20).

A aquest exercici 2024 s'ha realitzat correcció valorativa de les existències per import de 391.168,46 €, desdotant la provisió per depreciació de terrenys que la societat tenia registrada pels solars de la Serra 5 i la Serra 6.

A l'exercici 2023 no es va realitzar cap correcció valorativa de les existències. L' import deteriorat acumulat d'existències al tancament d'exercici es de 696.592,58 euros, corresponent a les finques de Can Gambus 3 (548.042,53 €) i Poble Nou (148.550,05 €).

No hi ha cap limitació a la disponibilitat d'aquestes existències ni cap circumstància de caràcter substantiu que afecti a la titularitat o a la disponibilitat.

a) El detall de moviments en les rúbriques d'edificis construïts en els exercicis 2024 i 2023 és el següent:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0L4750453

Edificis construïts	31.12.23	Compres	Vendes	Traspassos	31.12.24
Habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitatges Mercat Secundari	4.173,65	0,00	0,00	0,00	4.173,65
Locals comercials	109.318,08	2.745,31	0,00	0,00	112.063,39
Places d'Aparcament	156.769,38	0,00	0,00	0,00	156.769,38
Trasters	17.781,26	0,00	0,00	0,00	17.781,26
Total Euros	**288.042,37**	**2.745,31**	**0,00**	**0,00**	**290.787,68**

Edificis construïts	31.12.22	Compres	Vendes	Traspassos	31.12.23
Habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitatges Mercat Secundari	4.173,65	0,00	0,00	0,00	4.173,65
Locals comercials	109.318,08	0,00	0,00	0,00	109.318,08
Places d'Aparcament	156.769,38	0,00	0,00	0,00	156.769,38
Trasters	17.781,26	0,00	0,00	0,00	17.781,26
Total Euros	**288.042,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**288.042,37**

b) En els exercicis 2024 i 2023 no hi ha Obra en Curs d'Existències.

c) El detall de moviments en Solars i Terrenys en els exercicis 2024 i 2023 ha estat el següent:

Solars i terrenys	Solars	Terrenys	Total
Saldo al 31.12.23	0,00	13.395.350,56	13.395.350,56
Compres	0,00	55.796,25	55.796,25
Traspassos	0,00	94.370,69	94.370,69
Vendes (preu cost)	0,00	0,00	0,00
Deterioraments i reversions	0,00	391.168,46	391.168,46
Saldo al 31.12.24	**0,00**	**13.936.685,96**	**13.936.685,96**

Solars i terrenys	Solars	Terrenys	Total
Saldo al 31.12.22	0,00	13.292.928,36	13.292.928,36
Compres	0,00	102.422,20	102.422,20
Traspassos (1)	0,00	0,00	0,00
Vendes (preu cost)	0,00	0,00	0,00
Deterioraments i reversions	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31.12.23	**0,00**	**13.395.350,56**	**13.395.350,56**

12.- SITUACIÓ FISCAL

Conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici 2024 amb la base imposable de l'impost de Societats sobre beneficis.

	Compte de Pèrdues i Guanys		Ingressos i despeses dir. imputats a Patrimoni Net	
Ingressos i despeses de l'exercici 2024	**1.731.242,28**		49.307,12	-165.010,82
	Augments	Disminucions	Augments	Disminucions
Impost de Societats .-	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències permanents	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències temporànies	0,00	0,00	0,00	0,00
- amb origen en l'exercici	0,00	0,00	0,00	0,00
- amb origen en exercicis anteriors	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensació BI negatives d'exercicis ant.	0,00			
Base imposable (resultat fiscal)	**1.731.242,28**			

Conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici 2023 amb la base imposable de l'impost de Societats sobre beneficis.

	Compte de Pèrdues i Guanys		Ingressos i despeses dir. imputats a Patrimoni Net	
Ingressos i despeses de l'exercici 2023(1)	**1.078.278,13**		491.684,96	-40.725,48
	Augments	Disminucions	Augments	Disminucions
Impost de Societats .-	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències permanents	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències temporànies	0,00	0,00	0,00	0,00
- amb origen en l'exercici	0,00	0,00	0,00	0,00
- amb origen en exercicis anteriors	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensació BI negatives d'exercicis ant.	0,00			
Base imposable (resultat fiscal)	**1.078.278,13**			

El resultat abans de impostos de l'exercici 2023 es el que es va declarar a l'impost sobre societats de dit exercici, i per tant, no recull l'ajustament per la correcció d'errors que s'esmenta en la nota 2.h. anterior.

Després de la imputació de bases imposables negatives al tancament de l'exercici 2022, ja no restaven més BIN's d'exercicis anteriors a compensar.

En els exercicis 2024 i 2023 la Societat no ha atès cap actuació inspectora.

No obstant això, la societat té obertes a inspecció per part de les autoritats fiscals, les declaracions de tots els impostos als que es troba subjecte pels darrers 4 exercicis. Si bé els criteris utilitzats en la preparació de les diverses declaracions tributàries, podrien ser no coincidents amb els emprats per la Inspecció d'Hisenda, no s'espera que s'acreditin passius addicionals de consideració com a conseqüència d'una nova eventual inspecció.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750455
CLASE 8.ª

13.- INGRESSOS I DESPESES

Desglossament de consums, càrregues socials i serveis exteriors dels exercicis 2024 i 2023:

Càrregues socials	2024	2023
Seguretat Social	692.436,89	640.130,38
Retribucions a llarg termini	51.041,06	39.784,00
Altres despeses socials	7.275,46	13.458,52
	750.753,41	**693.372,90**

Serveis Exteriors	2024	2023
Manteniment Habitatges Lloguer	586.865,09	469.518,01
Despeses de Ctat. Propietaris	350.461,28	358.618,58
Rehabilitació Comunitats	1.664,46	41.599,43
Consergeria i vigilància	260.834,05	222.024,88
Subministraments	373.556,67	465.214,64
Serveis Prof. independents	90.447,43	107.858,15
Gestió Zona Blava	30.467,53	19.246,73
Serveis Bancaris	62.930,98	66.364,93
Primes d'assegurances	81.176,58	73.002,80
Informàtica (mat., manten.,rentings	48.254,54	52.922,15
Gestió Oficines	190.444,99	198.563,61
Arrendaments equips	104.088,13	45.699,58
Altres despeses	96.690,12	71.629,85
	2.277.881,85	**2.192.263,34**

En els exercicis 2024 i 2023 les compres per encàrrecs de l'Ajuntament han estat les següents:

Compres per encàrrecs de l'Ajuntament	2024	2023
Pla Local de l'Habitatge	10.145,38	19.518,00
Carretera BCN 598 Baixos	20.540,48	13.626,19
Mas Canals 13-15	6.538,47	0,00
	37.224,33	**33.144,19**

L'import net de la xifra de negocis al tancament del 2024 i 2023 es distribueix de la manera següent.-

	2024	2023
Habitatges nous, aparc. i locals	0,00	0,00
Habitatges O.C. i M.Sec.	0,00	0,00
Vendes de sòl	0,00	0,00
Total Vendes	**0,00**	**0,00**
Prestació de Serveis (1)	**2.620.827,28**	**2.082.689,40**
Total Import	**2.620.827,28**	**2.082.689,40**

(1) Ajuntament, Ctats Prop.,empr. vinculades

Els altres ingressos d'explotació, es desglossen per tipologia a 31.12.24 i a 31.12.23 :

	2024	2023
Arrendaments d'habitatges	2.989.019,87	2.666.179,43
Arrendaments de locals cials. I nau	1.127.404,04	1.019.527,50
Total	**4.116.423,91**	**3.685.706,93**
Altres ingressos gestió corrent	20.164,62	14.690,71
Total	**4.136.588,53**	**3.700.397,64**

En els exercicis 2024 i 2023 no s'ha realitzat cap permuta.

14.- PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

14.1 Provisions reconegudes:

Els moviments de les provisions reconegudes a l'exercici 2024 han estat els següents:

	31.12.23	Dotacions	Aplicacions	Traspassos	31.12.24
Per Factures Pendents de Rebre a ll/t					
Ctat Prop Ronda Sta Maria	29.419,17	0,00	0,00	0,00	29.419,17
C. Llong Urbanització Pol.1	146.534,94	159.739,00	(137.211,84)	0,00	169.062,10
Total Llarg Termini	**175.954,11**	**159.739,00**	**(137.211,84)**	**0,00**	**198.481,27**
Per Responsabilitat civil Via Pública	8.246,02	0,00	0,00	0,00	8.246,02
Per operacions comercials	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total curt termini	**8.246,02**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.246,02**

En aquest exercici s'apliquen parcialment les provisions a llarg termini.

Els moviments de les provisions reconegudes en l'exercici 2023 van ser els següents:

	31.12.22	Dotacions	Aplicacions	Traspassos	31.12.23
Per Factures Pendents de Rebre a ll/t					
Ctat Prop Ronda Sta Maria	50.996,23	0,00	(21.577,06)	0,00	29.419,17
C. Llong Urbanització Pol.1	379.674,67	143.984,08	(377.123,81)	0,00	146.534,94
Total Llarg Termini	**430.670,90**	**143.984,08**	**(398.700,87)**	**0,00**	**175.954,11**
Per Responsabilitat civil Via Pública	8.246,02	0,00	0,00	0,00	8.246,02
Per operacions comercials	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total curt termini	**8.246,02**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.246,02**

En l' exercici 2023 es van aplicar parcialment la provisió a llarg termini.

14.2. Contingències.-

La Societat manté vigents els convenis de promoció de l'habitatge públic –Promoció Pública- subscrits amb l'Institut Català del Sòl entre els anys 1984 a 1994. Aquests convenis estableixen les bases d'actuació per a les promocions convingudes i les condicions relatives al seu finançament. Als efectes de les garanties compromeses, i atès que tots els habitatges objecte d' aquest finançament han estat alienats, les responsabilitats efectives que es produeixen ho són per la garantia hipotecària i no per la garantia personal que empara aquests crèdits, per tant, i a l'empara d'un informe jurídic independent, a partir de l'exercici 2002 la societat va excloure del balanç els actius i passius no corrents corresponents. El fet que l'INCASÒL no hagi reconegut aquesta circumstància produeix un saldo contingent vigent fins als venciments corresponents.

Al tancament de l'exercici 2021, la valoració econòmica del saldo contingent d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl era de 697.837,65 euros, import inferior en un 36,4 % respecte a l'exercici 2020.

Al tancament de l'exercici 2022, la valoració econòmica del saldo contingent d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl és de 462.268,96 euros, import inferior en un 33,8 % respecte a l'exercici 2021.

Al tancament de l'exercici 2023, la valoració econòmica del saldo contingent d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl és de 331.269,96 euros, import inferior en un 28,3 % respecte a l'exercici 2022.

Al tancament de l'exercici 2024, la valoració econòmica del saldo contingent d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl és de 171.210,52 euros, import inferior en un 48,3 % respecte a l'exercici 2023.

En els exercicis 2024 i 2023 la societat no té remuneracions pendents de pagament respecte a expedients de reclamacions d'ordre laboral.

14.3 Probable entrada de despeses.-

En els exercicis 2024 i 2023 no existeixen situacions potencials de risc per resolucions judicials pendents que puguin afectar significativament als interessos de la Societat i no estiguin ja valorades en aquests comptes.

15.- INFORMACIÓ SOBRE MEDIAMBIENT I DRETS D'EMISSIÓ D'EFECTE HIVERNACLE

En els exercicis 2024 i 2023 la companyia incorpora, a les noves promocions i a les promocions en curs, millores en el comportament energètic amb l'objecte d'obtenir una certificació energètica de classe A o B pels edificis. A aquests efectes, en data 11 de juny 2012 la Societat va estar donada d'alta d'Impostos Especials per l'activitat de generació elèctrica amb energia solar a l'edifici d'Alexandra. En aquest exercici 2024 la societat manté en operació el sistema de captació solar instal·lat a la teulada del Vapor Codina, oficines d'ús propi, inversió realitzada a l'exercici 2022 per import de 46.126,29 euros.

En l'exercici 2024 la societat no va incórrer en altres despeses especials per a la minimització de l'impacte ambiental o protecció i millores del medi natural, ni té comptabilitzada cap provisió per riscos ni per contingències possibles per a la protecció i millora del medi natural. La societat no té drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle assignats, ni s'han produït moviments de drets durant l'exercici. Tampoc figuren comptabilitzades despeses derivades d'emissions de gasos d'efecte hivernacle ni s'han dotat provisions per aquest concepte. (Nota 4 m).

16.- DESPESES DE PERSONAL

Les despeses de personal inclouen tots els havers i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries reportades en cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances i despeses associades. La Societat disposava d'una provisió per respondre de les obligacions contretes per la Societat, en funció d'allò establert per la gerència, en la contractació d'una pòlissa d'assegurança amb efectes des del 14.12.2008 i en que s'instrumenten els compromisos per pensions assumits amb els treballadors. El febrer 2011 es va substituir l'assegurança per l'adhesió a CaixaSabadell PIMES 1,P.P. En l'exercici 2016 aquesta provisió va quedar cancel·lada ja que la societat registrarà la despesa determinada per les aportacions directament a altres despeses socials (Nota14.1). Des de l'exercici 2015 s'han reprès les aportacions al "BBVA ADHESION, FONDO DE PENSIONES" que va substituir al de Caixa Sabadell, bloquejades en els exercicis 2012, 2013 i 2014 per allò establert en el Real Decreto-ley 20/2011, article 2 on s' esmenta la prohibició de fer aportacions a plans de pensions i assegurances amb contingència de jubilació a les empreses públiques o de capital totalment públic.

17.-TRANSACCIONS AMB PAGAMENTS BASATS EN INSTRUMENTS DE PATRIMONI

En els exercicis 2024 i 2023 no hi ha cap operació de pagament basada en instruments de patrimoni.

18. - SUBVENCIONS I DONACIONS

Composen aquesta rúbrica les subvencions de capital per les promocions lliurades en règim de lloguer i les adscripcions d'habitatge lliurades per l'Ajuntament (nota 4.l). Les subvencions de capital formen part del Patrimoni Net del balanç i la seva aplicació a resultats es realitza anualment per la part alíquota de la durada del règim de protecció. El detall d'aquestes rúbriques imputades a Patrimoni Net i les recollides directament com a subvencions d'explotació imputades a resultats són les següents:

	31.12.24	31.12.23
Subvencions recollides en el patrimoni net	14.734.108,96	14.694.228,20
Adscripcions recollides en el patrimoni net	3.061.960,29	3.235.259,56
Total recollit a Patrimoni Net (1)	**17.796.069,25**	**17.929.487,76**
Subv d'explotació imputades directament a resultats	2.663.049,86	2.548.178,13
Subvenció complementària Rehab Ctats Prop	235.416,53	39.907,43
Subvencions d'explotació a Pèrdues i Guanys (2)	**2.898.466,39**	**2.588.085,56**
Imputació a Pèrdues i Guanys de Subv. De Capital	517.901,38	577.984,98
Total recollit a Pèrdues i Guanys	**3.416.367,77**	**3.166.070,54**

Els moviments dels exercicis 2024 i 2023 en el Patrimoni Net han estat els següents:

(1) Detall Subvencions	31.12.23	Subv. Rebudes	Traspassos a Resultats	Baixes i amortitzacions	Efecte impositiu diferit	31.12.24
Subvencions oficials de capital	11.073.928,02	603.071,40	-517.901,38	-158,33	0,00	11.158.939,71
Altres subv, donacions i llegats (a)	3.620.300,18	0,00	0,00	-45.130,93	0,00	3.575.169,25
Donacions i llegats de capital (Adscripcions)	3.235.259,56	0,00	0,00	-173.299,27	0,00	3.061.960,29
Total	**17.929.487,76**	**603.071,40**	**-517.901,38**	**-218.588,53**	**0,00**	**17.796.069,25**

(a) Inclou subsidis interessos préstecs

(1) Detall Subvencions	31.12.22	Subv. Rebudes	Traspassos a Resultats	Baixes i amortitzacions	Efecte impositiu diferit	31.12.23
Subvencions oficials de capital	11.653.074,99	12.290,88	-577.984,98	-13.452,87	0,00	11.073.928,02
Altres subv, donacions i llegats (a)	3.471.762,43	0,00	0,00	148.537,75	0,00	3.620.300,18
Donacions i llegats de capital (Adscripcions)	3.289.212,81	123.588,62	0,00	-177.541,87	0,00	3.235.259,56
Total	**18.414.050,23**	**135.879,50**	**-577.984,98**	**-42.456,99**	**0,00**	**17.929.487,76**

(a) Inclou subsidis interessos préstecs

En els exercicis 2024 i 2023 les subvencions d'explotació es corresponen als següents conceptes:

(2) Subv. Explotació Imputades a Rtats.	2024	2023
Ajuntament CONTRACTE PROG.19-24	1.927.949,04	2.086.955,71
Ajuntament Altres Subvencions	23.253,76	6.834,50
Agència de l'Habitatge (Usuaris Parc Públic)	438.559,66	454.948,51
Rehabilitació Locals Balaguer	154.769,00	0,00
Rehabilitació Energètica Turina	118.518,40	0,00
Complementaria Rehab. Torreguitart	202.111,85	39.907,43
Comunitat Propietaris Merinals	33.304,68	0,00
Arqueologia Layret	0,00	-560,59
	2.898.466,39	**2.588.085,56**

19.- FETS POSTERIORS AL TANCAMENT

No existeixen fets rellevants que des de la data de tancament de l'exercici fins a la formulació dels presents Comptes Anuals requereixi la modificació dels mateixos.

20.- OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

Les societats considerades com a parts vinculades són les següent:

	Entitat dominant	Empreses Associades	Altres empreses vinculades
AJUNTAMENT DE SABADELL	X		
SBD CREIXENT, S.A.		X	
SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.		X	
PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, SLU			X

Detall d'operacions i saldos deutors/creditors amb parts vinculades:

AJUNTAMENT DE SABADELL

Comptes deutors.- En els exercicis 2024 i 2023 la societat no manté amb l'Ajuntament cap compte deutor a llarg termini. En els exercicis 2024 i 2023 la societat manté amb l'Ajuntament saldos deutors a curt termini amb els detalls següents (Nota 9..1.2):

Compte Deutor AJUNTAMENT DE SABADELL

Saldos client:	**2024**	**2023**
Centres Residencials	0,00	0,00
Zona Blava	0,00	0,00
	0,00	**0,00**

Conceptes pendents de facturar:	**2024**	**2023**
Zona Blava	51.858,03	50.827,55
Contracte Programa	757.527,20	733.880,40
Oficina Barris		13.626,19
	809.385,23	**798.334,14**

Altres saldos deutors	**2024**	**2023**
Interessos demora Centre Empreses	0,00	522.363,31
Total saldos deutors	**809.385,23**	**1.320.697,45**

Al 2024 s'ha desdotat provisió d'ingrés pendent de rebre de l'Ajuntament de Sabadell, corresponent als interessos de demora generats des de l'exercici 2015 per la parcel·la "14629" del Centre d'Empreses de Can Roqueta. La reducció de la despesa financera i el saldo deutor relacionat a l'exercici 2024 és de 522.363,31 €

Al tancament de l'exercici 2024 hi ha vigents 5 contractes amb un import total anual facturat (sense IVA) de 38.867,24 euros. Al tancament de l'exercici 2023 hi havia vigents els 5 contractes amb un import total anual facturat (sense IVA) de 38.211,31 euros.

Els ingressos per encàrrecs ascendeixen a l'exercici 2024 a 622.296,91 euros, al 2023 van ser 466.454,84 euros. Els ingressos per subvencions rebudes de l'Ajuntament estan detallades a la nota 18.

Comptes creditors.- En els exercicis 2024 i 2023 no hi ha saldos per préstecs. Al tancament dels exercicis 2024 i 2023 no hi ha tributs municipals pendents de liquidar.

SBD CREIXENT, SA.

El saldo deutor a tancament de l'exercici 2024 és de 229.863,30 euros (dels quals 209.601,- euros corresponen a "fres pendents d'emetre" per la gestió de Can Rabella, al 2023 el saldo deutor ascendia a 225.005,73 euros. La composició correspon a pagaments a compte a proveïdors, impostos, i imports pendents de cobrament per serveis de gestió comptable, fiscal i secretaria jurídica i administrativa que la Societat exerceix per compte d'SBD CREIXENT pels acords de col·laboració adoptats en Consell d'Administració el 9 de gener del 2002 i que en els exercicis 2024 i 2023 suposen una facturació mensual per aquests serveis de 364,00 euros més IVA..

En aquest exercici VIMUSA ha facturat per gestió de serveis 1.820 euros. Al 2023 la facturació per aquest concepte un import de 4.368 euros (sense IVA).

A tancament dels exercicis 2024 i 2023 la societat manté un saldo creditor de 457.018,13 euros, pel pendent de transmissió corresponent a una porció de terreny del Dret de Superfície que queda fora de l'àmbit de Ca N'Alzina.

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

A tancaments 2024 i 2023 la societat no mantenia cap saldo deutor. Al 2024 el saldo creditor per ajuts implícits al lloguer cobrats a través de VIMUSA i pendents de liquidar a SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. és de 68.376,00 euros. Al 2023 el saldo creditor per ajuts implícits al lloguer cobrats a través de VIMUSA i pendents de liquidar a SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. era de 54.700,80 euros

Al 2024 i 2023 no hi ha hagut moviments de participacions en el capital.

En data 17 d'abril de 2012 la Societat va signar un conveni marc de finançament per a l'optimització de la gestió de tresoreria. En aquest exercici, el saldo acumulat és de 2.287.037,79 euros (inclosos interessos per 256.427,80 euros) En l' exercici 2023, el saldo acumulat era de 2.217.849,08 euros (inclosos interessos per 187.239,09 euros).

PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, S.L.U.

Als exercicis 2024 i 2023 no hi hagut serveis tècnics ni transaccions de compra-venda.

Es mantenen els compromisos de venda de les parcel·les de Can Gambús, Illa 19 i 17.1 i les corresponents bestretes aportades per PROCOSOSA per import total de 2.263.068,62 euros.

També, al gener del 2010 VIMUSA va prestar el seu aval solidari, juntament amb SBD LLOGUER SOCIAL i CEVASA, pel préstec hipotecari subscrit per PROCOSOSA amb l'Instituto de Crédito Oficial per finançar la promoció de Can Llong 6 per import de 8.147.841,73 Euros., vigent en els exercicis 2024 i 2023. Al desembre del 2010, VIMUSA també va prestar el seu aval solidari juntament amb CEVASA pel préstec hipotecari sindicat subscrit per SBD LLOGUER SOCIAL amb La Caixa (50%) i l'Institut Català de Finances (50%) per finançar la promoció de Can Llong 5 per import de 29.951.349 euros, vigent en els exercicis 2024 i 2023.

CONSELL D'ADMINISTRACIÓ I ÒRGAN DE DIRECCIÓ

La remuneració als membres de la direcció i membres del Consell d'administració ha estat la següent:

	2024		2023	
Concepte	Direcció (1)	Consellers	Direcció (1)	Consellers
Sous	405.201,73	0,00	378.728,94	0,00
Desplaçaments	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**405.201,73**	**0,00**	**378.728,94**	**0,00**

(1) Gerència, Director Patrimoni, Director Tècnic, Director Financer i Cap Serveis Jurídics.

Als exercicis 2024 i 2023 no existeixen bestretes, dietes ni crèdits entregats als membres de la direcció i membres de l'òrgan d'administració.

En els exercicis 2024 i 2023 els membres del Consell d'Administració no han realitzat amb la Societat cap tipus d'operació mercantil ni de cap altra mena. D'acord amb l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els administradors manifesten no tenir participacions ni ostentar càrrecs ni desenvolupar funcions en empreses que generin cap situació de conflicte, directe o indirecte, entre les activitats que realitzen i els interessos generals de VIMUSA.

La societat té subscrita una pòlissa de responsabilitat civil que cobreix les actuacions dels membres del Consell d'Administració. En els exercicis 2024 i 2023 la prima anual pagada és de 4.866,75 euros.

21.- ALTRA INFORMACIÓ

Distribució del número mig de treballadors per categories i gènere durant els exercicis 2024 i 2023

	2024			2023		
	DONES	HOMES	**TOTAL**	DONES	HOMES	**TOTAL**
Consellers	4	7	**11**	4	7	**11**
Gerència	1	0	**1**	1	0	**1**
Adjunt Gerència	0	0	**0**	0	1	**1**
Directors/Caps Departament	2	5	**7**	2	4	**6**
Tècnics superiors/Arquitectes	8	2	**10**	8	2	**10**
Tècnics mitjos /Oficials adm.	15	7	**22**	15	7	**22**
Auxiliars Administratius	13	0	**13**	13	0	**13**
Operàries	11	2	**13**	12	2	**14**
Total	**50**	**16**	**66**	**51**	**16**	**67**

En els exercicis 2024 i 2023 hi ha dues persones que formen part de la plantilla de la societat que tenen la condició de discapacitat superior al 33%.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0L4750463

Els honoraris relatius als serveis d'auditoria dels comptes anuals dels exercicis 2024 i 2023 ascendeixen a 5.700 euros i 5.600 euros (IVA exclòs) en cadascun dels exercicis.

No hi ha acords de negoci que no figurin en el balanç o tampoc en altres punts de la memòria i que ajudin a determinar la posició financera de la societat.

A Sabadell a 13 de març de 2025, queda formulat el Balanç de Situació, el Compte de Pèrdues i Guanys, l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net, l'Estat de Fluxos d'Efectiu i la Memòria d'Habitatges Municipals de Sabadell, S.A., corresponents a l'exercici 2024, i numerats correlativament de la pàgina l'1 a la 48 donant la seva conformitat, mitjançant signatura, els membres del Consell d'Administració de la Societat.

Marta Farrés Falgueras 47158203S	Eloi Cortés Serra 47180132W	Laura Reyes Ruíz 44986034N	Laura Pineda Garcia 47177388H
Gabriel Fernandez Díaz 49347570N	Anna Lara Llonch 34752901Q	Joan Miquel Mena Arca 34766651N	Katia Botta X7999662D
César José Gil Abaurrea 34734036B	Mª Consuelo Santos Neyra 51393481G	Josep Abellán Martínez 34735617M	Antoni Rebolleda Calendario 39936616Q

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750464

vimusa

HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA

INFORME DE GESTIÓ

2024

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750465

ÍNDEX

Pág.

1. ACTIVITAT DE VIMUSA 4

2. EVOLUCIÓ DELS NEGOCIS 5

2.1. Vendes 5

2.2. Ingressos per prestacions de serveis 5

2.3. Arrendaments 7

2.4. Habitatges tanteig i retracte 15

2.5. Habitatges SAREB 17

2.6. Promoció d'habitatges nous 17

2.7. Despeses de personal 19

2.8. Despeses per serveis exteriors 19

3. ENCÀRRECS DE L'AJUNTAMENT DE SABADELL 23

3.1. Contracte Programa 23

a) Oficina Local d'Habitatge (OLH) 24

b) Mediació lloguer social i masoveria urbana 25

c) Habitatges d'emergències econòmiques i socials 26

d) Protecció social 27

3.2. Adscripció habitatges tanteig i retracte 29

3.3. Gestió del Servei de Zona Blava 30

4. EMPRESES PARTICIPADES 30

4.1. SBD Lloguer, SA 30

4.2. SBD Creixent, SA 31

a) Edifici d'Hisenda 31

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750466

b) Ca n'Alzina 31
5. PREVENCIÓ BLANQUEIG DE CAPITAL I FINANÇAMENT DEL TERRORISME.. 32
6. PROTOCOL ANTIFRAU 32
7. BÚSTIA ÈTICA 32
8. FETS POSTERIORS AL TANCAMENT 33
9. ACTIVITATS EN I+D 33
10. ACCIONS PRÒPIES 33
11. ORGANS DIRECTIUS 33
12. INFORMACIÓ D'AJORNAMENTS DE PAGAMENTS 34

En compliment de l'article 262 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital, el Consell d'Administració presenta l'Informe de Gestió de l'exercici 2024 en el què es manifesten les dades més rellevants de l'evolució de l'empresa.

Nota.- Totes les magnituds monetàries del present document són expressades sense cèntims d'euro.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750467

1. ACTIVITAT DE VIMUSA

VIMUSA és una societat de capital íntegrament municipal, que adopta la forma de societat anònima mercantil; sectoritzada per la *Secretaría de Estado de Administraciones Públicas* com a empresa de mercat no financera des de l'1 de desembre de 2014.

La Societat té per objecte la promoció i construcció d'habitatges amb protecció oficial, la realització d'operacions relacionades amb la promoció i rehabilitació d'edificis i habitatges, l'adquisició, promoció i gestió de terrenys, així com qualsevol altra activitat que sigui acordada per la Junta General. Totes aquestes activitats es realitzen dins del terme de Sabadell.

L'activitat promotora d'habitatge amb protecció oficial està adreçada a la venda i lloguer assequible en una franja de llars amb ingressos baixos i mitjos. També s'actua sobre el parc d'habitatges existents a través de la rehabilitació i la mediació d'habitatges.

VIMUSA participa en un 20% del capital social de la societat SBD Lloguer Social, SA que té per objecte la promoció d'habitatge en règim de lloguer a la ciutat de Sabadell.

La Companyia també participa en un 47,08% del capital social de la societat SBD Creixent, SA que té per objecte la creació i gestió d'infraestructures i equipaments per la ciutat.

Aquestes darreres societats no tenen estructura pròpia i es gestionen a través de la de VIMUSA. Concretament en el cas d'SBD Creixent el servei és integral: d'administració, jurídic, tècnic,...; mentre que en el cas d'SBD Lloguer només es gestionen els serveis tècnics i de gestió de la construcció de les promocions promogudes per SBD Lloguer i, puntualment, alguna reclamació judicial vinculada a les promocions.

A 31 de desembre de 2024 VIMUSA compta amb una plantilla laboral de 66 persones, 64 d'elles vinculades amb l'empresa mitjançant contractes de treball indefinits i 2 persones amb contracte temporal. També al llarg de l'exercici es realitzen altres contractacions temporals de curta durada per cobrir substitucions excepcionals.

En l'exercici 2024 l'activitat de VIMUSA està centrada en la gestió dels 2.101 immobles en lloguer (1.113 habitatges, 963 aparcaments i 25 immobles terciaris).

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OL4750468

2. EVOLUCIÓ DELS NEGOCIS

2.1. Vendes

En l'actualitat no queda cap habitatge en comercialització per la venda. Tot i això, queden pendents de transmetre aquells habitatges de diferents promocions que, malgrat es van qualificar en règim de venda, es van haver de comercialitzar de lloguer o lloguer amb opció de compra, com a conseqüència de la crisi econòmica de l'any 2008, la qual no va permetre la seva alienació.

Actualment aquests habitatges qualificats en règim de venda, es troben en el següent estat:

Promoció	Lloguer	Lloguer opció compra	Vendes Exercici OC	Situació irregular (*)	Disponibles	TOTAL QUALIFICATS EN RÈGIM VENDA
Can Llong-3	2					**2**
Can Puiggener-2	24	18	3		2	**47**
Begoña-2	25	16	0		0	**41**
La Serra-3	49	10	0		0	**59**
TOTAL	**100**	**44**	**3**	**0**	**2**	**149**

(*) Ocupacions, precaris, sentència, decrets, ...

En aquest exercici 2024 s'ha produït la venda de tres habitatges qualificats de lloguer amb opció a compra.

2.2. Ingressos per prestacions de serveis

Els ingressos per prestacions de serveis s'han incrementat un 26% respecte l'exercici 2023, principalment per l'increment en els ingressos per serveis prestats a l'Ajuntament de Sabadell (+107%). Aquesta pujada s'explica principalment per dos factors:

- La refacturació dels serveis de neteja i electricitat dels Complexes Dotacionals (+355K €), en base al nou conveni recurrent entre l'Ajuntament i Vimusa, que s'anirà actualitzant anualment amb els costos incorreguts en el període.

- L'emissió, al 2023, de dos abonaments a l'Ajuntament per la regularització dels comptes d'explotació de la Zona Blava dels exercicis 2022 i 2021. Aquest any no s'ha aplicat cap abonament per a la regularització d'altres exercicis.

Veure composició al següent detall:

	2024	2023	% variació
Lloguer	**1.589.132 €**	**1.591.810 €**	**-0,17%**
Comunitat de propietaris	755.591 €	727.109 €	3,92%
Tarifa serveis comunitat	484.977 €	484.696 €	0,06%
IBI	189.457 €	176.086 €	7,59%
Subministrament elèctric	121.351 €	162.675 €	-25,40%
Obres i altres lloguer	37.756 €	41.243 €	-8,46%
Ajuntament de Sabadell	**963.876 €**	**465.739 €**	**106,96%**
Zona Blava	622.297 €	466.455 €	33,41%
Refact. Electricitat i Neteja Dotacionals	355.205 €	0 €	100,00%
Equipaments estades temporals	0 €	0 €	0,00%
Arranjament habitatges	0 €	0 €	0,00%
Pla Local Habitatge	0 €	0 €	0,00%
Oficina Barris	-13.626 €	13.626 €	-200,00%
Adequació habitatges transició	0 €	0 €	0,00%
Arranjament habitatges gent gran	0 €	-14.342 €	0,00%
Empreses filials	**1.820 €**	**19.103 €**	**-90,47%**
SBD Lloguer	0 €	14.735 €	-100,00%
SBD Creixent	1.820 €	4.368 €	-58,33%
Subministrament elèctric	**7.486 €**	**8.872 €**	**-15,62%**
Fotovoltàica Alexandra	7.486 €	8.872 €	-15,62%
Altres	**58.513 €**	**-2.834 €**	**-2164,57%**
Honoraris tècnics externs	517 €	219 €	135,75%
Altres prestacions de serveis	57.997 €	-3.053 €	-1999,45%
	2.620.827 €	**2.082.689 €**	**25,84%**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750470

2.3. Arrendaments

Ocupació

El següent quadre mostra el número d'habitatges en lloguer i el seu estat a finals de l'any 2024 i a finals de l'any 2023.

Com es pot observar, el percentatge d'ocupació s'ha mantingut en el mateix nivell que l'exercici 2023, situant-se en el 97,5%, considerant-se aquesta dada com a plena ocupació.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750471

Promoció	Adreça	Total Hab. Prom.	HABITATGES EN LLOGUER a 31/12/2024								
			Llogats						No disponibles		
			Registre HPO	Emergència	Entitats	Estada temporal	Masoveria	Altres (*)	Ocupats il·legalment	No disponibles (**)	Rotació
Alexandra	pça. Ovidi Montllor, 4A (Gent Gran)	118	105	10	0	0	0	0	0	0	3
	pça. Ovidi Montllor, 4B (<65 anys)	50	42	5	0	0	0	0	0	0	3
Parc Central	c. Diego de Almagro, 42 A-B	114	103	5	5	0	0	0	0	0	1
Sant Oleguer	c. Sol i Padrís, 56	101	93	7	0	0	0	0	0	0	1
Salvador Espriu	c. Salvador Espriu, 30-34	48	46	0	0	0	0	0	0	0	2
Diego Almagro	c. Diego de Almagro, 7-9	48	47	0	0	0	0	0	0	0	1
Can Llobateres	c. Can Llobateres, 34-40	49	0	46	1	0	0	0	0	0	2
Can Bordoll	c. Can Cinto, 2 A i E	16	12	2	0	0	0	0	1	0	1
Can Puiggener 1	c. Puig de la Creu, 8	10	8	2	0	0	0	0	0	0	0
Can Puiggener 2	pça. Isabel Vila, 1-4	51	45	3	1	0	0	0	0	0	2
Can Llong 1	c. Sarajevo, 161	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Llong 3	avgda. Estrasburg, 72	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Llong 4	avgda. Estrasburg, 47	31	30	0	0	0	0	0	0	0	1
Carretera de Barcel	c. Zurbano, 104	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0
Layret	c. Francesc Layret, 72-76	32	32	0	0	0	0	0	0	0	0
Rda. Sta. Maria 2	rda. Sta. Maria, 46-48	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Serra 1	c. Banyoles, 4-8	16	15	1	0	0	0	0	0	0	0
Begoña 2	c. Begoña, 46, 47 i 48	49	48	1	0	0	0	0	0	0	0
Serra 3	c. Susqueda, 67-69-71	63	59	1	2	0	0	0	1	0	0
Espronceda	pg. Comerç, 49	19	5	13	1	0	0	0	0	0	0
Termes	c. Ila Aurea, 12 A i B	22	1	20	0	0	0	0	0	0	1
Cifuentes	c. Turina, 19-21	7	0	6	0	1	0	0	0	0	0
Concòrdia	avgda. Josep Tarradelles, 15-17-19	5	1	3	0	0	0	0	0	0	1
Joan Maragall	ptge. Escoles, 5-7	15	1	13	0	0	0	0	0	0	1
Miquel Hernandez	rda. Roureda, 2 A, B i C	18	1	16	0	0	0	0	0	0	1
Joan Montllor	c. Cardener 3 i 5	5	2	3	0	0	0	0	0	0	0
Rius i Borrell	c. Sant Isidor, 38 al 46 bis	17	0	16	1	0	0	0	0	0	0
Romànica	rda. Sta. Maria 94-96 i 102-104	13	0	10	3	0	0	0	0	0	0
Alcalde Marcet	c. Flont, 44	8	6	2	0	0	0	0	0	0	0
Samuntada	c. Francesc Izard, 23-25-27	22	0	18	4	0	0	0	0	0	0
Miquel Carreras	c. Balaguer	10	7	3	0	0	0	0	0	0	0
Mct. Secundari	Mct. Secundari - Vimusa	25	11	13	0	0	0	0	1	0	0
Mct. Secundari	Mct. Secundari - Ajuntament	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Vimusa	27	4	4	0	0	0	18	0	0	1
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Vimusa-Girona, 76	8	6	0	0	0	0	0	2	0	0
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Ajuntament	22	9	12	0	0	0	0	0	0	1
Vila Cinca	c. Vila Cinca, 12 - Ajuntament	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Eduard Brossa	c. Eduard Brossa, 17	14	14	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitatge SAREB	SAREB	10	4	6	0	0	0	0	0	0	0
(*) Altres: expropiacions, reallotjaments, etc..		1.113	805	243	18	1	0	18	5	0	23
(**) No disponibles: Obres de rehabilitació o programes específics.			1.085						28		
			97,5%						2,5%		

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750472

			HABITATGES EN LLOGUER a 31/12/2023								
			Llogats						No disponibles		
Promoció	Adreça	Total Hab. Prom.	Registre HPO	Emergència	Entitats	Estada temporal	Masoveria	Altres (*)	Ocupats il·legalment	No disponibles (**)	Rotació
Alexandra	pça. Ovidi Montllor, 4A (Gent Gran)	118	107	11	0	0	0	0	0	0	0
	pça. Ovidi Montllor, 4B (<65 anys)	50	43	5	0	0	0	0	0	0	2
Parc Central	c. Diego de Almagro, 42 A-B	114	103	5	5	0	0	0	0	0	1
Sant Oleguer	c. Sol i Padris, 56	101	93	8	0	0	0	0	0	0	0
Salvador Espriu	c. Salvador Espriu, 30-34	48	48	0	0	0	0	0	0	0	0
Diego Almagro	c. Diego de Almagro, 7-9	48	47	0	0	0	0	0	0	0	1
Can Llobateres	c. Can Llobateres, 34-40	49	0	46	1	0	0	0	2	0	0
Can Bordoll	c. Can Cinto, 2 A i E	16	12	2	0	0	0	0	2	0	0
Can Puiggener 1	c. Puig de la Creu, 8	10	8	2	0	0	0	0	0	0	0
Can Puiggener 2	pça. Isabel Vila, 1-4	54	50	3	1	0	0	0	0	0	0
Can Llong 1	c. Sarajevo, 161	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Llong 3	avgda. Estrasburg, 72	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Llong 4	avgda. Estrasburg, 47	31	31	0	0	0	0	0	0	0	0
Carretera de Barce	c. Zurbano, 104	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0
Rda. Sta. Maria 2	rda. Sta. Maria, 46-48	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Serra 1	c. Banyoles, 4-8	16	15	1	0	0	0	0	0	0	0
Begoña 2	c. Begoña, 46, 47 i 48	49	48	1	0	0	0	0	0	0	0
Serra 3	c. Susqueda, 67-69-71	63	59	1	2	0	0	0	1	0	0
Espronceda	pg. Comerç, 49	19	4	14	1	0	0	0	0	0	0
Termes	c. Illa Aurea, 12 A i B	22	1	21	0	0	0	0	0	0	0
Cifuentes	c. Turina, 19-21	7	0	6	0	1	0	0	0	0	0
Concòrdia	avgda. Josep Tarradelles, 15-17-19	5	0	4	0	1	0	0	0	0	0
Joan Maragall	ptge. Escoles, 5-7	14	0	13	0	0	0	0	1	0	0
Miquel Hernandez	rda. Roureda, 2 A, B i C	19	3	15	1	0	0	0	0	0	0
Joan Montllor	c. Cardener 3 i 5	5	1	4	0	0	0	0	0	0	0
Rius i Borrell	c. Sant Isidor, 38 al 46 bis	17	0	16	1	0	0	0	0	0	0
Romànica	rda. Sta. Maria 94-96 i 102-104	13	0	10	3	0	0	0	0	0	0
Alcalde Marcet	c. Florit, 44	8	6	2	0	0	0	0	0	0	0
Samuntada	c. Francesc Izard, 23-25-27	22	0	17	0	0	0	0	0	4	1
Miquel Carreras	c. Balaguer	12	6	4	0	0	0	0	0	2	0
Mct. Secundari	Mct. Secundari - Vimusa	25	11	13	0	0	0	0	1	0	0
Mct. Secundari	Mct. Secundari - Ajuntament	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Vimusa	24	3	4	0	0	0	17	0	0	0
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Vimusa-Girona, 7	8	4	0	0	0	0	0	4	0	0
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Ajuntament	22	9	13	0	0	0	0	0	0	0
Vila Cinca	c. Vila Cinca, 12 - Ajuntament	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Eduard Brossa	c. Eduard Brossa, 17	14	14	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitatge SAREB	SAREB	10	4	6	0	0	0	0	0	0	0
		1.083	778	249	15	2	0	17	11	6	5
			1.061						22		
			97,97%						2,03%		

(*) Altres: expropiacions, reallotjaments, etc...

(**) No disponibles: Obres de rehabilitació o programes específics.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750473

CLASE 8.ª

A continuació es mostra el nivell d'ocupació dels aparcaments, locals comercials i naus industrials a finals de 2024:

	TOTAL			LLOGATS A 31/12/2024					
	Apa.	Local Cial.	Nau Ind.	Apa.		Local Cial.		Nau Ind.	
Promocions Habitatges	**234**	**14**		**203**	**86,75%**	**10**	**71,43%**		
Alexandra	50			50	100,00%				
Parc Central	55			55	100,00%				
Sant Oleguer	62	1		61	98,39%	0	0,00%		
Can Puiggener 2	16	1		16	100,00%				
Begoña 2	19			4	21,05%				
Can Llobateres Ll.		2				2	100,00%		
Can Llong 4	7	5		7	100,00%	4	80,00%		
Can Llong 3	6	3		4	66,67%	3	100,00%		
Crta Barcelona	11	1		2	18,18%	1	100,00%		
Francesc Layret	8	1		4	50,00%		0,00%		
Aparcaments	**729**	**1**		**558**	**76,54%**	**1**	**100,00%**		
Apa Mossen Geis	159			91	57,23%				
Apa Llibertat	135			120	88,89%				
Prats / Gran Via	119			90	75,63%				
Turull	107			106	99,07%				
Aranser	42			33	78,57%				
Ager	42			42	100,00%				
Collsalarca	31								
Perez Moya	28			28	100,00%				
Sau	27	1		26	96,30%	1	100,00%		
Can Llobateres Vda.	18			3	16,67%				
Magnòlies	13			12	92,31%				
Mercat Secundari	5			5	100,00%				
Noufonts	2			2	100,00%				
Forrellad	1								
Locals Comercials		**2**				**2**	**100,00%**		
Sant Isidor 2		1				1	100,00%		
Alcalde Moix 3		1				1	100,00%		
Naus Industrials			**8**					**5**	**62,50%**
Can Roqueta 2			8					5	62,50%
	963	**17**	**8**	**761**	**79,02%**	**13**	**76,47%**	**5**	**62,50%**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OL4750474

Tal i com s'indica en la pàgina anterior, en els habitatges ens trobem pràcticament en nivell de plena ocupació. Els aparcaments han incrementat el percentatge d'ocupació versus 2023 en 4 punts percentuals, situant-se en el 79%. I el locals comercials i naus industrials han vist reduïda la seva ocupació a tancament de 2024. Explicat principalment per la desocupació del nou local comercial en adequació de la promoció de Francesc Layret i tres naus sense llogaters a Can Roqueta.

Demanda

El següent quadre ens mostra el número de persones sol·licitants en espera a l'accés d'un habitatge inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial de Sabadell a finals de 2024:

Règim de tinença	Núm.	% total inscripcions
(1) Propietat	145	4,64%
(2) Lloguer amb opció de compra	14	0,45%
(3) Lloguer	1.874	60,01%
(1)+(2)	79	2,53%
(1)+(3)	84	2,69%
(2)+(3)	399	12,78%
(1)+(2)+(3)	528	16,91%
Total Inscripcions RSHPO	3.123	100,00%

Tram d'ingressos (€)	Núm.	% total inscripcions
0 €	478	15,31%
0'01 € - 2.500 €	222	7,11%
2.501 € - 5.000 €	196	6,28%
5.001 € - 10.000 €	429	13,74%
10.001 € - 20.000 €	900	28,82%
20.001 € - 30.000 €	596	19,08%
30.001 € - 40.000 €	185	5,92%
Més de 40.001 €	117	3,75%
Total Inscripcions RSHPO	3.123	100,00%

Renda i impagats

El percentatge d'impagats sobre les rendes facturades anualment es manté en el mateix nivell que l'exercici anterior, amb un 1,24%.

En l'exercici 2023 va reduir-se el percentatge d'impagats sobre les rendes facturades anuals en un -0,7%, situant-se en aquell cas en el 1,22%.

Veure detall en quadre següent:

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750476

CLASE 8.ª

	2024		2023	
	Renda	% Impagats Exercici	Renda	% Impagats Exercici
Promocions Habitatges	**3.393.041 €**	**1,36%**	**3.079.945 €**	**1,38%**
Alexandra	420.488 €	0,03%	419.990 €	0,10%
Begoña 2	242.549 €	3,01%	236.442 €	2,10%
Can Puiggener 2	234.409 €	2,06%	241.511 €	0,87%
Sant Oleguer	268.582 €	0,18%	260.118 €	0,40%
La Serra 3	260.501 €	4,49%	258.101 €	4,15%
Parc Central	244.911 €	0,33%	238.929 €	0,36%
Can Llong 4	203.717 €	0,00%	205.532 €	0,42%
Salvador Espriu	186.212 €	0,62%	179.597 €	3,95%
Diego de Almagro	188.985 €	0,18%	185.108 €	0,20%
Can Llong 3	85.492 €	0,00%	81.628 €	1,34%
Vila Cinca (ads.Aj.)	74.258 €	0,00%	73.530 €	0,00%
La Serra 1	60.438 €	12,75%	60.431 €	6,09%
Mercat Secundari	60.032 €	1,24%	57.191 €	1,53%
Adscrits tanteig Ajuntament	66.926 €	2,77%	62.563 €	0,36%
Illa Aurea	21.575 €	1,59%	25.435 €	9,27%
Can Llobateres Ll.	35.693 €	0,32%	33.582 €	1,53%
Can Puiggener 1	26.487 €	0,01%	26.592 €	0,00%
Can Bordoll	30.174 €	1,00%	28.682 €	1,45%
Balaguer	35.367 €	2,66%	33.981 €	1,60%
Ronda Roureda	19.830 €	5,97%	19.722 €	9,27%
Rda. Sta. Maria	23.127 €	0,25%	25.897 €	1,57%
Francesc Izard	34.559 €	3,20%	26.886 €	3,49%
Sant Isidor	22.071 €	6,98%	20.940 €	4,50%
Comerc	26.169 €	8,90%	21.747 €	4,71%
Florit	26.384 €	0,62%	25.241 €	0,00%
Ronda Sta. Maria 2	13.477 €	28,26%	13.695 €	35,74%
Escoles	11.780 €	3,62%	10.751 €	2,80%
Can Llong 1	6.959 €	0,00%	6.856 €	0,00%
Tarradellas	4.812 €	0,00%	6.174 €	2,54%
Cardener	10.079 €	1,36%	6.094 €	7,07%
Turina	7.584 €	1,02%	7.168 €	6,04%
Carretera Barcelona	141.244 €	0,00%	76.303 €	0,00%
Francesc Layret	173.453 €	0,30%		
Eduard Brossa tanteig AHC	65.962 €	1,66%	50.970 €	0,00%
Girona tanteig AHC	1.355 €	0,00%	-59 €	0,00%
Habitatges tanteig AHC	49.794 €	4,06%	45.496 €	1,73%
Habitatges Sareb	7.603 €	0,84%	7.121 €	0,00%
Cessió	0 €	0,00%	0 €	0,00%
Aparcaments	**228.698 €**	**0,24%**	**221.300 €**	**0,57%**
Apa Mossen Geis	53.063 €	0,00%	50.571 €	0,21%
Apa Llibertat	58.303 €	0,93%	58.509 €	0,74%
Turull	48.112 €	0,00%	47.903 €	0,45%
Prats / Gran Via	26.121 €	0,09%	24.540 €	0,10%
Ager	11.652 €	0,00%	10.819 €	0,00%
Sau	8.726 €	0,30%	8.109 €	0,98%
Aranser	9.168 €	0,00%	7.203 €	4,93%
Perez Moya	7.994 €	0,00%	7.994 €	0,00%
Magnòlies	3.312 €	0,00%	3.312 €	0,00%
Noufonts	1.420 €	0,00%	1.420 €	0,00%
Can Llobateres Vda.	828 €	0,00%	920 €	0,00%
Locals Comercials	**14.491 €**	**0,00%**	**14.036 €**	**0,00%**
Sant Isidor 2	10.325 €	0,00%	10.000 €	0,00%
Alcalde Moix 3	4.166 €	0,00%	4.036 €	0,00%
Naus Industrials	**470.763 €**	**0,82%**	**360.586 €**	**0,00%**
Can Roqueta 2	277.484 €	1,34%	172.112 €	0,00%
Can Roqueta 2 - Nau Viena	193.278 €	0,00%	188.474 €	0,00%
TOTAL	**4.106.993 €**	**1,24%**	**3.675.866 €**	**1,22%**

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750477

CLASE 8.ª

	SALDOS 31/12/24		SALDOS 31/12/23		VARIACIÓ 24 /23	
	Impagats Totals	Reclamació Judicial	Impagats Totals	Reclamació Judicial	Impagats Totals	Reclamació Judicial
Promocions Habitatges	**744.191 €**	**64.256 €**	**863.256 €**	**106.161 €**	**-119.710 €**	**-41.906 €**
Alexandra	29.095 €		55.394 €		-26.299 €	0 €
Begoña 2	41.530 €		45.076 €	17.227 €	-3.545 €	-17.227 €
Can Puiggener 2	55.455 €		53.156 €		2.299 €	0 €
Sant Oleguer	5.121 €		4.426 €		695 €	0 €
La Serra 3	133.171 €	12.808 €	132.652 €	25.440 €	519 €	-12.632 €
Parc Central	5.751 €	928 €	7.181 €	928 €	-1.429 €	0 €
Can Llong 4	4.159 €		5.893 €		-1.734 €	0 €
Salvador Espriu	21.111 €		37.513 €		-16.402 €	0 €
Diego de Almagro	22.159 €		22.066 €		93 €	0 €
Can Llong 3	3.637 €		4.360 €		-723 €	0 €
Vila Cinca (ads.Aj.)	0 €				0 €	0 €
La Serra 1	31.495 €	15.312 €	30.313 €	25.958 €	1.181 €	-10.646 €
Mercat Secundari	16.959 €		17.538 €		-579 €	0 €
Adscrits tanteig Ajuntament	2.097 €		247 €		1.850 €	0 €
Illa Àurea	85.487 €		86.850 €		-1.363 €	0 €
Can Llobateres Ll.	45.824 €	280 €	85.503 €	831 €	-39.679 €	-550 €
Can Puiggener 1	21.554 €	389 €	22.354 €	389 €	-800 €	0 €
Can Bordoll	10.885 €	16.561 €	11.181 €	17.411 €	-295 €	-850 €
Balaguer	1.100 €		628 €		472 €	0 €
Ronda Roureda	4.861 €	666 €	4.875 €	666 €	-14 €	0 €
Rda. Sta. Maria	21.381 €		21.841 €		-460 €	0 €
Francesc Izard	7.833 €		8.544 €		-711 €	0 €
Sant Isidor	8.968 €		16.099 €		-7.131 €	0 €
Comerç	79.053 €	9.946 €	110.682 €	9.946 €	-31.629 €	0 €
Florit	193 €		0 €		193 €	0 €
Ronda Sta. Maria 2	12.584 €		9.011 €		3.573 €	0 €
Escoles	3.234 €		3.144 €		90 €	0 €
Can Llong 1	7.127 €	294 €	7.127 €	294 €	0 €	0 €
Tarradellas	8.786 €		9.074 €		-288 €	0 €
Cardener	13.510 €		13.583 €		-73 €	0 €
Turina	13.018 €		13.595 €		-577 €	0 €
Carretera Barcelona	0 €		0 €		0 €	0 €
Francesc Layret	645 €					
Eduard Brossa tanteig AHC	1.276 €		0 €		1.276 €	0 €
Girona tanteig AHC	0 €		0 €		0 €	0 €
Habitatges tanteig AHC	2.684 €		982 €		1.702 €	0 €
Habitatges Sareb	79 €		0 €		79 €	0 €
Cessió	22.371 €	7.071 €	22.371 €	7.071 €	0 €	0 €
Aparcaments	**5.062 €**	**0 €**	**5.442 €**	**0 €**	**-380 €**	**0 €**
Apa Mossen Geis	1.032 €		1.155 €		-123 €	0 €
Apa Llibertat	769 €		829 €		-60 €	0 €
Turull	0 €		0 €		0 €	0 €
Prats / Gran Via	866 €		866 €		0 €	0 €
Ager	75 €		75 €		0 €	0 €
Sau	1.275 €		1.142 €		134 €	0 €
Aranser	1.010 €		1.341 €		-331 €	0 €
Perez Moya	0 €		0 €		0 €	0 €
Magnòlies	0 €		0 €		0 €	0 €
Noufonts	0 €		0 €		0 €	0 €
Can Llobateres Vda.	35 €		35 €		0 €	0 €
Locals Comercials	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Sant Isidor 2	0 €		0 €		0 €	0 €
Alcalde Moix 3	0 €		0 €		0 €	0 €
Naus Industrials	**6.040 €**	**40.053 €**	**811 €**	**40.053 €**	**5.229 €**	**0 €**
Can Roqueta 2	6.040 €	40.053 €	811 €	40.053 €	5.229 €	0 €
Can Roqueta 2 - Nau Viena	0 €		0 €		0 €	0 €
TOTAL	**755.293 €**	**104.308 €**	**869.508 €**	**146.214 €**	**-114.861 €**	**-41.906 €**
	859.601 €		**1.015.722 €**		**-156.766 €**	

El precedent quadre ens mostra l'import total dels saldos d'impagats dels darrers dos exercicis, on es pot comprovar com els impagats totals han disminuït en 156.766 € al 2024. A l'exercici anterior la reducció va ser de 145.983 €.

A continuació es mostra un quadre resum de l'evolució dels impagats d'habitatge en els darrers exercicis:

2.4. Habitatges tanteig i retracte

En data 20 de maig de 2019 el Ple va autoritzar a VIMUSA per poder concertar operacions de crèdit a llarg termini fins un import de disposició màxim de 10.000.000€, amb la finalitat de que aquestes operacions financin l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte, a l'empara del Decret llei 1/2015 de 14 de març, i es formalitzin únicament dins la línia de préstecs bonificats per adquirir-los.

De tal manera, a final de l'exercici l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte presenta la següent situació:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750479

HABITATGES TANTEIG I RETRACTE - VIMUSA

	EXPEDIENT	ADREÇA	DATA ESCRIPTURA		€ COMPRA	PRESSUP. TÈCNIC REHAB. (AMB IVA)	IMPORT REHAB. FINAL (AMB IVA)	FINANÇ. SOL·LICITAT ICF	10.000.000	prev. clab.
1	BHPT-12790-19	C/ Illa Digna, 9, 2n 1a	Escripturat	12/06/2020	58.000 €	19.372 €	18.660 €	76.660 €	9.923.340 €	llogat
2	BHPT-12272-19	C/ Romaní, 2, 1r 1a	Escripturat	21/07/2020	50.604 €	10.001 €	0 €	50.604 €	9.872.736 €	llogat
3	BHPT-07307-19	C/ Gorina i Pujol, 108, bxs A	Escripturat	09/11/2020	87.772 €	2.228 €	0 €	87.772 €	9.784.964 €	llogat
4	BHPT-11209-19	C/ Tomers, 8, 1r 4a	Escripturat	13/11/2020	56.818 €	0 €	0 €	56.818 €	9.728.146 €	llogat
5	BHPT-2477-20	Pl. Mennals, 103, 2n 1a	Escripturat	16/02/2021	43.889 €	0 €	0 €	43.889 €	9.684.257 €	llogat
6	BHPT-2454-20	Pl. Alzines, 1, 5è 1a	Escripturat	16/02/2021	32.669 €	3.440 €	0 €	32.669 €	9.651.588 €	llogat
7	BHPT-2466-20	C/ Romaní, 2, 3r 10a	Escripturat	16/02/2021	39.051 €	0 €	0 €	39.051 €	9.612.538 €	llogat
8	BHPT-2481-20	C/ Moreres, 3, 1r 9a	Escripturat	16/02/2021	46.101 €	4.580 €	0 €	46.101 €	9.566.437 €	llogat
9	BHPT-2457-20	Pl. Acàcies, 1, 2n 1a	Escripturat	14/05/2021	35.529 €	0 €	6.208 €	35.529 €	9.530.908 €	llogat
10	BHPT-2473-20	C/ Sant Isidor, 72, bxs 2	Escripturat	21/06/2021	41.206 €	0 €	0 €	41.206 €	9.489.702 €	llogat
11	BHPT-2487-20	C/ Larra, 23, 2n 3a	Escripturat	21/06/2021	50.323 €	0 €	4.475 €	50.323 €	9.439.379 €	llogat
12	BHPT-2492-20	C/ Persi, 9, 2n 3a	Escripturat	21/06/2021	53.669 €	0 €	0 €	53.669 €	9.385.710 €	llogat
13	BHPT-11207-19	C/ Almogàvers, 60, 4t 1a	Escripturat	21/06/2021	82.877 €	4.655 €	5.197 €	82.877 €	9.302.833 €	llogat
14	BHPT-313-21	C/ Eduard Brossa, 17, 1r 1a	Escripturat	30/06/2021	48.426 €	34.500 €	24.057 €	72.483 €	9.230.350 €	llogat
15	BHPT-314-21	C/ Eduard Brossa, 17, 2n 1a	Escripturat	30/06/2021	49.544 €	34.500 €	24.057 €	73.601 €	9.156.749 €	llogat
16	BHPT-315-21	C/ Eduard Brossa, 17, 3r 1a	Escripturat	30/06/2021	65.189 €	34.500 €	24.057 €	89.246 €	9.067.503 €	llogat
17	BHPT-316-21	C/ Eduard Brossa, 17, 3r 3a	Escripturat	30/06/2021	64.094 €	34.500 €	24.057 €	88.151 €	8.979.352 €	llogat
18	BHPT-317-21	C/ Eduard Brossa, 17, 1r 2a	Escripturat	30/06/2021	48.538 €	34.500 €	24.057 €	72.595 €	8.906.757 €	llogat
19	BHPT-318-21	C/ Eduard Brossa, 17, 2n 3a	Escripturat	30/06/2021	49.544 €	34.500 €	24.057 €	73.601 €	8.833.156 €	llogat
20	BHPT-319-21	C/ Eduard Brossa, 17, 3r 4a	Escripturat	30/06/2021	67.000 €	34.500 €	24.057 €	91.057 €	8.742.099 €	llogat
21	BHPT-321-21	C/ Eduard Brossa, 17, bxs 1a	Escripturat	30/06/2021	50.778 €	34.500 €	24.057 €	74.835 €	8.667.264 €	llogat
22	BHPT-323-21	C/ Eduard Brossa, 17, 1r 3a	Escripturat	30/06/2021	48.426 €	34.500 €	24.057 €	72.483 €	8.594.781 €	llogat
23	BHPT-324-21	C/ Eduard Brossa, 17, 2n 2a	Escripturat	30/06/2021	49.546 €	34.500 €	24.057 €	73.603 €	8.521.177 €	llogat
24	BHPT-325-21	C/ Eduard Brossa, 17, 2n 4a	Escripturat	30/06/2021	49.546 €	34.500 €	24.057 €	73.603 €	8.447.574 €	llogat
25	BHPT-326-21	C/ Eduard Brossa, 17, 3r 2a	Escripturat	30/06/2021	65.193 €	34.500 €	24.057 €	89.250 €	8.358.324 €	llogat
26	BHPT-327-21	C/ Eduard Brossa, 17, bxs 2a	Escripturat	30/06/2021	72.639 €	34.500 €	24.057 €	96.696 €	8.261.628 €	llogat
27	BHPT-328-21	C/ Eduard Brossa, 17, 1r 4a	Escripturat	30/06/2021	48.538 €	34.500 €	24.057 €	72.595 €	8.189.033 €	llogat
28	BHPT-6572-20	C/ Ribot i Serra, 1, 2n 7a	Escripturat	14/07/2021	88.665 €	1.335 €	8.231 €	88.665 €	8.100.368 €	llogat
29	BHPT-1273-21	C/ Zorrilla, 23, 1r 3a	Escripturat	05/10/2021	28.274 €	0 €	0 €	28.274 €	8.072.094 €	llogat
30	BHPT-1274-21	C/ Zorrilla, 23, 1r 4a	Escripturat	05/10/2021	24.609 €	0 €	0 €	24.609 €	8.047.485 €	llogat
31	BHPT-1275-21	C/ Zorrilla, 23, 2n 3a	Escripturat	05/10/2021	32.195 €	0 €	0 €	32.195 €	8.015.289 €	llogat
32	BHPT-2204-20	C/ Almogàvers, 27, 2n 2a	Escripturat	28/10/2021	63.434 €	0 €	0 €	63.434 €	7.951.856 €	llogat
33	BHPT-2202-20	Pl. Castanyers, 1, 4t 5a	Escripturat	28/10/2021	42.146 €	0 €	0 €	42.146 €	7.909.710 €	llogat
34	BHPT-2484-20	C/ Gremial, 4, 3r 1a	Escripturat	16/11/2021	46.913 €	0 €	0 €	46.913 €	7.862.797 €	llogat
35	BHPT-2458-20	C/ Romaní, 1, 2n 1a	Escripturat	16/11/2021	36.590 €	0 €	0 €	36.590 €	7.826.207 €	llogat
36	BHPT-2469-20	Pl. Lledoners, 1, bxs 2a	Escripturat	16/11/2021	40.134 €	910 €	0 €	40.134 €	7.786.073 €	llogat
37	BHPT-2519-20	C/ Compte d'Urgell, 21, 1r 3a	Escripturat	16/11/2021	77.168 €	2.840 €	0 €	77.168 €	7.708.905 €	llogat
38	BHPT-2632-21	C/ Alquersuari i Pascual, 51, 8è 1a	Escripturat	08/03/2022	33.825 €	7.415 €	13.495 €	41.240 €	7.667.666 €	llogat
39	BHPT-3055-21	C/ Via Aurèlia, 42 3r 2a	Escripturat	25/07/2022	60.801 €	10.890 €	11.528 €	71.691 €	7.595.974 €	llogat
40	BHPT-09194-21	C/ Gomera, 4, bxs 1a	Escripturat	13/06/2023	38.472 €	2.955 €	167 €	38.639 €	7.554.547 €	llogat
41	BHPT-00631-23	C/ Girona 74-76, bxs 1a	Escripturat	13/06/2023	46.565 €	24.187 €	2.195 €	48.760 €	7.483.795 €	okupat
42	BHPT-00632-23	C/ Girona 74-76, bxs 2a	Escripturat	13/06/2023	55.286 €	24.187 €	3.951 €	59.237 €	7.404.322 €	llogat
43	BHPT-00635-23	C/ Girona 74-76, 1r 1a	Escripturat	13/06/2023	59.946 €	24.187 €	4.011 €	63.957 €	7.320.189 €	llogat
44	BHPT-00636-23	C/ Girona 74-76, 1r 2a	Escripturat	13/06/2023	62.055 €	24.187 €	2.195 €	64.250 €	7.233.946 €	okupat
45	BHPT-00639-23	C/ Girona 74-76, 2n 1a	Escripturat	13/06/2023	62.647 €	24.187 €	3.294 €	65.941 €	7.147.112 €	llogat
46	BHPT-00641-23	C/ Girona 74-76, 2n 2a	Escripturat	13/06/2023	64.165 €	24.187 €	3.435 €	67.600 €	7.058.760 €	llogat
47	BHPT-00643-23	C/ Girona 74-76, 3r 1a	Escripturat	13/06/2023	62.055 €	24.187 €	16.347 €	78.403 €	6.972.518 €	okupat
48	BHPT-00644-23	C/ Girona 74-76, 3r 2a	Escripturat	13/06/2023	67.281 €	24.187 €	17.970 €	85.252 €	6.881.049 €	okupat
49	BHPT-05737-23	c/ Alexandra 61, 5è 1a	Escripturat	08/04/2024	37.248 €	30.000 €	17.490 €	54.738 €	6.813.801 €	llogat
50	BHPT-07417-23	Placa Roures 5, bxs B	Escripturat	08/04/2024	20.617 €	12.311 €	17.851 €	38.468 €	6.730.873 €	llogat
					2.606.598	789.430	493.503	3.069.977		

:4

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750480

2.5. Habitatges SAREB

En l'exercici 2020 es va signar el conveni de col·laboració entre Habitatges Municipals de Sabadell, SA (VIMUSA) i la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (SAREB), per la cessió d'habitatge destinats al lloguer assequible.

El immobles gestionats patrimonialment al 2024 sota l'empara d'aquest conveni són els que tot seguit es detallen:

	ADREÇA	ESTAT
1	Archidona, 10, 3r 3a	llogat
2	Alexandra, 37, 7è 2a	llogat
3	Archidona, 24, 3r 2a	llogat
4	Llum de la Selva, 16, 1r 2a	llogat
5	Avda. Polinyà, 25, 2n 2a	regularitzat
6	Annibal, 9, 4t 1a	llogat
7	Pol. Merinals, 53, 1r 1a	regularitzat
8	Campoamor, 103, 4t B	regularitzat
9	Avda. Polinyà, 9-11, bxs. 4a	llogat
10	Magnòlies, 194, 3r 1a	regularitzat

* Llogat: habitatge buit i adjudicat a través de Mesa

* Regularitzat: habitatge ocupat irregularment i valorada la situació d'exclusió residencial es procedeix a la regularització d'ocupació

	ADREÇA	ESTAT
1	Pl. Alzines, 2, 2n 2a	exclòs
2	Himalaia, 18, 1r 1a	exclòs
3	Illa Sacar, 18, 3r 2a	exclòs
4	Casp, 16, 3r 3a	exclòs
5	Baixada Can Puiggener, 8	exclòs
6	Latorre, 49, 1r 1a	exclòs
7	Sau, 113, 1r 1a	exclòs
8	Collserola, 3, 3r 1a	exclòs

2.6. Promoció d'habitatges nous

Promoció a Can Gambús-2

Durant el 2021 es realitzà el procés de revisió dels projectes de les tres promocions que estaran ubicades a Can Gambús i es va poder avançar en la recuperació de l'avantprojecte anterior de la promoció de Can Gambús-2 (carrers Malta, Kurdistan, Lituània i Letònia). Durant l'últim trimestre de 2021 es va començar a redactar el projecte bàsic. Aquest projecte el va redactar l'estudi VIVAS ARUITECTOS BARCELONA SLP.

En el segon trimestre de 2022 es va finalitzar el projecte bàsic i es va sol·licitar la corresponent llicència d'obres. Durant el tercer i quart trimestre de 2022 es va treballar en el projecte executiu.

Al 2023 es va s'ha finalitzar el projecte executiu i es va començar a treballar en els plecs de condicions per a licitar la construcció de l'edifici.

Licitació que es va portar a terme durant el primer semestre de 2024, adjudicant finalment l'execució de l'obra al setembre de 2024. En l'actualitat la societat esta treballant en la formalització del finançament conjuntament amb l'Ajuntament de Sabadell, i esta previst que s'aprovi a l'Abril de 2025.

Complex de gent gran de "La Roureda"

Durant l'any 2021 es va treballar en l'avantprojecte, que es va tancar a finals del tercer trimestre, un cop obtingut l'acord de l'encaix de la volumetria de l'edifici amb el Departament de Planificació Urbanística de l'Ajuntament de Sabadell.

Durant el darrer trimestre de 2021 s'ha començat a redactar el projecte bàsic i durant l'any 2022 s'ha continuat treballant, tancant-lo, a finals del segon trimestre 2022 que va ser quan es va sol·licitar la corresponent llicència d'obres.

Al 2023, es van treballar els plecs de condicions tècnics per poder licitar l'encàrrec del projecte executiu a un equip extern. En data 3 de maig de 2023 es publica la licitació dels serveis de redacció del projecte executiu i la direcció d'obres per la construcció d'un edifici de gent gran, adjudicant el contracte a la UTE "FABREGAT & FABREGAT ARQUITECTES SCP, ABELLÁN I MONAGO" amb data 12 de juliol de 2023.

A partir de la l'adjudicació, aquest equip ha treballat conjuntament amb VIMUSA en la redacció del projecte executiu, que va ser lliurat a finals de 2024. Actualment està en fase de revisió per part dels els serveis tècnics de Vimusa, a l'espera de poder tancar el projecte executiu durant el primer semestre de 2025. Una vegada aprovat s'iniciarà la licitació de la promoció.

Promoció a Can Gambús-3.2

Durant el 2023 s'ha estat treballant en el concurs d'arquitectura per la redacció del projecte i direcció de les obres de l'edifici d'habitatges de Can Gambús 3.2 (carrers Malta, Kurdistan, Estònia i Letònia)

essent el guanyador i adjudicatari del concurs, l'equip d'arquitectura UTE Bonell i Gil arquitectes SLP i Bonell Doriga architects SLP al novembre de 2022.

L'avantprojecte es va finalitzar a finals d'any 2022 i l'equip redactor va entregar el projecte bàsic acabat al juliol de 2023 i es va sol·licitar la corresponent llicència d'obres.

Durant 2023 es va treballar en el projecte executiu que va ser lliurat al 2024 a falta de revisió per la propietat.

Actualment s'està en procés de revisió de l'executiu per els serveis tècnics de Vimusa, a l'espera de poder tancar aquest el primer semestre de 2025 i es deixi preparat per la licitació de la promoció.

2.7. Despeses de personal

A continuació es detalla la despesa de personal, a nivell comparatiu dels exercicis 2024 i 2023:Els següents quadres detallem les despeses per serveis exteriors 2024:

	2024	2023	Variació	
Despeses de personal Vapor Codina	**2.466.032 €**	**2.300.846 €**	**165.186 €**	**7,18%**
Sous, salaris	1.959.545 €	1.852.485 €	107.059 €	5,78%
Seguretat Social	506.488 €	448.361 €	58.127 €	12,96%
Desp. Pers. Serv. Hab. Dotacionals	**457.426 €**	**411.586 €**	**45.840 €**	**11,14%**
Sous, salaris	355.986 €	318.868 €	37.118 €	11,64%
Seguretat Social	101.440 €	92.718 €	8.723 €	9,41%
Desp. Pers. Zona Blava	**425.845 €**	**434.896 €**	**-9.051 €**	**-2,08%**
Sous, salaris	347.224 €	335.844 €	11.380 €	3,39%
Seguretat Social	78.621 €	99.052 €	-20.431 €	-20,63%
Altres despeses de personal	**64.500 €**	**53.243 €**	**11.257 €**	**21,14%**
Retribucions a llarg termini	51.041 €	39.784 €	11.257 €	28,30%
Altres despeses socials	13.459 €	13.459 €	0 €	0,00%
TOTAL DESPESES PERSONAL	**3.413.803 €**	**3.200.570 €**	**213.233 €**	**6,66%**

2.8. Despeses per serveis exteriors

Els següents quadres detallen les despeses per serveis exteriors 2024 i la seva evolució versus l'exercici anterior. Es pot observar com aquestes han incrementat globalment un 4% en relació a l'exercici 2023.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750483

Amb un anàlisi detallat de les despeses segons naturalesa, veiem com aquest increment s'explica per diverses partides de despesa & ingrés que es compensen entre si:

En destaquem les més importants a continuació:

- Increment de 97K€ (+36%) en la partida *d'Arrendaments i Vigilància*, explicat per la contractació extra de serveis de Vigilància a les promocions de Can Llobateres, Carrer Girona i Passatge Escoles.

- Les despeses de *"Reparació i conservació"* han incrementat 115K € (+27%), fruit de:
    - L'increment d'activitat associat a la incorporació al 2024 de les promocions de Francesc Layret i Girona.
    - Les actuacions realitzades als complexes dotacionals d'Alexandra (més rotacions, e inspeccions) i les actuacions realitzades al Parc central (manteniments dipòsits ACS).
    - Les actuacions d'urgència especial a Ronda Roureda (reforç forjats ceràmics).
    - Que s'han duplicat al 2024, les baixes gestionades en habitatges de la promoció de Can Llobateres, així com el cost unitari de cada intervenció.

- Estalvi de -17K € (-16%) en la partida de *Serveis Professionals Independents,* explicat per la concentració de projectes de consultoria que hi va haver al 2023 (*Compliance Corporatiu, nova pagina web, el manual d'identitat corporativa). Versus els projectes contractats al 2024 (Pla de formació).*

- Estalvi de -92K € (-20%) en la partida de Subministraments. Explicat per l'efecte preu de l'electricitat i el gas.

- Estalvi de -24K € (-9%) a la partida d'Altres Despeses. Aqui s'ha reduït la despesa en la major part de conceptes de despesa; especialment en els honoraris pagats per "Tràmits legals" en comparació amb l'exercici 2023.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750484

CLASE 8.ª

	2024	2023	Variació €	Variació %
Arrendaments/Vigilància	**364.922 €**	**267.724 €**	**97.198 €**	**36%**
Reparació i conservació	**545.263 €**	**430.461 €**	**114.802 €**	**27%**
Alexandra	107.970 €	82.386 €	25.584 €	31%
Parc Central	68.834 €	35.866 €	32.968 €	92%
Sant Oleguer	35.868 €	41.912 €	-6.044 €	-14%
Ronda Roureda	34.789 €	9.697 €	25.092 €	259%
Can Llobateres Ll.	34.124 €	19.907 €	14.217 €	71%
Girona	30.881 €	1.791 €	29.089 €	1624%
Salvador Espriu	25.370 €	24.171 €	1.199 €	5%
Diego de Almagro	19.546 €	11.805 €	7.742 €	66%
La Serra-3	15.704 €	29.800 €	-14.096 €	-47%
Estructura	14.746 €	18.291 €	-3.545 €	-19%
Escoles	13.082 €	8.894 €	4.188 €	47%
Rda. Sta. Maria	12.910 €	8.451 €	4.459 €	53%
Habitatges tanteig AHC	11.261 €	1.922 €	9.339 €	486%
Begoña-2	10.278 €	8.586 €	1.692 €	20%
Illa Aurea	10.011 €	10.898 €	-887 €	-8%
Sant Isidor	8.747 €	6.471 €	2.275 €	35%
Francesc Layret	8.462 €	0 €	8.462 €	0%
Can Puiggener-2	7.885 €	5.674 €	2.211 €	39%
Can Llong-3	7.416 €	8.492 €	-1.076 €	-13%
Comerç	6.236 €	2.138 €	4.098 €	192%
Mercat Secundari	6.079 €	2.537 €	3.542 €	140%
Can Llong-4	4.977 €	6.703 €	-1.727 €	-26%
La Serra-1	4.804 €	1.688 €	3.115 €	185%
Tarradellas	4.707 €	360 €	4.347 €	1207%
Zona Blava	4.287 €	2.197 €	2.090 €	95%
Cardener	3.940 €	1.211 €	2.729 €	225%
Florit	3.508 €	456 €	3.052 €	670%
Mercat Secundari (adsc. Aj.)	3.402 €	1.189 €	2.212 €	186%
Can Puiggener-1	3.347 €	304 €	3.043 €	1000%
Ctra. Barcelona	2.820 €	5.354 €	-2.534 €	-47%
Turina	2.726 €	1.959 €	768 €	39%
Eduard Brossa (tanteig AHC	2.315 €	7.610 €	-5.296 €	-70%
Balaguer	2.303 €	2.532 €	-229 €	-9%
Ronda Sta. Maria-2	2.072 €	400 €	1.672 €	418%
Arimon	1.904 €	0 €	1.904 €	0%
Francesc Izard	1.627 €	7.613 €	-5.987 €	-79%
Vila Cinca (adsc. Aj.)	1.586 €	1.514 €	72 €	5%
Edifici Gent Gran La Roureda	1.500 €	680 €	820 €	121%
Sau	1.243 €	1.810 €	-567 €	-31%
Turull	1.107 €	5.735 €	-4.629 €	-81%
Can Bordoll	439 €	12.484 €	-12.045 €	-96%
Can Llong-5	332 €	641 €	-309 €	-48%
Habitatges SAREB	72 €	4.006 €	-3.934 €	-98%
Mas Canals	48 €	0 €	48 €	0%
Of. Barris Programa 1 NGEU	0 €	11.952 €	-11.952 €	-100%
Can Llobateres venda	0 €	10.386 €	-10.386 €	-100%
Can Llong-6		641 €	-641 €	-100%
Via Alexandra		632 €	-632 €	-100%
Pla Local Habitatge		318 €	-318 €	-100%
Ronda Collsalarca		251 €	-251 €	-100%
Nou Fonts		98 €	-98 €	-100%
Can Llong-1		47 €	-47 €	-100%

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0L4750485

CLASE 8.ª

Despeses comunitat	350.461 €	358.619 €	-8.157 €	-2%
Can Llong-4	55.716 €	50.332 €	5.384 €	11%
Escoles	54.996 €	50.403 €	4.594 €	9%
Begoña-2	30.042 €	39.700 €	-9.658 €	-24%
Can Puiggener-2	27.582 €	29.969 €	-2.387 €	-8%
Apa Mossen Geis	22.562 €	22.562 €	-1 €	0%
La Serra-3	19.659 €	19.659 €	0 €	0%
Prats - Gran Via	16.779 €	16.779 €	0 €	0%
Habitatges tanteig AHC	16.291 €	12.096 €	4.195 €	35%
Apa Llibertat	14.026 €	18.447 €	-4.420 €	-24%
La Serra-1	12.611 €	12.793 €	-182 €	-1%
Mercat Secundari (adsc. Aj.)	12.396 €	11.591 €	804 €	7%
Can Llong-3	7.940 €	9.499 €	-1.559 €	-16%
Mercat Secundari	7.297 €	2.595 €	4.701 €	181%
Ager	6.048 €	6.048 €	0 €	0%
Sant Isidor	5.610 €	4.760 €	850 €	18%
Aranser	5.246 €	6.808 €	-1.562 €	-23%
Begoña-1	5.120 €	5.780 €	-660 €	-11%
Can Llobateres-Vda.	4.640 €	4.951 €	-311 €	-6%
Perez Moya	3.920 €	3.920 €	0 €	0%
Can Bordoll	3.807 €	2.963 €	843 €	28%
Rda. Sta. Maria-2	3.487 €	2.235 €	1.252 €	56%
Can Puiggener-1	2.880 €	2.880 €	0 €	0%
Tarradellas	2.100 €	2.200 €	-100 €	-5%
Falla-1	1.873 €	1.873 €	0 €	0%
Illa Àurea	1.811 €	2.100 €	-289 €	-14%
Magnòlies	1.248 €	1.248 €	0 €	0%
Sau	1.092 €	2.184 €	-1.092 €	-50%
Ronda Santa Maria Mestres	1.080 €	756 €	324 €	43%
Can Llong-1	726 €	726 €	0 €	0%
Plaça Espanya	620 €	841 €	-221 €	-26%
Noufonts	250 €	250 €	0 €	0%
Can Hereu	210 €		210 €	0%
Alcalde Moix-3	209 €	178 €	31 €	17%
Alexandra	205 €	2.053 €	-1.848 €	-90%
Florit	162 €	486 €	-324 €	-67%
Forrellad	120 €	60 €	60 €	100%
Can Hereu (Prom. Pública)	100 €		100 €	0%
Alcalde Moix-2		31 €	-31 €	-100%
Balaguer		1.959 €	-1.959 €	-100%
Carretera Barcelona		244 €	-244 €	-100%
Les Termes		1.200 €	-1.200 €	-100%
Maestrat		640 €	-640 €	-100%
Parc Central		720 €	-720 €	-100%
Sant Oleguer		2.035 €	-2.035 €	-100%
Turull		63 €	-63 €	-100%

Manteniment informàtic	48.255 €	52.922 €	-4.668 €	-9%
Ascensors	41.602 €	39.057 €	2.545 €	7%
Consum tiquets Zona Blava	30.468 €	19.247 €	11.221 €	58%
Subv. Ctats. Propietaris	34.969 €	41.599 €	-6.630 €	-16%
Despeses pisos SAREB	443 €	0 €	443 €	0%
Serveis Professionals Ind.	90.447 €	107.858 €	-17.411 €	-16%
Primes assegurances	81.177 €	73.003 €	8.174 €	11%
Serveis bancaris	62.931 €	66.365 €	-3.434 €	-5%
Publicitat	15.829 €	8.556 €	7.273 €	85%
Subministraments	373.557 €	465.215 €	-91.658 €	-20%
Electricitat	234.639 €	317.131 €	-82.492 €	-26%
Aigua	79.041 €	72.006 €	7.035 €	10%
Gas	59.877 €	76.078 €	-16.201 €	-21%
Altres despeses	237.558 €	261.637 €	-24.079 €	-9%
Neteja	89.185 €	93.007 €	-3.821 €	-4%
Altres despeses	22.523 €	27.489 €	-4.966 €	-18%
Missatgers	32.329 €	33.450 €	-1.121 €	-3%
Telèfon	21.844 €	26.102 €	-4.259 €	-16%
Material informàtic	4.129 €	5.583 €	-1.455 €	-26%
Subscripcions	11.541 €	8.084 €	3.457 €	43%
Despeses oficina	10.658 €	17.239 €	-6.581 €	-38%
Correus	7.134 €	-2.281 €	9.415 €	-413%
Quotes i desp. Associatives	9.155 €	10.540 €	-1.384 €	-13%
Viatges i desplaçaments	8.715 €	8.374 €	341 €	4%
Cursos	13.450 €	9.633 €	3.817 €	40%
Fotocopiadores	5.514 €	7.746 €	-2.233 €	-29%
Tràmits legals	1.381 €	16.672 €	-15.291 €	-92%
	2.277.882 €	2.192.263 €	85.619 €	4%

3. ENCÀRRECS DE L'AJUNTAMENT DE SABADELL

3.1. Contracte Programa

En data 2 de gener de 2019 se signa el Contracte Programa 2019-2024 entre l'Ajuntament de Sabadell i VIMUSA, amb un pressupost global de 10.422.747,84€ per tota la vigència del mateix, dels quals 1.893.818 € corresponen a l'exercici 2024, i les actuacions objecte de finançament són:

a) Les actuacions derivades de mesures transversals per assolir els objectius del Pla per al dret a l'habitatge: Oficina Local d'Habitatge.
b) Les actuacions en l'àmbit de la mediació per al lloguer social i masoveria urbana.
c) Actuacions en l'àmbit dels habitatges d'emergències econòmiques i socials.
d) Les actuacions en l'àmbit de la protecció social.
e) Les actuacions d'assessorament en l'àmbit de l'habitatge.

a) **Oficina Local d'Habitatge (OLH)**

L'Ajuntament encomana expressament els serveis convinguts amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sobre les següents tasques:

- Servei d'informació i assessorament al ciutadà
- Entrada de sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
- Tramitació en matèria de qualitat de l'edificació i rehabilitació de l'habitatge
- Tramitacions en matèria de programes socials de l'habitatge
- Registre propi d'habitatges de protecció oficial

La concreció de les mateixes dependrà del contingut del conveni que anualment se signi a proposta de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En l'actualitat són vigents els següents convenis de col·laboració:

- Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge situada a Sabadell, pels anys 2024-2027.
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell relatiu al Programa de Mediació per al Lloguer Social d'Habitatges, per a l'any 2024.

- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell, en relació amb l'Oficina de Rehabilitació Municipal, per a la gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial aprovats per la Generalitat de Catalunya en el marc del Pla Estatal de Recuperació, Transformació i Resiliència per fer front a la crisi derivada de la COVID-19, i l'instrument de recuperació Next Generation EU.

- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell, en relació amb els ajuts destinats a les actuacions d'urbanització, reurbanització o millora de l'entorn físic complementàries al desenvolupament de les actuacions de millora de l'eficiència energètica en els edificis residencials i al funcionament de l'oficina de

rehabilitació de l'Entorn Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP), en el marc del Programa d'Actuacions de rehabilitació a nivell de barri del Pla de Recuperació, Transformació Resiliència.

A continuació es detalla l'activitat de l'OLH pel període 2024-2023:

	2024	2023
Visites ateses i tasques d'assessorament i d'informació	**51.528**	**47.892**
Activitat realitzada en matèria de Promoció d'Habitatge		
Gestió inscripcions Registre Sol·licitant	1.920	1.844
Activitat en matèria de Qualitat d'Edificació i Rehabilitació		
Tramitació cèdules habitabilitat	2	48
Tramitació ajuts a la rehabilitació		
Activitat realitzada en matèria de Programes Socials		
Prestacions lloguer	2.888	2.331
Prestacions especial urgència pagament lloguer i hipoteca	76	44
Ajuts línia COVI-19		

b) <u>Mediació lloguer social i masoveria urbana</u>

Pel que fa a la mediació del lloguer social, els serveis convinguts són els següents:

- Informació i assessorament a les persones propietàries en els programes socials d'habitatge
- Informació i assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge social
- Provisió d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a un preu assequible
- Mediació entre les persones propietàries i les llogateres
- Seguiment de l'ús i la destinació dels habitatges
- Seguiment i control dels pagaments dels lloguers
- Gestió del programa de mediació per al lloguer socials, en conveni amb l'AHC

La concreció de les mateixes dependrà del contingut del conveni que anualment se signi a proposta de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En l'actualitat és vigent l'addenda de pròrroga per a l'any 2023, del Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell relatiu al Programa de Mediació per al Lloguer Social d'Habitatges, per a l'any 2019

A continuació es detalla l'activitat de la Borsa de mediació pels exercicis 2024 i 2023:

	2024	2023
Contractes de Borsa signats	6	20
Contractes de Borsa supervisats	99	98
TOTAL	105	118

Pel que fa a la masoveria urbana, els serveis convinguts són els següents:

- Informació i assessorament sobre la masoveria, tant a les possibles persones masoveres com als propietaris, ja siguin persones físiques com jurídiques, administracions, organismes,... S'inclou també la gestió i seguiment del Programa municipal de masoveria urbana
- Selecció del masover
- Assessorament jurídic i redacció dels contractes
- Assessorament i supervisió tècnica de les obres
- Tramitació d'assegurances: multirisc, cobrament (avalloguer) i defensa jurídica en processos d'impagament
- Mediació en conflictes durant la vigència del contracte

c) **Habitatges d'emergències econòmiques i socials**

Pel que fa a l'administració d'habitatges d'emergències econòmiques i socials, les funcions convingudes són les següents:

- Administració dels habitatges
- Rotació del lloguer

El número d'habitatges d'emergències socials a 31 de desembre de 2023 era 249, mentre que a 31 de desembre de 2024 és de 243. El detall dels mateixos queda recollit en els quadres generals d'ocupació de les pàgines 8 i 9 del present document.

En relació a l'adjudicació d'habitatges d'emergències econòmiques i socials, les tasques convingudes són les següents:

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750490

- Atenció al ciutadà
- Registre, tramitació i custòdia de les sol·licituds i expedients
- Presidència, secretaria i un vocal de la Mesa de Valoració
- Membre de la Comissió de Treball
- Resolucions de la Mesa de Valoració

La constitució de la Mesa de Valoració es va formalitzar en data 25 d'octubre de 2017 i durant el 2024 s'ha reunit un total de 11 vegades. A continuació es detalla l'estat dels expedients a finals de 2024 i 2023, així com les resolucions acumulades en els anys 2024 i 2023:

Estat dels expedients	a data 14/12/2024	a data 14/12/2023
Habitatges disponibles	0	0
Sol·licituds registrades	2979	2597
Expedients en tràmit	257	185
Epedients desestimats per manca de documentació	488	459
Renúncies de l'interessat	117	113

Resolucions de la Mesa de Valoració	2024	2023
Expedients desestimats per incompliment de requisits	231	247
Expedients amb resolució favorable	45	68
Expedients amb habitatge adjudicat	49	52
Expedients amb resolució caducada	4	12

d) Protecció social

Les tasques convingudes en l'àmbit de la protecció social, ho són tant pels habitatges d'emergències econòmiques i socials com pels habitatges de protecció oficial:

- Valoració de la situació personal de les famílies residents amb ingressos no suficients o zero per cobrir les rendes
- Ajust de rendes a situació existents, amb subsidiació de les mateixes (en alguns casos sense possibilitat d'ajuts degut a deutes)
- Mediació i treball de la morositat per tal de no arribar a iniciar procediments judicials

Entre la totalitat dels habitatges gestionats per VIMUSA, en l'exercici 2024 s'han dedicat 265 habitatges al programa d'Habitatge Social, amb rendes bonificades per un import total de 563.673 €. Aquestes bonificacions són recuperades en part per les subvencions a entitats de l'administració local de Catalunya per habitatges adscrits al Fons d'habitatge social, de la Generalitat de Catalunya.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0L4750491

	2024		2023		variació	
	Expedients bonificats	Import bonificat	Expedients bonificats	Import bonificat	Expedients bonificats	Import
Can Llobateres Ll.	49	65.775 €	48	75.168 €	1	-9.393 €
Alexandra	19	52.617 €	20	52.241 €	-1	375 €
Illa Aurea	18	34.933 €	22	34.975 €	-4	-42 €
Francesc Izard	13	20.821 €	15	25.734 €	-2	-4.912 €
Comerç	14	34.802 €	16	38.409 €	-2	-3.607 €
Habitatges tanteig AHC	15	43.090 €	16	41.305 €	-1	1.785 €
Sant Isidor	15	30.426 €	15	36.236 €	0	-5.810 €
Ronda Sta. Maria	16	27.784 €	15	27.320 €	1	463 €
Ronda Roureda	15	28.832 €	15	30.196 €	0	-1.364 €
Adscrits Ajuntament	14	31.030 €	15	33.421 €	-1	-2.391 €
Escoles	12	16.555 €	13	19.934 €	-1	-3.379 €
Mercat Secundari	2	215 €	3	1.587 €	-1	-1.371 €
Habitatges SAREB	10	21.505 €	10	21.549 €	0	-44 €
Sant Oleguer	8	25.553 €	8	28.298 €	0	-2.745 €
Turina	6	10.994 €	6	11.276 €	0	-282 €
Can Bordoll	5	12.836 €	5	11.553 €	0	1.283 €
Parc Central	5	15.900 €	6	18.547 €	-1	-2.647 €
Can Puiggener-2	5	18.982 €	5	18.982 €	0	1 €
Can Puiggener-1	2	8.306 €	4	12.634 €	-2	-4.328 €
Tarradellas	3	2.299 €	3	4.995 €	0	-2.696 €
Cardener	4	5.484 €	4	10.744 €	0	-5.259 €
Balaguer	4	15.008 €	4	16.647 €	0	-1.639 €
La Serra-3	2	7.233 €	3	6.768 €	-1	465 €
Florit	2	3.537 €	2	4.792 €	0	-1.255 €
Begoña-2	2	7.103 €	3	8.282 €	-1	-1.179 €
La Serra-1	1	2.900 €	1	2.945 €	0	-45 €
Ronda Sta. Maria-2	0	0 €	0	0 €	0	0 €
Girona	4	19.156 €	4	7.417 €	0	11.739 €
TOTAL	265	563.673 €	281	601.952 €	-16	-38.279 €

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750492

3.2. Adscripció habitatges tanteig i retracte

L'Ajuntament ha adquirit habitatges en l'exercici del dret de tanteig i retracte, mitjançant un dels supòsits que contempla el Decret llei 1/2015. Aquests habitatges, una vegada adquirits per l'Ajuntament s'adscriuen a VIMUSA per tal que l'empresa municipal els gestioni.

A continuació es mostren els immobles la possessió dels quals VIMUSA té en l'actualitat:

	ADREÇA	TERMINI
1	Campoamor, 75 Bloc 2, Esc. B 3r 1a	25 anys
2	Plutarc, 44, 3r 1a	25 anys
3	Campoamor, 105, 5è A	25 anys
4	Josep Guardiet, 6, 3r	25 anys
5	Corredor, 36, bxs.	25 anys
6	Rambla, 81-83, 2n 1a	25 anys
7	Església Romànica, 11, 1r 2a	25 anys
8	Guadarrama, 11, bxs. 1a	25 anys
9	Vila Cinca, 12, bxs. 1a	9 anys
10	Vila Cinca, 12, bxs. 2a	9 anys
11	Vila Cinca, 12, bxs. 3a	9 anys
12	Vila Cinca, 12, 1r 1a	9 anys
13	Vila Cinca, 12, 1r 2a	9 anys
14	Vila Cinca, 12, 1r 3a	9 anys
15	Vila Cinca, 12, 1r 4a	9 anys
16	Vila Cinca, 12, 2n 1a	9 anys
17	Vila Cinca, 12, 2n 2a	9 anys
18	Vila Cinca, 12, 2n 3a	9 anys
19	Vila Cinca, 12, 2n 4a	9 anys
20	Vila Cinca, 12 - 19 aparcaments	9 anys
21	Ctra. Terrassa, 430, bloc 1, 6è 2a	25 anys
22	Avda. Paraires, 26 B, 2n 3a	25 anys
23	Església Romànica, 79-81, bxs 1a	25 anys
24	Lepant, 43-45, 1r 4a	25 anys
25	Santiago Segura, 3, bxs. 3a	25 anys
26	Avda. Polinyà, 17, 2n 2a	25 anys
27	Vila Fusté, 6, bxs. 1a	25 anys
28	Sòcrates, 7, 3r 1a	25 anys
29	Sau, 111, 1r 1a	25 anys
30	Corneli Nepos, 7, 1r 4a	25 anys
31	Collsalarca, 249, 2n 4a	25 anys
32	Abat Escarré, 11, 5è 3a	25 anys

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0L4750493

3.3. Gestió del Servei de Zona Blava

En data 20 de març de 2017 la Junta de Govern Local va aprovar l'encàrrec de gestió del Servei de Zona Blava. Amb aquest encàrrec VIMUSA presta el servei públic municipal de control de l'estacionament regulat en superfície des de l'1 d'abril de 2017, amb la subrogació de tot el personal laboral que fins el moment venia prestant el servei (11 persones) i amb vigència fins a 31 de desembre de 2019.

Durant l'exercici 2020 es va perllongar la vigència d'aquest encàrrec per tres vegades, cloent finalment en data 31 de desembre de 2020.

La Junta de Govern Local de data 30 de novembre de 2020 va acordat aprovar un nou encàrrec de gestió per un termini de 4 anys i per un import per tota la durada de l'encàrrec de 2.487.038€, dels quals 636.496,97 € corresponen a l'exercici 2024.

4. EMPRESES PARTICIPADES

4.1. SBD Lloguer, SA

SBD Lloguer - Projectes i Construccions Socials a Sabadell, SLU, ha obtingut per l'exercici 2024 un resultat positiu de 3.565.162,91 €.

Durant l´any 2024 la taxa d'ocupació mitja total, calculada en funció dels m², ha estat del 98,57%, gràcies a uns preus molt competitius respecte als lliures de mercat, a la bona qualitat del producte i el bon servei que ofereix la companyia.

A continuació es mostra el resum de les rendes de SBD Lloguer Social, SA per l'exercici 2024 comparat amb el 2023:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0L4750494

			FACTURACIÓ	
			2024	2023
Rendes Arrendament	Habitatges	Locals	3.940.498 €	3.835.123 €
La Serra-2	90	3	538.092 €	522.170 €
Espronceda	42		262.955 €	257.543 €
Falla-2	92	2	593.925 €	581.481 €
Can Llong-5	223	11	1.653.266 €	1.609.483 €
Can Llong-6	70		446.370 €	434.187 €
La Serra-4	72		445.889 €	430.259 €

4.2. SBD Creixent, SA

SBD Creixent SA en aquest exercici 2024 ha obtingut uns beneficis de 251.095,57 € i ha centrat la seva activitat en dos àmbits:

a) Edifici d'Hisenda

SBD Creixent va executar la construcció de la seu a Sabadell de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT). Una vegada finalitzades les obres, l'any 2009, es va formalitzar contracte d'arrendament amb l'AEAT per una durada de 25 anys. Des de la data d'inici del contracte, l'explotació del lloguer de l'edifici es desenvolupa de manera normalitzada.

b) Ca n'Alzina

En relació al sòl de *Ca n'Alzina*, a principis de 2017 i a instàncies de la Comissió Executiva d'SBD Creixent, es van publicar les bases per la comercialització i explotació d'aquest àmbit, mitjançant procediment de concurrència pública.

L'esmentat procediment de concurrència pública va finalitzar el maig de 2017 amb l'adjudicació a Vilalta Corporación, SA com la proposta millor posicionada, de les dues rebudes, un cop aplicats els criteris de valoració establerts a les bases de licitació.

En data 17 d'abril de 2018 es va formalitzar el contracte d'arrendament *ad aedificandum* entre SBD Creixent i Vilalta Corporación per el desenvolupament del polígon amb una durada fins l'any 2057.

Actualment les obres són en execució i, en concret, l'aparcament de camions es troba totalment operatiu. Les obres de la resta d'edificacions s'estan executant a un ritme menor a l'esperat com a conseqüència dels problemes financers de Vilalta Corporación.

A l'exercici 2022, davant l'incompliment en el pagament de diversos venciments per part de Vilalta, SBD Creixent va preparar un pla de recobrament del deute pendent de l'adjudicatari. Durant el 2023 i fins al novembre de 2024, Vilalta ha fet front al pagament de les mensualitats recurrents i als pagaments fraccionats del deute impagat anterior. Al desembre de 2024 Vilalta va impagar el rebut de la renda mensual i també la part corresponent al deute fraccionat anterior, davant d'aquest fet VIMUSA ha iniciat un procés concursal a febrer de 2025.

5. PREVENCIÓ BLANQUEIG DE CAPITAL I FINANÇAMENT DEL TERRORISME

En compliment amb la normativa vigent de prevenció del blanqueig de capital i del finançament del terrorisme, s'ha d'apuntar que al 2024 només hi ha hagut tres operacions de venda subjectes a dita normativa.

El consell d'administració de 27 de juliol de 2023 va aprovar la modificació del manual de procediments de PBCFT per adaptar-lo a les modificacions hagudes des de l'aprovació de l'anterior manual que era del 2016.

6. PROTOCOL ANTIFRAU

Per donar compliment a les normatives europees relatives als ajuts Next Generation, al consell d'administració de 23 de febrer de 2023 es va aprovar el protocol Antifrau de la companyia.

7. BÚSTIA ÈTICA

En compliment del que estableix l'article 13 de la Ley 2/2023 reguladora de la protecció de les persones que informen sobre infraccions normatives i lluita contra la corrupció, al 2023 es va implementar un nou servei de Bústia Ètica, de lliure accés a tots els ciutadans mitjançant accés directe a la nostra pàgina web, i garantint en tot moment l'anonimat del denunciant tal com disposa la referida llei.

8. FETS POSTERIORS AL TANCAMENT

No existeixen fets rellevants que des de la data de tancament de l'exercici fins a la formulació dels presents Comptes Anuals requereixi la modificació dels mateixos.

9. ACTIVITATS EN I+D

VIMUSA no ha realitzat activitats en investigació i desenvolupament, entenent aquestes activitats com les receptores d'imports per el desenvolupament d'actius a llarg termini. Ara bé, la Companyia sempre ha incorporat en els seus projectes d'edificacions mesures innovadores en la construcció, especialment en l'àmbit energètic; així com en els processos industrialitzats de construcció en fusta.

10. ACCIONS PRÒPIES

VIMUSA no ha efectuat adquisicions d'accions pròpies en els exercicis 2024 i 2023.

11. ORGANS DIRECTIUS

A continuació es detallen els membres que formaven el Consell d'Administració de VIMUSA a data 31 de desembre de 2024 i a data 31 de desembre de 2023:

CONSELL D'ADMINISTRACIÓ		
	a 31/12/2024	a 31/12/2023
President	Sra. Marta Farrés Falgueras	Sra. Marta Farrés Falgueras
Vicepresident	Sr. Eloi Cortés Serra	Sr. Eloi Cortés Serra
Vocals	Sra. Laura Reyes Ruíz	Sra. Laura Reyes Ruíz
	Sr. Gabriel Fernández Díaz	Sr. Gabriel Fernández Díaz
	Sra. Laura Pineda Garcia	Sr. Antonio Rodríguez Galián
	Sra. Anna Lara Llonch	Sra. Anna Lara Llonch
	Sr. Katia Botta	Sr. Lluís Matas i Bertran
	Sr. Joan Miquel Mena Arca	Sr. Joan Miquel Mena Arca
	Sr. Cesar Gil Abaurrea	Sr. Cesar Gil Abaurrea
	Sra. Mª Consuelo Santos Neyra	Sra. Mª Consuelo Santos Neyra
	Sr. Antoni Rebolleda Calendario	Sr. Antoni Rebolleda Calendario
	Sr. Josep Abellan Martínez	Sr. Josep Abellan Martínez
Secretari	Sr. Joan Badia Gauchia	Sr. Joan Badia Gauchia
Gerent	Sra. Carme Gómez Gázquez	Sra. Carme Gómez Gázquez

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

12. INFORMACIÓ D'AJORNAMENTS DE PAGAMENTS

D'acord amb allò disposat en la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials, la disposició addicional segona de la Llei 15/2010 de 5 de juliol que modifica l'anterior, la disposició final segona de la Llei 31/2014 que modifica l'anterior i la resolució de l'ICAC de 29 de gener de 2016, la societat manifesta:

TERMINIS DE PAGAMENT A PROVEÏDORS	2024	2023
Termini mig de pagametnt	35,4 dies	33,5 dies
Ràtio d'operacions pagades	28,1 dies	33,7 dies

Sabadell, 13 de març de 2025