

HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA

VIMUSA

PROGRAMA ANUAL D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT 2024

14 de setembre de 2023

ÍNDEX

	Pàg.
1. HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA	4
1.1. Sobre VIMUSA.....	4
1.2. Activitat.....	5
a) Gestió patrimonial	5
b) Gestió dels serveis dels habitatges dotacionals	8
c) Promoció habitatges nous	8
d) Rehabilitació d'habitatges i promocions	9
e) Habitatges de tanteig i retracte	9
2. CONTRACTE PROGRAMA	11
3. ENCÀRRECS DE GESTIÓ.....	12
3.1. Gestió del servei de Zona Blava	12
3.2. Creació i gestió de l'Oficina de Barris.....	12
3.3. Adequació locals c/Balaguer.....	12
3.4. Adequació del Local de Francesc Layret.....	13
3.5. Condicionament de la Sala Polivalent del Centre de Serveis Alexandra	13
3.6. Rehabilitació habitatges de titularitat de l'Ajuntament de Sabadell: habitatges tanteig i retracte	13
4. PREVISIÓ D'INGRESSOS 2024	14
4.1. Vendes	14
a) Vendes de pisos de lloguer "amb opció de compra"	14
b) Vendes de Naus i Locals	14
4.2. Prestacions de serveis.....	14
c) Prestacions de serveis vinculats als arrendaments	14
d) Gestió del servei Zona Blava	15
4.3. Activació despeses d'estructura	15
4.4. Ingressos per arrendaments	15
4.5. Contracte Programa.....	15
5. PREVISIÓ DE DESPESES 2024	16
5.1. Despeses d'estructura	16
a) Compres per compte de tercers	16
b) Despeses de personal	16
c) Altres despeses d'explotació	16
5.2. Despeses financeres	16
6. PREVISIÓ COMPTE D'EXPLOTACIÓ 2024.....	17
ANNEX 1.- VENCIMENT DEL DEUTE A 10 ANYS	18
ANNEX 2.- DEUTE VIU.....	19
ANNEX 3.- APORTACIONS DE CAPITAL AL PATRIMONI, SUBVENCIONS I TRANSFERÈNCIES REBUDES 2024	20

Donant compliment a allò que prescriu l'article 166.1.b) del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, el Consell d'Administració d'Habitatges Municipals de Sabadell, SA (VIMUSA) presenta el Programa Anual d'Actuació, Inversions i Finançament de l'exercici 2024, per tal d'integrar-lo al Pressupost General de l'Ajuntament de Sabadell.

L'elaboració d'aquest Programa té la finalitat de mostrar la previsió econòmica més rellevant en l'exercici 2024. ¹

¹ *Nota.- Totes les magnituds monetàries del present document són expressades sense cèntims d'euro.*

1. HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA

1.1. Sobre VIMUSA

VIMUSA és una empresa que adopta la forma de societat anònima mercantil, amb un capital social escripturat de 9.449.411,22€. VIMUSA està sectoritzada per la *Secretaría de Estado de Administraciones Públicas* com a empresa pública 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 a la ciutat de Sabadell, la gestió patrimonial dels habitatges en règim de lloguer, la realització d'operacions relacionades amb la promoció i rehabilitació d'edificis i habitatges, l'adquisició, promoció i gestió de terrenys, així com la gestió i explotació de serveis públics.

VIMUSA es constitueix en mitjà propi personificat a l'empara de l'article 32 de la LCSP i, alhora, realitza aquells encàrrecs que li són conferits per l'Ajuntament de Sabadell.

L'activitat promotora d'habitatge amb protecció oficial ha estat adreçada a la venda i lloguer assequible en una franja de llars amb ingressos baixos i mitjos, si bé en els darrers anys ha estat centrada exclusivament en el lloguer. També s'actua sobre el parc d'habitatges existents a través de la rehabilitació.

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

La Companyia també participa en un 46,11% 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, total o parcialment, a través de l'estructura 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 en compliment dels seus pactes parasocials.

En l'actualitat VIMUSA compta amb una plantilla laboral de 67 treballadors, tots ells vinculats amb l'empresa mitjançant contractes de treball indefinits, exceptuant 2 persones amb contracte temporal. També al llarg de l'exercici es realitzen altres contractacions temporals de curta durada per cobrir substitucions excepcionals.

1.2. Activitat

a) Gestió patrimonial

Actualment l'activitat de VIMUSA està centrada en la gestió dels 2.040 immobles en lloguer (1.074 habitatges, 943 places d'aparcament no annexades a habitatges, 15 locals comercials i 8 naus industrials), que a 31 d'agost de 2023 mostrava el següent detall:

ESTAT ACTUAL ADJUDICACIÓ HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER												
Promoció	Adreça	Total Hab. Prom.	Llogats						No disponibles			
			Registre HPO	Emergència	Entitats	Estada temporal	Masoveria	Altres (*)	Ocupats Il·legalment	Mestres	No disponibles (**)	Rotació
Alexandra	pça. Ovidi Montllor, 4 A (gent gran)	118	105	11	0	0	0	0	0	0	0	2
	pça. Ovidi Montllor, 4 B (UC fins 3 c)	50	45	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Parc Central	c. Diego de Almagro, 42 A-B	114	103	6	5	0	0	0	0	0	0	0
Sant Oleguer	c. Sol i Padris, 56	101	93	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Salvador Espriu	c. Salvador Espriu, 30-34	48	47	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Diego Almagro	c. Diego de Almagro, 7-9	48	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Lobateres	c. Can Lobateres, 34-40	49	0	44	1	0	0	0	2	0	0	2
Can Bordoll	c. Can Cinto, 2 A IE	16	11	2	0	0	0	0	3	0	0	0
Can Puiggener 1	c. Puig de la Creu, 8	10	8	2	0	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	0
Can Llong 1	c. Sarajevo, 181	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Llong 3	avgda. Estrasburg, 72	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Llong 4	avgda. Estrasburg, 47	31	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carretera de Barce	c. Zurbano, 104	21	21	0	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	0
Serra 1	c. Banyoles, 4-8	16	15	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Begoña 2	c. Begoña, 46, 47 i 48	49	47	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Serra 3	c. Susqueda, 67-69-71	63	56	1	2	0	0	0	1	0	0	3
Espronceda	pg. Comerç, 49	19	4	14	1	0	0	0	0	0	0	0
Termes	c. Ila Airea, 12 A i B	22	1	21	0	0	0	0	0	0	0	0
Ciufentes	c. Turina, 19-21	7	0	6	0	1	0	0	0	0	0	0
Concòrdia	avgda. Josep Tarradellas, 15-17-19	5	0	4	0	1	0	0	0	0	0	0
Joan Maragall	ptge. Escoltes, 5-7	14	0	13	0	0	0	0	1	0	0	0
Miquel Hernandez	rda. Roureda, 2 A, B i C	19	3	15	1	0	0	0	0	0	0	0
Joan Montllor	c. Cardener, 3 i 5	5	1	4	0	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	0
Romànica	rda. Sta. Maria 94-96 i 102-104	13	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0
Alcalde Marcet	c. Florit, 44	8	6	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Samuntada	c. Francesc Izard, 23-25-27	22	0	18	0	0	0	0	0	0	4	0
Miquel Carreras	c. Balaguer	12	6	4	0	0	0	0	0	0	2	0
Mct. Secundari	Mct. Secundari - Vimusa	25	11	12	0	0	0	0	2	0	0	0
Mct. Secundari	Mct. Secundari - Ajuntament	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Vimusa	24	4	4	0	0	0	16	0	0	0	0
Tanteig i Retracte	Tanteig i Retracte - Ajuntament	21	9	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Vila Cinca	c. Vila Cinca, 12 - Ajuntament	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eduard Brossa	c. Eduard Brossa, 17	14	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitatge SAREB	SAREB	10	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0
		1.074	770	247	15	2	0	16	9	0	6	9
											24	
											2,2%	

	TOTAL			LLOGATS A 31/08/2023					
	Apa.	Local Cial.	Nau Ind.	Apa.		Local Cial.		Nau Ind.	
Promocions Habitatges	215	12		196	91,16%	10	83,33%		
Alexandra	50			50	100,00%				
Parc Central	55			53	96,36%				
Sant Oleguer	62	1		62	100,00%	1	100,00%		
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%	5	100,00%		
Can Llong 3	6	3		4	66,67%	2	66,67%		
Aparcaments	728	1		559	76,79%	1	100,00%		
Apa Mossen Geis	158			117	74,05%				
Apa Llibertat	135			115	85,19%				
Prats / Gran Via	119			86	72,27%				
Turull	106			106	100,00%				
Aranser	43			25	58,14%				
Ager	42			37	88,10%				
Collsalarca	31								
Perez Moya	28			28	100,00%				
Sau	27	1		24	88,89%	1	100,00%		
Can Llobateres Vda.	18			3	16,67%				
Magnòlies	13			13	100,00%				
Mercat Secundari	5			3	60,00%				
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					7	87,50%
Can Roqueta 2			8					7	87,50%
	943	15	8	755	80,06%	13	86,67%	7	87,50%

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	22	25	4		0	51
Begoña-2	21	19	5		1	46
La Serra-3	46	11	2	1	2	62
TOTAL	91	55	11	1	3	161

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

b) Gestió dels serveis dels habitatges dotacionals

A finals de 2012 l'Ajuntament de Sabadell estudià la possibilitat d'assumir com a pròpia la gestió dels serveis dels habitatges dels complexos de Sant Oleguer, Alexandra i Parc Central (llavors en fase de construcció), mitjançant la gestió directa per part de VIMUSA. El 25 de gener de 2013 la Junta de Govern Local aprovà l'encàrrec de gestió a VIMUSA.

En data 28 de març de 2019, el Ple va acordar modificar la literalitat de l'objecte social de la societat incorporant com a pròpia la "gestió de serveis complementaris als habitatges que promou i/o gestiona l'empresa".

Amb la incorporació d'aquesta gestió en el catàleg de serveis que ve prestant l'empresa, VIMUSA amplia el ventall de negoci, aportant una gestió més integral dels habitatges ubicats en els complexos.

c) Promoció habitatges nous

Enguany s'han finalitzat les dues primeres promocions contemplades en el *Pla de promoció d'habitatges 2019-2027*, aprovat pel Ple municipal en data 21 de maig de 2019, ubicades a la carretera de Barcelona cantonada carrer Zurbano i al carrer de Francesc Layret cantonada Piferrer.

Per poder iniciar aquestes promocions, l'Ajuntament va aprovar tres aportacions dineràries per ampliar el capital de VIMUSA; la primera per valor de 3.999.734,86€, la segona de 5.149.170,31€, la tercera de 2.400.000€. Les dues primeres han estat formalitzades i desemborsades i la tercera s'ha pres l'acord de subscripció i ampliació, però està pendent del seu desemborsament que està previst realitzar-se en aquest exercici.

En relació a la promoció d'habitatges nous, s'està treballant en els projectes tècnics i executius de les següents promocions:

- **Can Gambús-2:** S'ha obtingut llicència d'obres i està a l'espera d'obtenir finançament per poder licitar les obres de construcció.
- **Can Gambús-3.2:** La llicència d'obres està sol·licitada i s'està treballant en la redacció del projecte executiu.
- **La Roureda:** S'ha licitat i adjudicat el projecte executiu, en el qual s'hi està treballant.

d) **Rehabilitació d'habitatges i promocions**

A part de la construcció de noves promocions, també es treballa en la rehabilitació d'habitatges de promocions existents i en la rehabilitació integral d'alguns edificis al 2024:

- **Turina:** Rehabilitació energètica de tot l'edifici.
- **Comerç:** Rehabilitació energètica de l'edifici.
- **Ronda Santa Maria:** Construcció de tres nous habitatges a la planta baixa de la promoció.

e) **Habitatges de tanteig i retracte**

En data 18 de juny de 2018 es regula per conveni la col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances per la creació d'una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al DL 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Posteriorment l'AHC va aprovar l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada interessats en l'adquisició d'habitatges, mitjançant l'exercici del dit dret de tanteig i retracte, per destinar-los a lloguer protegit, al qual VIMUSA es va adherir.

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

En el darrer trimestre de l'any 2019 es van iniciar els expedients d'adquisició dels primers habitatges, l'adquisició dels quals serà en règim de propietat temporal a 75 anys i no tindrà incidència en els compte de pèrdues i guanys, ja que s'incorporaran a l'immobilitzat de la companyia.

Els habitatges adquirits per tanteig i retracte durant aquests anys es troben en situació de plena ocupació, a excepció de l'última adquisició del Carrer Girona, on la gran part dels habitatges es troben en situació d'ocupació sense títol habilitant i s'està treballant en la seva regularització.

Durant el 2024, preveiem continuar treballant en la recerca i anàlisi de nous habitatges de tanteig i retracte, que puguin ser interessants en termes d'adquisició i regularització dels inquilins existents.

2. CONTRACTE PROGRAMA

En data 2 de gener de 2019 es va signar el *Contracte Programa 2019-2024* entre l'Ajuntament de Sabadell i VIMUSA, com a evolució dels antics contractes programes (2015-2017 i 2018) i per donar resposta a les noves necessitats sorgides de la recessió econòmica.

En l'actual Contracte Programa es recullen les actuacions objecte de finançament, que són:

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

Per pal·liar la crisi sanitària i econòmica provocada per la pandèmia de la COVID-19, iniciada en 2020, la Unió Europea ha posat en marxa un Fons de Recuperació (*Next Generation UE*) amb l'objectiu de mobilitzar un elevat volum d'inversió i ajuts que permetran la realització de reformes estructurals en els propers anys.

Dins de les actuacions derivades de l'Oficina Local d'Habitatge, es preveu un increment en el número d'expedients d'ajuts a la rehabilitació d'edificis com a conseqüència de l'augment de les subvencions en les actuacions de rehabilitació i millora del parc edificatori, que es concreten en el conveni signat a finals de 2021 entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell, en relació amb l'oficina de rehabilitació municipal.

Finalment, i en relació a les actuacions d'assessorament en l'àmbit de l'habitatge, en Comissió de Seguiment del Contracte Programa es va acordar incloure com a nova actuació la de *Conveni Merinals*, on s'encarrega a VIMUSA promoure els acords necessaris amb les Juntes de Propietaris per dur a terme les obres necessàries, sempre respectant les limitacions establertes al conveni; així com l'acompanyament en l'execució de les obres de rehabilitació que es portin a terme en el barri.

3. ENCÀRRECS DE GESTIÓ

3.1. Gestió del servei de Zona Blava

Dins els eixos del Pla de Mandat 2016-2019 de l'Ajuntament de Sabadell, es fixà com a objectiu la recuperació de la gestió directa i el control públic del màxim de serveis.

Concretament pel que fa a la gestió del control de l'estacionament regulat en superfície, en data 20 de març de 2017, la Junta de Govern Local la va encarregar a VIMUSA després d'estudiar la viabilitat de la mateixa.

Amb aquest encàrrec VIMUSA ha passat a prestar el servei de Zona Blava a partir de l'1 d'abril de 2017, i va suposar la subrogació de tot el personal laboral que fins el moment prestava el servei (11 treballadors).

En data 30 de novembre de 2020 la Junta de Govern Local va aprovar un nou encàrrec de gestió per la prestació d'aquest servei, per un termini de 4 anys, des de l'1 de gener de 2021 fins el 31 de desembre de 2024.

3.2. Creació i gestió de l'Oficina de Barris

L'Ajuntament de Sabadell va emetre petició d'encàrrec de gestió a VIMUSA per la creació i gestió de la nova oficina de Barris, encarregada de l'assessorament al ciutadà en la petició de les ajudes de rehabilitació procedents dels fons Next Generation EU "programa Barris".

Enguany està pendent de signatura el 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 i resiliència.

3.3. Adequació locals c/Balaguer

L'Ajuntament de Sabadell va emetre petició d'encàrrec de gestió a VIMUSA pel canvi d'ús de dos habitatges de la planta baixa, per convertir-los en locals destinats a entitats. En l'actualitat s'han iniciat les obres per l'adequació dels dos locals.

3.4. Adequació del Local de Francesc Layret

L'Ajuntament de Sabadell ha emès petició d'encàrrec de gestió a VIMUSA per l'adequació del local en planta baixa de la nova promoció del carrer Francesc Layret, que destinarà al departament d'Acció Social de l'Ajuntament de Sabadell.

3.5. Condicionament de la Sala Polivalent del Centre de Serveis Alexandra

S'ha rebut encàrrec de gestió de la "Redacció de la memòria tècnica, la direcció d'obra i la coordinació de seguretat i salut de l'obra de condicionament de la sala polivalent del Centre de Serveis Alexandra per a ús de bar restaurant".

Es preveu rebre encàrrec posterior per l'execució de les obres que es realitzaran al 2024.

3.6. Rehabilitació habitatges de titularitat de l'Ajuntament de Sabadell: habitatges tanteig i retracte

L'Ajuntament de Sabadell té la voluntat d'ampliar el parc municipal d'habitatges d'emergència socials mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte. Aquests habitatges són existents, de segona ocupació i tenen situacions molt heterogènies en el seu estat de conservació.

S'ha previst al Programa d'actuació 2024, la rehabilitació de 4 habitatges de tanteig i retracte de l'Ajuntament de Sabadell.

4. **PREVISIÓ D'INGRESSOS 2024**

4.1. **Vendes**

En els ingressos per Vendes s'inclouen dues partides:

a) **Vendes de pisos de lloguer "amb opció de compra"**

Encara existeixen tres promocions amb pisos de lloguer que mantenen una opció de compra sobre els mateixos (*Can Puiggener-2, Begoña-2 i La Serra-3*). El total d'habitatges en aquesta situació es de 55.

Per als habitatges amb expiració de l'opció de compra al 2024, s'ha realitzat una projecció de vendes en base a l'històric de llogaters que executen l'opció a la finalització del contracte, percentatge establert en el 33%.

b) **Vendes de Naus i Locals**

Per l'exercici 2024 s'han previst realitzar dues vendes a l'Ajuntament de Sabadell:

- La finca registral núm. 14629, ubicada a l'avinguda Can Bordoll on és situat el *Centre d'Empreses Industrial*; tercera i darrera finca que restava pendent de transmissió a l'Ajuntament una vegada s'ha consolidat la propietat total per part de VIMUSA de les finques originals.
- Local planta baixa de la nova promoció de Francesc Layret, destinat a equipament per Acció Social de l'Ajuntament.

4.2. **Prestacions de serveis**

En els ingressos per prestacions de serveis s'inclouen diferents partides:

c) **Prestacions de serveis vinculats als arrendaments**

En aquest cas són ingressos per prestacions dels serveis vinculats als ingressos per l'explotació dels arrendaments: comunitats de propietaris, repercussió d'Impost de Béns Immobles, tarifa de serveis dels habitatges dotacionals, (*Parc Central, Alexandra i Sant Oleguer*).

Degut a la seva vinculació a l'activitat de lloguer i a l'entrada en explotació dels habitatges de Ctra. Barcelona i Francesc Layret, aquesta partida es veurà incrementada al 2024 amb la part corresponent d'aquests últims.

d) Gestió del servei Zona Blava

El nou encàrrec de gestió de Zona Blava té un pressupost global de 2.487.038€ pels seus 4 anys de vigència. La retribució anual prevista per l'exercici 2024 és de 636.497€.

4.3. Activació despeses d'estructura

Tal i com s'avançava en l'apartat 1.2.-*Activitat*, VIMUSA està redactant projectes per a la construcció de tres promocions d'obra nova i per a la rehabilitació d'habitatges i promocions existents, que incorporarà al seu actiu com a inversió immobiliària per la seva explotació en arrendament. Conseqüentment s'anirà activant la despesa d'estructura vinculada a aquestes inversions segons el ritme de producció de les mateixes.

4.4. Ingressos per arrendaments

Està previst un increment important dels ingressos per arrendaments per la incorporació de 21 nous habitatges a Ctra. Barcelona i 32 nous habitatges a Francesc Layret.

4.5. Contracte Programa

En la partida *Altres ingressos de l'explotació/Subvencions a l'explotació incorporades al resultat de l'exercici*, s'ha previst l'import que l'Ajuntament té en els pressupostos per l'aportació del Contracte Programa 2019-2024.

5. PREVISIÓ DE DESPESES 2024

5.1. Despeses d'estructura

a) Compres per compte de tercers

En aquest capítol es recull la despesa suportada en relació als encàrrecs de gestió emesos per l'Ajuntament de Sabadell.

A excepció de l'encàrrec de la Zona Blava, la previsió de despesa 2024 la componen els encàrrecs de *l'Oficina de Barris, la rehabilitació de dos nous locals al c/Balaguer, l'adequació del local de Francesc Layret i l'adequació de la sala polivalent d'Alexandra.*

b) Despeses de personal

En relació a les despeses de personal s'ha previst un increment salarial respecte l'any 2023 del 2,5%.

Aquesta partida també contempla la contractació de dues persones: una nova telefonista contractada a mitja jornada que s'incorporarà al departament d'atenció al client i un nou tècnic per al departament de rehabilitació, en previsió a l'increment de l'activitat degut a l'impuls de les actuacions de rehabilitació i millora del parc edificatori emmarcades en els Fons Next Generation EU (Barris & Merinals).

c) Altres despeses d'explotació

La resta de despeses d'estructura es quantifiquen amb un increment del 4% respecte els imports de l'any en curs, en previsió de que la inflació al 2024 es mantingui encara elevada.

5.2. Despeses financeres

Després de molt de temps amb despeses financeres anormalment positives (degut al sistema de subsidiació dels préstecs dels habitatges qualificats), la despesa generada pel deute amb tercers ha assolit en el 2023 de nou xifres negatives. Pel 2024 es continua amb una previsió de tipus d'interès alts.

Adicionalment existirà un increment de la despesa financera des de gener de 2024, degut als dos nous préstecs concedits per la rehabilitació energètica de la promocions de Turina i Comerç.

6. PREVISIÓ COMPTE D'EXPLOTACIÓ 2024

A continuació es presenta el compte d'explotació de l'exercici 2024, en correspondència als detalls dels apartats anteriors:

	PA
	2024
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	
1 A) OPERACIONS CONTINUADES	
1.1. Import net de la xifra de negocis	5.619.740
1.1.1 a) Vendes	2.189.451
1.1.2 b) Prestacions de serveis	3.430.289
1.2. Variació d'exist. D'obra en curs i sòl	-1.168.000
1.3. Activació despeses d'estructura	757.479
1.4. Aprovisionaments	-976.245
1.4.3 c) Compres per comptes de tercers	-976.245
1.4.4 d) Deterioraments i reversions	0
1.5. Altres ingressos de l'explotació	6.097.970
1.5.1 a) Ingressos per arrendaments i de gestió corrent	3.944.970
1.5.2 b) Subv. explot. incorporades al result. de l'exer	2.153.000
1.5.3 c) Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	0
1.6. Despeses de personal	-3.399.005
1.6.1 a) Sous, salaris i assimilats	-2.604.380
1.6.2 b) Despeses socials	-794.624
1.6.3 c) Provisions	0
1.7. Altres despeses d'explotació	-3.700.674
1.7.1 a) Serveis exteriors	-2.334.883
1.7.2 b) Tributs	-1.217.427
1.7.3 c) Pèrdues, deterior i var. de prov. d' op. comerç	-148.364
1.7.4 d) Altres despeses de gestió corrent	0
1.8. Dotacions d' amortització de l'immobilitzat	-2.027.819
1.9. Subvenc. de capital incorp al result.de l'exerc	611.009
1.10. Excessos de provisions	0
1.11. Deterioraments i resultats per alien.d'immob.	0
1.11.1 a) Deterioraments i pèrdues.	0
1.11.2 b) Resultats per alienacions i altres.	0
[A.1] RESULTAT D' EXPL. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)]	1.814.455
1.12. Ingressos financers	48.583
1.12.1 a) De participacions en inst. de patrimoni	0
1.12.2 b) De valors neg. i d' altres inst. financ.	48.583
1.12.2.1 b1) D'empreses del grup i associades	0
1.12.2.2 b2) De tercers	0
1.13. Despeses financeres	-542.516
1.13.1 a) Per deutes amb empreses del grup i associades	-13.106
1.13.2 b) Per deutes amb tercers	-529.409
1.13.3 c) Per actualització de provisions	0
1.14. Variació de valor raonable en inst. financ.	0
1.15. Diferències de canvi	0
1.16. Deterior. i result. per alien. d' instr. fin	0
1.16.1 a) Deteriorament i pèrdues	0
1.16.2 b) Resultats per alienacions i altres	0
[A.2] RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)]	-493.933
[A.3] RESULTAT ABANS D' IMPOSTOS (A.1+A.2)]	1.320.522
1.17. Impostos sobre beneficis	0
[IMPOST SOBRE BENEFICIS]	0
[A.4] RESULTAT D'OPERACIONS CONTINUADES]	1.320.522
2 B) OPERACIONS INTERROMPUDES	0
2.1. Result. exer. oper. interromp. net d' impostos	0
[A.5] RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4+18)]	1.320.522

ANNEX 1.- VENCIMENT DEL DEUTE A 10 ANYS

CONCEPTE	VENCIMENTS DE L'EXERCICI (incloses operacions previstes fins el 31/12/2024)										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Emissions de deute											
Operacions amb entitats de crèdit	2.810.852	2.508.789	2.544.087	2.537.166	2.570.383	2.618.282	2.556.176	2.526.521	2.512.121	2.486.983	2.439.587
Factoring sense recurs											
Deute amb Administracions públiques											
Arendament financer											
associacions públic-privades											
Pagaments a termini per op. amb tercers											
Altres operacions de crèdit	2.143.000										
TOTAL VENCIMENT DEUTE VIU	4.953.852	2.508.789	2.544.087	2.537.166	2.570.383	2.618.282	2.556.176	2.526.521	2.512.121	2.486.983	2.439.587

Article 166.1.d) del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

ANNEX 2.- DEUTE VIU

CONCEPTE	DEUTE VIU A	VENCIMENT PREVIST		
	31/12/2024	GENER	FEBRER	MARÇ
Emissions de deute				
Operaciones con entidades de credito	32.660.978	224.951	222.379	234.393
Factoring sense recurs				
Deute amb Administracions públiques				
Arendament financer				
Associacions público-privades				
Pagaments a termini per op. amb tercers				
Altres operacions de crèdit	510.000,00			
TOTAL VENCIMENT DEUTE VIU	33.170.978	224.951	222.379	234.393

Article 166.1.d) del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes

ANNEX 3.- APORTACIONS DE CAPITAL AL PATRIMONI, SUBVENCIONS I TRANSFERÈNCIES REBUDES 2024

Aportacions de capital al patrimoni, subvencions i transferències rebudes	Import Total €	SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS IMPUTATS AL PATRIMONI NET (130,131,132)						SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS A L'EXPLOTACIÓ	ALTRE TRACTAMENT COMPTABLE	
		VIDA ÚTIL INVERSIÓ	ANY FINAL AMORTITZACIÓ	SALDO PENDENT D'AMORT. A INICI DE L'EXERCICI	REBUDES A L'EXERCICI	SUBVENCIONS TRASPASSADES A RTAT DE L'EXERCICI (746 i 747)	SALDO PENDENT D'AMORT. A FINAL DE L'EXERCICI		IMPORT	COMPTE DEL PGC
Ampliacions de capital										
Contracte Programa	1.893.818							1.893.818		
Subvencions promotor						611.099				
Subsidis préstecs						852.830				
TOTAL	1.893.818			0		1.463.929	0	1.893.818		

Article 115 del RD 500/1990, de 20 d'abril pel que es desenvolupa el capítol del títol sisè de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, en matèria de pressupostos.