

HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA



PROGRAMA ANUAL D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT 2025

12 de setembre de 2024

ÍNDEX

	Pàg.
1. HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA	4
1.1. <i>Sobre VIMUSA</i>	4
1.2. <i>Activitat</i>	5
a) <i>Gestió patrimonial</i>	5
b) <i>Gestió dels serveis dels habitatges dotacionals</i>	8
c) <i>Promoció habitatges nous</i>	8
d) <i>Rehabilitació d'habitatges i promocions</i>	9
e) <i>Habitatges de tanteig i retracte</i>	9
2. CONTRACTE PROGRAMA	10
3. ENCÀRRECS DE GESTIÓ.....	11
3.1. <i>Gestió del servei de Zona Blava</i>	11
3.2. <i>Adequació del Local de Francesc Layret</i>	11
3.3. <i>Condicionament de la Sala Polivalent del Centre de Serveis Alexandra</i>	11
4. PREVISIÓ D'INGRESSOS 2025.....	12
4.1. <i>Vendes</i>	12
4.2. <i>Prestacions de serveis</i>	12
<input type="checkbox"/> <i>Prestacions de serveis vinculats als arrendaments</i>	12
<input type="checkbox"/> <i>Gestió del servei Zona Blava</i>	12
4.3. <i>Activació despeses d'estructura</i>	12
4.4. <i>Ingressos per arrendaments</i>	13
4.5. <i>Contracte Programa</i>	13
5. PREVISIÓ DE DESPESES 2025	14
5.1. <i>Despeses d'estructura</i>	14
a) <i>Compres per compte de tercers</i>	14
b) <i>Despeses de personal</i>	14
c) <i>Altres despeses d'exploració</i>	14
5.2. <i>Despeses financeres</i>	14
6. PREVISIÓ COMPTE D'EXPLOTACIÓ 2025.....	15
ANNEX 1.- VENCIMENT DEL DEUTE A 10 ANYS	16
ANNEX 2.- DEUTE VIU.....	17
ANNEX 3.- APORTACIONS DE CAPITAL AL PATRIMONI, SUBVENCIONS I TRANSFERÈNCIES REBUDES 2025	18
ANNEX 4.- LICITACIONS PREVISTES EXERCICI 2025.....	19

L'article 162 del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals expressa que els pressuposts generals de les entitats locals han de contenir les previsions d'ingressos i despeses de les societats mercantils quin capital pertany íntegrament a l'entitat local.

Així mateix, l'article 164.1 del mateix RDL prescriu que les entitats locals elaboraran i aprovaran anualment un pressupost general en el que integraran, a més del pressupost de la pròpia entitat i la dels organismes autònoms dependents, els estats de previsió i despeses de les societats mercantils quin capital pertany íntegrament a l'entitat local.

Aquests programes anuals d'actuació, inversions i finançament (PAIF) han d'annexar-se al pressupost general de l'entitat local segons disposa l'article 166.1.b) del RDL 2/2004 i han de remetre's abans del dia 15 de setembre de cada any per imperatiu de l'article 168.3 del mateix RDL 2/2004.

Per tot el que s'indica i donant compliment a la normativa abans expressada, el Consell d'Administració presenta el Programa Anual d'Actuació, Inversions i Finançament de l'exercici 2025, 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 2025. 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 escriturat de 11.848.951,58€. 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; 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. Totes aquestes activitats són realitzades a la ciutat de Sabadell.

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 històricament 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, activitat que s'ha centrat 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.

La gestió d'aquestes societats es realitza 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 2.079 immobles en lloguer (1.113 habitatges, 943 places d'aparcament no annexades a habitatges, 15 locals comercials i 8 naus industrials), que a 31 d'agost de 2024 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	No disponibles (**)	Rotació
Alexandra	pça. Ovidi Montllor, 4 A (gent gran)	118	106	11	0	0	0	0	0	0	1
	pça. Ovidi Montllor, 4 B (UC fins 3 d'edat)	50	45	5	0	0	0	0	0	0	0
Parc Central	c. Diego de Almagro, 42 A-B	114	104	5	5	0	0	0	0	0	0
Sant Oleguer	c. Sol i Padris, 56	101	91	8	0	0	0	0	0	0	2
Salvador Espriu	c. Salvador Espriu, 30-34	48	47	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
Can Llobateres	c. Can Llobateres, 34-40	49	0	47	1	0	0	0	0	0	1
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	52	48	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 Barcelona	c. Zurbano, 104	21	20	0	0	0	0	0	0	0	1
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	47	1	0	0	0	0	0	0	1
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 Tarradellas, 15-17-19	5	0	3	0	0	0	0	0	0	2
Joan Maragall	ptge. Escolles, 5-7	14	0	12	0	0	0	0	1	0	1
Miquel Hernandez	rda. Roureda, 2 A, B i C	19	2	16	1	0	0	0	0	0	0
Joan Montllor	c. Cardener 3 i 5	5	1	3	0	0	0	0	0	0	1
Rius i Borrell	c. Sant Isidor, 38 al 46 bis	17	0	15	1	0	0	0	0	0	1
Romànica	rda. Sta. Maria 94-96 i 102-104	13	0	9	3	0	0	0	0	0	1
Alcalde Marcet	c. Florit, 44	8	6	2	0	0	0	0	0	0	0
Samuntada	c. Francesc Izard, 23-25-27	22	0	18	0	0	0	0	0	4	0
Miquel Carreras	c. Balaguer	12	6	4	0	0	0	0	0	2	0
Mct. Secundari	Mct. Secundari - Vimusa	25	11	12	0	0	0	0	1	0	1
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, 76	8	4	0	0	0	0	0	3	0	1
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
		1.113	805	246	15	1	0	17	8	6	15
(*) Altres: expropiacions, reallotjaments, subrogació contracte de lloguer, etc...						1.084			29		
(**) No disponibles: Obres de rehabilitació o programes específics.						97,4%			2,6%		

	TOTAL			LLOGATS A 31/08/2024					
	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:

Promoció	Lloguer	Lloguer opció compra	Vendes Exercici OC	Situació irregular (*)	Disponibles	TOTAL QUALIFICATS EN RÈGIM VENDA
Can Llong-3	2					2
Can Puiggener-2	23	24	0		0	47
Begoña-2	23	18	0		0	41
La Serra-3	47	11	1	1	1	61
TOTAL	95	53	1	1	1	151

(*) 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

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 licitat la contractació de les obres i resta pendent l'adjudicació i posterior signatura del contracte amb l'empresa adjudicatària. També s'ha endegat l'expedient d'aprovació del préstec hipotecari per part del Ple de l'Ajuntament, finançament ja aprovat per l'Institut Català de Finances (ICF).
- **La Roueda:** S'està treballant en la redacció del projecte executiu.
- **Can Gambús-3.2:** La llicència d'obres està sol·licitada i s'està treballant en la redacció del projecte executiu.

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 2025:

- **Comerç:** Rehabilitació energètica de l'edifici.
- **Ronda Santa Maria:** Canvi d'ús de trasters de la planta baixa, per la construcció de tres nous habitatges.
- **Illa Àurea:** Rehabilitació energètica de dos blocs de 12 habitatges cadascun. Inclou actuacions a la façana, coberta, fotovoltaica i tancaments.

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 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 es perfeccionen en règim de propietat temporal a 75 anys, sense que tinguin incidència en els comptes de pèrdues i guanys, ja que s'incorporen 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 2025, preveiem continuar treballant en la recerca i anàlisis de nous habitatges de tanteig i retracte que puguin ser interessants en termes d'adquisició i regularització, si escau, 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.

En tant que en el 2024 s'exhaureix la vigència del contracte programa, actualment s'està treballant en la redacció d'un nou Contracte Programa per al període 2025-2028, que inclourà, a més dels contemplats en el vigent, dos nous punts sorgits de les noves necessitats en matèria d'habitatge i que són:

- Gestió del manteniment, la rehabilitació i adequació dels edificis del parc públic destinats al fons social d'habitatge recollit en el Reglament d'Adjudicació d'habitatges emergències socials.
- I l'assessorament i gestió de les subvencions del Conveni Merinals a les comunitats de propietaris.

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 i que va de l'1 de gener de 2021 fins el 31 de desembre de 2024.

Actualment s'està treballant en el nou encàrrec de gestió del servei de Zona Blava per al període 2025-2028, del qual ja es disposa d'un esborrany amb el pressupost dels propers 4 anys.

3.2. Adequació del Local de Francesc Layret

L'Ajuntament de Sabadell ha expressat la seva decisió d'encarregar a VIMUSA 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.

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

S'ha rebut l'encàrrec de gestió de l'Ajuntament per a 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 2025.

4. PREVISIÓ D'INGRESSOS 2025

4.1. Vendes

En els ingressos per Vendes s'inclouen les 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 Serrra-3*). El total d'habitatges en aquesta situació és de 53.

Per als habitatges amb expiració de l'opció de compra al 2025, 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%.

4.2. Prestacions de serveis

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

- **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*).

Al 2025 s'ha projectat un nou ingrés de 120.000 €, per la refacturació a l'Ajuntament de Sabadell de l'electricitat dels complexes d'Alexandra i Parc Central. Aquest import ja es troba recollit en pressupost municipal.

- **Gestió del servei Zona Blava**

Tot i no tenir l'encàrrec formalment aprovat, s'han inclòs les dades de l'esborrany de pressupost amb el que s'està treballant. La retribució total pels propers 4 anys és de 2.776.116,83€, dels que 649.902,75€ corresponen a l'exercici 2025.

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

No hi ha nous arrendaments d'habitatges previstos per al 2025, però s'ha inclòs un nou ingrés de 20.000€/any per l'arrendament d'una de les naus del Ca n'Ermengol a l'Ajuntament de Sabadell.

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 de l'esborrany de pressupost del Contracte Programa 2025-2028 que actualment està en elaboració.

5. PREVISIÓ DE DESPESES 2025

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.

La previsió de despesa 2025 d'aquesta partida la componen els encàrrecs de *l'adequació del local de Francesc Layret, l'adequació de la sala polivalent d'Alexandra i la rehabilitació de Ronda Santa Maria*.

b) Despeses de personal

En relació a les despeses de personal s'ha previst un increment salarial respecte l'any 2024 del 2,5%.

Aquesta partida també contempla la contractació d'un nou arquitecte tècnic al 2025 a partir de l'amortització d'una plaça d'administratiu del mateix departament tècnic.

c) Altres despeses d'explotació

La resta de despeses d'estructura es quantifiquen amb un increment del 3% respecte els imports de l'any en curs, en previsió de que la inflació al 2025 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 de nou xifres negatives al 2024. Pel 2025 es continua amb una previsió de tipus d'interès alts.

Alhora existirà un increment de la despesa financera al 2025, degut als interessos generats pels nous préstecs formalitzats amb l'ICF:

- Nou préstec concedit per la rehabilitació energètica de la promoció de Turina.
- Nous préstecs sobre les promocions de carretera de Barcelona i Francesc Layret, avalats per l'Ajuntament.
- I el préstec sol·licitat per al finançament de la nova promoció de Can Gambus-2.

6. PREVISIÓ COMPTE D'EXPLOTACIÓ 2025

A continuació es presenta el compte d'explotació de l'exercici 2025, en correspondència als detalls dels apartats anteriors:

	2025
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	
1 A) OPERACIONS CONTINUADES	
1.1. Import net de la xifra de negoci	3.400.158
1.1.1 a) Vendes	15.708
1.1.2 b) Prestacions de serveis	3.384.450
1.2. Variació d'exist. D'obra en curs i sòl	0
1.3. Activació despeses d'estructura	467.450
1.4. Aprovisionaments	-868.733
1.4.3 c) Compres per comptes de tercers	-868.733
1.4.4 d) Deterioraments i reversions	0
1.5. Altres ingressos de l'explotació	6.154.307
1.5.1 a) Ingressos per arrendaments i de gestió corrent	3.854.307
1.5.2 b) Subv. explot. incorporades al resultat de l'exer	2.300.000
1.5.3 c) Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	0
1.6. Despeses de personal	-3.472.751
1.6.1 a) Sous, salaris i assimilats	-2.662.538
1.6.2 b) Despeses socials	-810.214
1.6.3 c) Provisions	0
1.7. Altres despeses d'explotació	-3.297.440
1.7.1 a) Serveis exteriors	-2.289.114
1.7.2 b) Tributs	-878.327
1.7.3 c) Pèrdues, deterior i var. de prov. d' op. comerç	-130.000
1.7.4 d) Altres despeses de gestió corrent	0
1.8. Dotacions d' amortització de l'immobilitzat	-2.059.524
1.9. Subvenc. de capital incorp al resultat de l'exerc	607.185
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)]	930.651
1.12. Ingressos financers	9.422
1.12.1 a) De participacions en inst. de patrimoni	0
1.12.2 b) De valors neg. i d' altres inst. financ.	9.422
1.12.2.1 b1) D'empreses del grup i associades	0
1.12.2.2 b2) De tercers	0
1.13. Despeses financeres	-731.484
1.13.1 a) Per deutes amb empreses del grup i associades	-85.591
1.13.2 b) Per deutes amb tercers	-645.892
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 resultat 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)]	-722.062
[A.3] RESULTAT ABANS D' IMPOSTOS (A.1+A.2)]	208.589
1.17. Impostos sobre beneficis	0
[IMPOST SOBRE BENEFICIS]	0
[A.4] RESULTAT D'OPERACIONS CONTINUADES]	208.589
2 B) OPERACIONS INTERROMPUDES	0
2.1. Result. exer. oper. interrump. net d' impostos	0
[A.5] RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4+18)]	208.589

Article 112 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.

ANNEX 1.- VENCIMENT DEL DEUTE A 10 ANYS

CONCEPTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Emissions de deute										
Operacions amb entitats de crèdit	2.444.648	2.447.739	2.474.708	2.552.998	3.037.460	2.978.967	2.948.860	2.967.940	2.983.662	2.862.964
Factoring sense recurs										
Deute amb Administracions públiques										
Arendament financer										
associacions públic-privades										
Pagaments a termini per op. amb tercers										
Altres operacions de crèdit	2.239.816									
TOTAL VENCIMENT DEUTE VIU	4.684.464	2.447.739	2.474.708	2.552.998	3.037.460	2.978.967	2.948.860	2.967.940	2.983.662	2.862.964

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		
	31/12/2025	GENER	FEBRER	MARÇ
Emissions de deute				
Operaciones con entidades de credito	49.723.377	240.003	246.533	244.357
Factoring sense recurs				
Deute amb Administracions públiques				
Arendament financer				
Associacions público-privades				
Pagaments a termini per op. amb tercers				
Altres operacions de crèdit				
TOTAL VENCIMENT DEUTE VIU	49.723.377	240.003	246.533	244.357

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 3.- APORTACIONS DE CAPITAL AL PATRIMONI, SUBVENCIONS I TRANSFERÈNCIES REBUDES 2025

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	2.100.000							2.100.000		
Subvencions promotor						607.185				
Subsidis préstecs						867.086				
TOTAL	2.100.000			0		1.474.271	0	2.100.000		

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.

ANNEX 4.- LICITACIONS PREVISTES EXERCICI 2025

PLA DE CONTRACTACIÓ DE L'EXERCICI 2025 D' HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL SA (VIMUSA)					
Núm.	UNITAT/ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ	DEPARTAMENT RESPONSABLE	OBJECTE DEL CONTRACTE	QUALIFICACIÓ	PROCEDIMENT DE LICITACIÓ
1	GERÈNCIA DE VIMUSA	DEP. TÈCNIC	Licitació de les obres de la promoció "Can Gambús 3.2".	Obres	Procediment Obert - Harmonitzat
2			Licitació de les obres del complex de gent gran de "La Roureda".	Obres	Procediment Obert - Harmonitzat
3			Obres d'adequació del Local PB del carrer Layret.	Obres	A valorar
4			Reforma de la instal·lació centralitzada d'ACS del complex "Alexandra"	Obres	A valorar
5			Subministrament de programa informàtic - software BIM	Serveis	A valorar
6			Licitació servei de Manteniment "Instal·lació tèrmiques de La Serra 3 - Susqueda 67-71 - Alexandra - VaporCodina	Serveis	A valorar
7			Licitació Acord Marc industrials manteniments (Telecomunicacions, mobles de cuina"	Serveis	A valorar
8			Coordinació de Seguretat per les noves promocions i obres.	Serveis	A valorar, procediment obert simplificat o possible adhesió a l'acord marc de la central de compres de l'ACM
			Licitació obres rehabilitació energètica edifici "Illa Àurea"	Obres	A valorar
9		Subministrament elèctric	Subministrament	A valorar, possible adhesió a l'acord marc de la central de compres de l'ACM; a la central de compres de la genat o l'estatal.	
10		DEP. PATRIMONI	Serveis de control plagues en els edificis gestionats per Vimusa	Serveis	Procediment obert simplificat / sumari
11			Serveis de Missatgeria / Serveis Postals	Serveis	A valorar, possible adhesió a l'acord marc de la central de compres de la genat.
12			Serveis Auxiliars i control d'accessos.	Serveis	Procediment obert
13		DEP. JURÍDIC	Prevenició riscos laborals	Serveis	A valorar, possible adhesió a l'acord marc de la central de compres de la genat.
14			Prevenició de blanqueig de capitals.	Serveis	Procediment obert simplificat sumari
16		DIRECCIÓ FINANCERA / GERÈNCIA	Serveis d'auditoria de comptes pels exercicis 2025-2026-2027	Serveis	A valorar, possible adhesió a l'acord marc de la central de compres de l'ACM
17		ZONA BLAVA	APP de pagament i software de control de sancions per a l'estacionament regulat de Sabadell.	Mixt (subministrament i serveis)	Procediment obert simplificat / sumari
18			Renting 2 furgonetes transport personal i per fer recaptació.	Subministrament	A valorar, possible licitació o adhesió a l'acord marc de la central de compres de l'ACM o de la central de compres de la genat.