



CLASE 8.^a



007707790



SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A.

1. COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2024

1.1 Balanç

1.2 Compte de Pèrdues i Guanys

1.3 Estat de Canvis en el Patrimoni Net

1.4 Estat de Fluxos d'Efectiu

1.5 Memòria

2. INFORME DE GESTIÓ DE L'EXERCICI 2024

1.1. BALANÇ

ACTIU	NOTES MEMÒRIA	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2023
A) ACTIU NO CORRENT		93.257.474,64	92.801.993,98
II. Immobilitzat material	6	246.305,32	228.685,00
III. Inversions immobiliàries	7	92.666.566,46	92.223.977,32
V. Inversions financeres a llarg termini	9	344.602,86	349.331,66
B) ACTIU CORRENT		42.151.561,40	42.152.312,94
II. Existències	12	39.803.297,57	40.306.922,94
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar		1.417.448,04	1.102.555,42
1. Clients per vendes i prestacions de serveis	9	249.330,20	236.918,86
3. Altres deutors	9,13	1.168.117,84	865.636,56
V. Inversions financeres a curt termini	9	660,14	960,14
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents		930.155,65	741.874,44
TOTAL ACTIU (A + B)		135.409.036,04	134.954.306,92



CLASE 8.^a



007707791

1.1.BALANÇ

PATRIMONI NET I PASSIU	NOTES MEMÒRIA	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2023
A) PATRIMONI NET		101.568.425,68	99.365.229,10
A-1) Fons propis		25.343.923,47	25.091.211,84
I. Capital.	11	444.345,68	444.345,68
1. Capital escriturat		444.345,68	444.345,68
III. Reserves.		7.943.360,14	7.943.360,14
V. Resultat d'exercicis anteriors		(555.115,62)	(712.885,50)
VI. Altres aportacions de socis	11	17.258.621,64	17.258.621,64
VII. Resultat de l'exercici		252.711,63	157.769,88
A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts	16	76.224.502,21	74.274.017,26
B) PASSIU NO CORRENT		31.832.466,74	33.084.732,61
II Deutes a llarg termini	10	31.641.476,15	32.898.630,43
1. Deutes amb entitats de crèdit		31.231.925,67	32.587.724,18
3. Altres deutes a llarg termini		409.550,48	310.906,25
IV. Passius per impost diferit	13	190.990,59	186.102,18
C) PASSIU CORRENT		2.008.143,62	2.504.345,21
III. Deutes a curt termini	10	1.531.777,03	1.851.896,39
1. Deutes amb entitats de crèdit		1.430.484,86	1.791.986,94
3. Altres deutes a curt termini		101.292,17	59.909,45
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar		476.366,59	652.448,82
1. Proveïdors	10	292.673,89	288.986,06
2. Altres creditors	10,13	183.692,70	363.462,76
TOTAL PATRIMONI NET Y PASSIU (A + B + C)		135.409.036,04	134.954.306,92

1.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

	NOTES MEMÒRIA	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2023
A) OPERACIONS CONTINUADES			
1. Import net de la xifra de negocis	14	3.361.987,69	3.228.772,07
2. Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	12	0,00	79.175,38
3. Treballs realitzats per l'empresa en el seu actiu	12	503.625,37	5.601.516,43
4. Aprovisionaments	14	(503.625,37)	(5.736.856,78)
5. Altres ingressos d'explotació	14	1.209.721,04	761.974,56
6. Despeses de personal	14	(1.607.499,08)	(1.515.622,33)
7. Altres despeses d'explotació	14	(1.641.301,58)	(1.568.267,44)
8. Amortització de l'immobilitzat	6,7	(1.040.070,42)	(1.030.611,31)
9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	16	842.770,64	786.382,25
11. Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat	7	7.540,26	7.540,26
13 Altres resultats	14	10.320,33	7.470,54
A.1) RESULTAT L'EXPLOTACIÓ		1.143.468,88	621.473,63
14. Ingressos financers		12.768,10	140.630,28
15. Despeses financeres		(902.910,88)	(603.957,51)
A.2) RESULTAT FINANCER		(890.142,78)	(463.327,23)
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		253.326,10	158.146,40
20. Impost sobre beneficis	13	(614,47)	(376,52)
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI		252.711,63	157.769,88



CLASE 8.^a



007707792

1.3. ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET ABREUJAT

A) ESTAT ABREUJAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS

	NOTES de la MEMÒRIA	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
A) Resultat del compte de pèrdues i guanys		252.711,63	157.769,88
Ingressos i despeses imputades directament al patrimoni net			
III. Subvencions, donacions i llegat rebuts	15	2.798.144,00	5.348.989,44
V. Efecte fiscal		(6.995,36)	(13.372,47)
B) Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net		2.791.148,64	5.335.616,97
Transferències al compte de pèrdues i guanys			
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts	15	(842.770,64)	(786.382,25)
IX. Efecte fiscal		2.106,95	1.965,97
C) Total transferències al compte de pèrdues i guanys		(840.663,69)	(784.416,28)
Total d'ingressos i despeses reconeguts		2.203.196,58	4.708.970,57

....//.....

B)ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET ABREUJAT

	Capital escripturat	Reserves	Resultat d'exercicis anterioris	Altres aportacions de Socis	Resultat de l'exercici	Subvencions donacions i llegats rebuts	TOTAL
A. SALDO FINAL DE L'ANY 2022	444.345,68	7.943.360,14	(798.085,96)	17.258.621,64	85.200,46	69.722.816,57	94.656.258,53
I. Ajustos per canvi de criteri 2022 i anteriors	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustos per errors 2021 i anteriors	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2023	444.345,68	7.943.360,14	(798.085,96)	17.258.621,64	85.200,46	69.722.816,57	94.656.258,53
I. Total ingressos i despeses reconeguts	0,00	0,00	0,00	0,00	157.769,88	4.551.200,69	4.708.970,57
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	85.200,46	0,00	(85.200,46)	0,00	0,00
C. SALDO FINAL DE L'ANY 2023	444.345,68	7.943.360,14	(712.885,50)	17.258.621,64	157.769,88	74.274.017,26	99.365.229,10
I. Ajustos per canvi de criteri 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustos per errors 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2024	444.345,68	7.943.360,14	(712.885,50)	17.258.621,64	157.769,88	74.274.017,26	99.365.229,10
I. Total ingressos i despeses reconeguts	0,00	0,00	0,00	0,00	252.711,63	1.950.484,95	2.203.196,58
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	157.769,88	0,00	(157.769,88)	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'ANY 2024	444.345,68	7.943.360,14	(555.115,62)	17.258.621,64	252.711,63	76.224.502,21	101.568.425,68



CLASE 8.ª



007707793

1.4. ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU

	NOTES MEMÒRIA	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2023
A) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
1. Resultat de l'exercici abans d'impostos		252.711,63	157.769,88
2. Ajustos del resultat		1.079.902,30	700.016,03
a) Amortització de l'immobilitzat (+)	6,7,8	1.040.070,42	1.030.611,31
b) Correccions valoratives per deteriorament (+/-)	7,9	(7.540,26)	(7.540,26)
d) Imputació de subvencions(-)	16	(842.770,64)	(786.382,25)
g) Ingressos financers (-)		(12.768,10)	(140.630,28)
h) Despeses financeres (+)		902.910,88	603.957,51
3. Canvis en el capital corrent		(490.974,85)	(2.695.655,27)
a) Existències (+/-)		0,00	(2.933.416,75)
b) Deutors i altres comptes a cobrar (+/-)		(314.892,62)	4.892,90
c) Altres actius corrents (+/-)		0,00	0,00
d) Creditors i altres comptes a pagar (+/-)		(176.082,23)	232.868,58
4. Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'exploració		(890.142,78)	(463.327,23)
a) Pagaments d'interessos (-)		(902.910,88)	(603.957,51)
c) Cobraments d'interessos(+)		12.768,10	140.630,28
d) Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis			0,00
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'exploració		(48.503,70)	(2.301.196,59)
B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
6. Pagaments per inversions (-)		(1.025.920,47)	(311.331,44)
c) Immobilitzat material		(35.579,98)	(38.783,82)
d) Inversions immobiliàries	7	(953.534,27)	(240.000,00)
e) Altres actius financers		(36.806,22)	(32.547,62)
7. Cobraments per desinversions (+)		41.835,02	49.899,75
d) Inversions immobiliàries		0,00	0,00
e) Altres actius financers		41.835,02	49.899,75
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió		(984.085,45)	(261.431,69)

C) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni		2.798.144,00	5.348.989,44
e) Subvencions, donacions i llegats rebuts (+)	16	2.798.144,00	5.348.989,44
10. Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer		(1.577.273,64)	(2.671.388,00)
a) Emissió		0,00	0,00
5. Altres deutes (+)		0,00	0,00
b) Devolució i amortització de		(1.577.273,64)	(2.671.388,00)
2. Deutes amb entitats de crèdit (-)		(1.717.300,59)	(2.690.813,95)
4. Altres (-).		140.026,95	19.425,95
12. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament		1.220.870,36	2.677.601,44
D) Efecte de les variacions del tipus de canvi			
E) AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS			
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici		741.874,44	626.901,28
Efectiu o equivalents al final de l'exercici		930.155,65	741.874,44

.....//.....



CLASE 8.^a



007707794

1. ACTIVITAT DE L' EMPRESA

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa SA (en endavant societat) es va constituir per un període de temps indefinit sota la denominació de Viviendas Municipales de Terrassa SA el 25 de febrer de 1971, canviant la seva denominació a l'actual el 20 d'octubre del 1988. El seu capital social està subscrit i íntegrament desemborsat per l'Ajuntament de Terrassa. Es regeix per la Llei de Societats de Capital, Codi de Comerç i disposicions complementàries.

L'Ajuntament de Terrassa va constituir la societat per ser una entitat urbanística especial de les establertes a la legislació urbanística, per a la prestació en règim de gestió directa, dels serveis i les activitats que s'indiquen a continuació d'acord amb el que s'estableix en la legislació reguladora del règim local.

Així, el seu objecte social, modificat per escriptura del 20 de juliol de 2005, és la realització de totes les operacions relacionades amb la promoció i la rehabilitació immobiliàries i en especial:

- La construcció d'habitatges i locals i llur arrendament o venda.
- L'adquisició d'immobles i terrenys i llur urbanització i parcel·lació.
- La rehabilitació d'edificis.
- L'assumpció de competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanística en els supòsits en què operi com administració actuant.

Constituiran també objecte social totes aquelles operacions annexes, necessàries i conseqüents amb les activitats abans esmentades.

Aquestes activitats podran ser realitzades per la Societat de manera directa o indirecta, fins i tot mitjançant la titularitat d'accions o participacions en societats d'objecte idèntic, anàleg o similar.

L'activitat principal de la Societat des de la seva constitució ha estat la de lloguer d'habitatges de promoció social i la realització de promocions de construcció d'habitatges.

L'any 2005 es va signar el primer conveni de col·laboració entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat i l'Ajuntament de Terrassa, relatiu a la implantació en el municipi d'una OFICINA D'HABITATGE, fins a data d'avui, s'han anat signant successius convenis i llurs pròrrogues. L'últim conveni formalitzat al 2024, entre l'Ajuntament de Terrassa i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya relatiu al programa Oficina Local d'Habitatge té una vigència de 4 anys, el que fa referència a mediació del lloguer social d'habitatge només s'ha formalitzat de gener a desembre 2024.

En els nous convenis bàsicament les obligacions que assumeix l'Ajuntament, quina gestió directa encomana a Habitatge Terrassa, es poden resumir en:

1- Funcions bàsiques de mediació:

- Mantenir la Borsa, durant el termini de vigència del conveni, amb personal tècnic i administratiu suficient que haurà de tenir la formació necessària per realitzar les funcions que se li encomanen.
- Realitzar funcions d'informació, que inclouen:

- L'assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació per al lloguer social, i l'acompanyament durant la vigència del contracte de lloguer.
 - L'assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge, l'acompanyament en la cerca d'habitatge i també durant la vigència del contracte de lloguer.
- Realitzar funcions de mediació que inclouen:
- La captació d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a un preu assequible.
 - La mediació entre les persones propietàries i llogateres.
 - El seguiment de l'ús i la destinació dels habitatges que formen part del programa de mediació.
 - El seguiment i el control dels pagaments dels lloguers.
- Portar a terme totes les funcions establertes en el manual de gestió del Programa de Mediació pel lloguer social, utilitzant els mitjans i les eines informàtiques que posa a la seva disposició l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Presentar a la Direcció de Programes socials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya una memòria anual de les actuacions de la Borsa, on caldrà especificar els aspectes relatius al funcionament, l'organització, els horaris d'atenció al públic, la relació del personal adscrit, i també el nombre d'actuacions relacionades amb els programes socials d'habitatge, de cada anualitat.
- Comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya les incidències, queixes o suggeriments dels ciutadans que s'adrecen a la Borsa, per tal de millorar la qualitat del servei.
- Participar en les sessions i jornades que organitzi la Direcció de Programes socials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de l'Habitatge amb motiu de la formació del personal de la Borsa i per a la coordinació dels serveis de mediació d'habitatges amb finalitats socials.
- Col·laborar amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en les accions de seguiment i control que es puguin programar des de les diferents unitats. En especial, cooperar, quan correspongui, en les auditories anuals a Oficines i Borses que l'Agència consideri oportú programar, així com en l'obtenció de qüestionaris de satisfacció ciutadana, quan es requereixi.
- Comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:
- L'obtenció d'altres aportacions o finançament que la Borsa rebi, procedents d'altres administracions o entitats públiques o privades.
 - Qualsevol alteració en les condicions pactades en aquest conveni.
- Col·locar en un lloc visible un rètol identificador de l'Oficina/Borsa, que haurà de seguir les pautes de disseny i normativa gràfica proposades per la Generalitat, i fer constar clarament a totes les publicacions, impresos i altres materials gràfics que es puguin editar que les tasques realitzades per l'Oficina Local d'Habitatge es fan en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



CLASE 8.^a



007707795

- Facilitar tota la informació que des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sigui requerida amb relació a les activitats que són objecte del present conveni.

2- Funcions bàsiques de l'Oficina Local d'habitatge:

- Mantenir l'Oficina durant el termini de vigència del conveni, amb personal tècnic i administratiu suficient i amb la formació necessària.
- Funcions d'informació i atenció ciutadana:
 - Informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'Habitatge i el Pla per al dret a l'Habitatge, incloent entre d'altres qüestions:
 - Registre d'entrada de sol·licituds i comprovació i revisió de la documentació presentada i trasllats de les sol·licituds als serveis competents de l'Agència de l'habitatge.
- Funcions de gestió d'activitats i serveis:
 - ◆ En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge:
 - La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins la proposta de resolució. També inclou les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat que siguin planificades amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i el compromís d'implementar o mantenir en l'Oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.
 - La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts (Inspecció tècnica d'edificis / Informe intern d'idoneïtat).
 - La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si s'escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.
 - ◆ En matèria de Programes Socials de l'Habitatge:
 - La gestió d'expedients d'ajuts de prestacions per al pagament del lloguer que inclou la gestió de sol·licituds fins a la proposta de resolució.
 - La gestió d'expedients de prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge, per a problemàtiques en situacions d'emergència.
 - ◆ En matèria de Promoció de l'Habitatge, només en cas que l'Ajuntament disposi de Registre propi reconegut:

- La gestió dels expedients relatius a la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, en cas que es disposi de Registre propi.
- Utilitzar les eines informàtiques que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya posi a disposició de les oficines i les borses, tant a nivell del registre d'entrada de les sol·licituds com de la tramitació i gestió d'expedients.
- Fer ús dels mitjans electrònics, d'acord amb el que disposa la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i aplicar les instruccions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la tramesa de sol·licituds i documentació presentada en l'Oficina/borsa, amb els procediments de l'administració electrònica habilitats.
- Formalitzar, per part de la persona responsable de l'Oficina/Borsa, un protocol addicional a aquest conveni, en el qual es concreti:
 - Els aspectes específics del funcionament i estructura de l'Oficina, en relació amb la seva organització, com són els horaris d'atenció al públic, la relació del personal adscrit i les previsions pel què fa a l'activitat, entre d'altres.
 - La forma en què es duran a terme les funcions, les gestions i els tràmits relacionats en el Pacte segon, punt 2, d'aquest conveni, el procediment per al seguiment de les activitats i el sistema d'avaluació de les actuacions de l'Oficina durant l'any
- Presentar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya una memòria anual i una justificació final sobre la totalitat de les tasques realitzades.
- Col·laborar amb els serveis competents en matèria d'habitatge de l'àmbit territorial on s'ubica l'Oficina/Borsa, en les tasques de seguiment de les sol·licituds i en les actuacions tècniques de comprovació necessàries per a la resolució dels expedients.
- Comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya les incidències, queixes o suggeriments dels ciutadans que s'adrecin a l'Oficina/Borsa, per tal de millorar la qualitat del servei.
- Participar en les sessions i jornades que organitzin els serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb motiu de la formació del seu personal i per a la coordinació de les tasques de col·laboració a efectuar per l'Oficina/Borsa.
- Col·locar en un lloc visible un rètol identificador de l'Oficina/Borsa, que haurà de seguir les pautes de disseny i normativa gràfica proposades per la Generalitat, i fer constar clarament a totes les publicacions, impresos i altres materials gràfics que es puguin editar que les tasques realitzades per l'Oficina Local d'Habitatge es fan en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Facilitar tota la informació que des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sigui requerida amb relació a les activitats que són objecte del present conveni.
- Col·laborar en les accions de seguiment i control de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o altres organismes públics. En especial, cooperar, quan correspongui, en les auditories que l'Agència programa



CLASE 8.^a



007707796

anualment, així com en l'obtenció de qüestionaris de satisfacció ciutadana, amb la finalitat d'introduir millores en la prestació dels serveis.

- Comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:
 - L'obtenció d'altres aportacions o finançament que l'Oficina/Borsa rebin, procedents d'altres administracions o entitats públiques o privades.
 - Qualsevol alteració en les condicions pactades en aquest conveni.

L'Ajuntament formula comptes consolidats de l'exercici 2024 de conformitat a l'establert a l'Ordre HAC/836/2021, de 9 juliol, pel que s'aproven les normes per a la formulació dels comptes anuals consolidats en el àmbit del sector públic local, els quals, formen part del Compte General de la Corporació, i es publiquen al portal de transparència de l'Ajuntament una vegada aprovats pel Ple.

La moneda funcional és l'euro. Conseqüentment, les operacions en altres divises diferents de l'euro es consideren denominades en "moneda estrangera".

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

2.1 Marc normatiu d'informació financera aplicable a la societat

Els presents comptes anuals han estat formulats pels administradors d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a la societat, que és l'establert en:

- Codi de comerç, llei de societats capital i restant normativa mercantil aplicable
- RD. 1514/2007 pel que s'aprova el Pla General de Comptabilitat, i amb el Pla General de Comptabilitat adaptat a empreses immobiliàries en quant les seves disposicions no contradiguin al Pla General de Comptabilitat. També li és d'aplicació el RD. 602/2016 de 2 de desembre pel qual es modifica el RD 1514/2007.
- RD 9/2017 de 8 de novembre, text refós de la Llei de contractes del sector públic.
- Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local.
- Els estatus de la societat.
- Normes d'obligat compliment aprovades per l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes
- La resta de normativa comptable que resulti d'aplicació.

2.2 Imatge fidel

Els comptes anuals de l'exercici del 2024 han estat preparats a partir dels registres comptables de la societat i s'hi han aplicat les disposicions legals vigents en matèria comptable a fi de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la societat.

2.3 Principis comptables no obligatoris aplicats

Tant en el desenvolupament del procediment comptable de l'exercici com en la confecció dels comptes anuals no s'ha deixat d'aplicar cap principi comptable.

2.4 Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La informació continguda en aquests comptes anuals és responsabilitat dels Administradors de la societat. Malgrat que les estimacions utilitzades en la formulació dels comptes 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, el que es faria de forma prospectiva, reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes anuals futurs.

La situació de recessió que va començar al 2008 va fer que la companyia aplicés mesures per tal d'adaptar la seva activitat a la conjuntura econòmica del moment. En aquest sentit, entre d'altres es va paralitzar la construcció de noves promocions i va posar tot el seu parc d'habitatges a lloguer, adequant els preus del lloguer a la situació econòmica dels demandants d'habitatge inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge, que gestiona la societat a través de l'Oficina Local

En el Ple de l'Ajuntament de Terrassa de 24 de setembre de 2015 es va acordar no vendre cap dels habitatges de titularitat pública municipal que són de règim HPO venda i destinar-los a règim de lloguer social i mantenir aquesta condició sempre que hi hagi com a mínim una persona o unitat de convivència en risc d'exclusió residencial que requereixi un habitatge en lloguer social. Aquest acord s'ha ratificat en varies ocasions, la darrera en la sessió del Ple de l'Ajuntament del 31 de març de 2020.

La societat rep aportacions de l'Ajuntament que tenen com a objectiu mantenir els serveis i altres actuacions en matèria d'habitatge que s'han anat encomanant a Habitatge Terrassa. D'una banda rep subvencions d'explotació per cobrir els dèficits generats per l'activitat econòmica de la societat: serveis de l'oficina local i despeses de manteniment dels habitatges que no es cobreixen amb els ingressos del lloguer. Respecte a aquestes aportacions valorar que les disposicions de la societat han sigut inferiors a les previstes al pressupost anual donat que ha incrementat el nivell d'ingressos per lloguers en els darrers exercicis. I d'altra banda, les subvencions de capital tenen com a finalitat la de cobrir la part necessària de l'amortització de préstecs que es van formalitzar en el seu dia per fer les inversions, que no es pot atendre amb els recursos propis de la societat. D'acord amb el que s'estableix a l'apartat 1.d) de la Norma sisena de l'Ordre EHA/733/2010 de 25 de març, s'imputaran al Patrimoni Net de la societat les transferències rebudes per cancel·lar deutes que financin actius associats a una activitat específica considerada d'interès públic.

El desenvolupament del Pla Local d'Habitatge 2019-2025, aprovat pel Ple amb data 29 de novembre de 2019, respecte a objectius, accions i finançament, ha proveït de noves aportacions a la societat per invertir. Entre els objectius hi ha un pla d'inversions per l'adquisició d'habitatges de tanteig i retracte, finançat amb aportacions de capital, que va començar al 2020. Al 2023 l'aportació de capital van ser de 300.000€ i al 2024 de 636.358€.

El 2024 les aportacions del pressupost aprovat es detallen de la següent manera, respecte a les previstes i a les reals:



CLASE 8.^a



007707797

	PREVISIÓ	REAL
EXPLOTACIÓ (44900)	927.258,00	605.541,35
CAPITAL (74000)	1.608.200,00	1.960.000,00
CAPITAL ASSIGNACIÓ PLH	0,00	500.000,00
	2.535.458,00	3.065.541,35

2.5 Comparació de la informació

La informació dels estats financers dels exercicis exposats és homogènia i, per tant, comparable amb l'exercici anterior.

2.6 Elements recollits en diverses partides

No hi ha elements de naturalesa similar inclosos en diferents partides dins del Balanç de Situació a excepció dels actius i passius amb venciments superiors a un exercici, que han estat classificats com a corrents per la part de venciment inferior a dotze mesos.

2.7 Canvis en criteris comptables

No s'han produït canvis en els criteris comptables aplicats segons el Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007.

En l'exercici 2018 la companyia va procedir a canviar el criteri d'imputació de les aportacions rebudes de l'Ajuntament d'acord amb la resposta d'una consulta feta a l'ICAC. El criteri anterior era passar com ingrés de l'exercici un import igual a l'amortització dels actius finançats. El criteri actual és considerar que les aportacions financen la totalitat de la inversió, per tant quan es rep la subvenció es divideix pel nombre d'anys de vida útil dels béns finançats i s'imputa com ingrés del període l'import que correspon als anys transcorreguts des de la data d'adquisició fins a la data de final de l'exercici, la resta de subvenció s'imputarà anualment pel restant de vida útil del bé de manera lineal.

Aquest canvi de criteri va produir un primer i únic ajust per import de 571.994,78 €. Import que va incrementar els Fons Propis i va rebaixar la partida de subvencions, donacions i llegats rebuts de la companyia. L'efecte en Patrimoni Net va ser neutre.

2.8 Correcció d'errors

No s'ha fet cap correcció d'errors sobre patrimoni net amb origen en exercicis anteriors.

3. APLICACIÓ DE RESULTATS

La proposta d'aplicació del resultat és la següent:

	Any 2024	Any 2023
BASE DE DISTRIBUCIÓ		
Saldo compte de pèrdues i guanys	252.711,63	157.769,88
APLICACIÓ		
A Compensar resultats negatius d'exercicis anteriors	252.711,63	157.769,88
A Reserves Legals		

En els exercicis 2023 i 2024 no s'han distribuït dividends.

4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

4.1 Immobilitzacions intangibles

Les immobilitzacions intangibles es reconeixen inicialment a preu d'adquisició. Els impostos indirectes no recuperables formen part del preu d'adquisició, igual que les despeses financeres meritedes 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, en el cas que hagin experimentat.

Els actius intangibles amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil. Els percentatges d'amortització aplicats han estat els següents:

Aplicacions Informàtiques 25%

Durant els exercicis 2023 i 2024 no s'han produït deterioraments .

Tant a l'exercici 2023 com a l'exercici 2024, l'immobilitzat intangible es troba totalment amortitzat. En concret, el total de béns de l'immobilitzat intangible totalment amortitzats i encara en ús corresponen a aplicacions informàtiques (156.453,31 euros).

4.2 Immobilitzacions materials

Els béns compresos en l'immobilitzat material es valoren inicialment d'acord amb el preu d'adquisició (o cost de producció). En el preu d'adquisició s'inclouen totes les despeses addicionals produïdes fins a l'entrada en funcionament del bé, els impostos indirectes no recuperables, les despeses estimades de desmantellament i retirada, així com les despeses financeres meritedes 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.



CLASE 8.^a



007707798

Els costos d'ampliació, modernització o millores que representen un augment de la productivitat, capacitat o eficiència, o un allargament de la vida útil dels béns es capitalitzen com a major cost dels béns corresponents.

Es registren com immobilitzat material aquells arrendaments financers d'acord amb aquesta naturalesa dels quals es dedueix que s'ha transferit substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte.

Els imports dels treballs realitzats per l'empresa per al seu propi immobilitzat material es calcula per cada actiu, afegint al preu dels materials consumibles, els costos directes i indirectes imputables a aquestes inversions.

Els elements d'immobilitzat material amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil.

Els percentatges d'amortització aplicats han estat els següents:

Immables construïts (per a ús propi)	1%
Mobiliari	10%
Equips de processament de la informació	25%
Elements de transport	10%

L'Any 2012 es va realitzar un canvi d'estimació en la vida útil dels immables passant dels 50 als 100 anys i en correspondència el percentatge d'amortització va passar del 2% a l'1%.

Durant els exercicis 2023 i 2024 no s'han produït deterioraments.

4.3 Inversions Immobiliàries

Els béns compresos en inversions immobiliàries es valoren d'acord amb el preu d'adquisició, i es corresponen amb terrenys i construccions dedicades a la seva explotació, mitjançant contractes d'arrendament o de cessió.

Es registren com inversions immobiliàries aquells arrendaments financers d'acord amb aquesta naturalesa dels quals es dedueix que s'ha transferit substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte.

L'any 2012 es va realitzar un canvi en la vida útil de les inversions immobiliàries passant dels 50 als 100 anys i en correspondència el percentatge d'amortització va passar del 2% a l'1%. Aquest canvi en l'estimació de la vida útil dels immables és causat per la seva utilització com habitatges de lloguer, i, per tant, subjectes a un programa de seguiment, reparacions i manteniment, respectant el període màxim de les taules fiscals d'amortització, les quals estableixen un període màxim d'amortització de 100 anys (que equival a un 1% anual). Es va mantenir el criteri de vida útil de 50 anys pels actius que provenien de l'absorció de la Fundació Privada

Rehabilitació i Lloguer del Parc d'Habitatges de Terrassa ja que els actius adquirits es van considerar béns usats, així com a la resta d'actius que tenen la consideració de béns usats.

La societat classifica els béns que formen part de la partida d'inversions immobiliàries com a actius generadors de fluxos d'efectiu i com a no generadors de fluxos d'efectius.

Actius no generadors de fluxos d'efectiu

La companyia aplica amb relació a la valoració de les inversions immobiliàries les normes que estableix l'Orde EHA/733/2010 de 25 del març de 2010. Aquesta normativa aprova aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies.

Les normes aprovades tenen com a principal objectiu regular el deteriorament d'immobilitzats immaterials, materials i inversions immobiliàries en les empreses públiques que operen en circumstàncies que impedeixen generar fluxos d'efectiu. Per l'aplicació de la norma és necessari que l'empresa pública justifiqui que els actius a que s'aplica la norma no són generadors de fluxos d'efectiu ja que la seva explotació no està adreçada a l'obtenció d'un benefici o generació de rendiment econòmic sinó a l'obtenció d'un rendiment social que beneficiï a la col·lectivitat tenint la consideració de servei públic l'explotació aquests actius.

L'activitat que desenvolupa la companyia compleix perfectament els requisits que marca la norma per l'aplicació dels deterioraments d'actius.

La Societat només comprova el deteriorament de valor d'aquests actius, quan existeixen indicis de deteriorament de valor propis d'aquest tipus d'actius, que no estan basats en indicadors de caràcter comercial, si no en el potencial de servei que generen.

En qualsevol cas, les circumstàncies que poden implicar un indicati de deteriorament de valor han de ser significatius i, sobretot, han de tenir efectes a llarg termini.

En el seu cas, i si hi ha indicis de deteriorament, la societat comptabilitza una pèrdua per deteriorament en un actiu no generador de flux d'efectiu si el seu valor comptable supera el seu import recuperable. Als efectes s'entén per import recuperable el seu cost de reposició depreciat.

La norma diu que almenys al tancament de l'exercici, l'empresa pública avaluarà si existeix algun indicati de deteriorament de valor dels seus elements d'immobilitzat material, immaterial o inversió immobiliària en cas d'existir deteriorament s'estimarà l'import recuperable. Per l'avaluació dels indicis de deteriorament l'empresa haurà de tenir en compte els punts següents:

1. *Canvis significatius en l'entorn tecnològic, regulador, o legal en els àmbits en què opera l'entitat, que s'hagin posat de manifest durant l'exercici o que s'espera que es produeixin a curt termini i que tinguin incidència negativa en l'entitat.* Durant aquest exercici 2024 no s'ha produït cap canvi d'aquest tipus en l'entorn de l'entitat.
2. *Disminució significativa del valor de mercat de l'actiu, si aquest existeix i està disponible i supera a l'esperada pel pas del temps o ús normal.* En aquest cas no hi ha mercat per poder determinar el valor raonable dels immobles que la Societat te en el seu immobilitzat.
3. *Evidència d'obsolescència o deteriorament físic de l'actiu.* Els actius es mantenen en les condicions adequades per complir el seu objecte que és el lloguer social. És per aquest motiu que el 2012 es va canviar el criteri d'amortització allargant la vida útil de 50 a 100 anys.



CLASE 8.^a



007707799

4. *Canvis significatius en la forma o en l'extensió en què s'utilitza l'actiu que hagin succeït durant l'exercici.* L'empresa no espera canvis significatius, el Ple de l'Ajuntament de Terrassa va acordar en sessió del 31 de març de 2020 destinar tots els immobles que la Societat té en propietat a lloguer, independentment de la seva qualificació, prorrogant així, un altre cop, el pacte aprovat per primera vegada en la sessió del Ple de data 24 de setembre de 2014.
5. *Existència de dubtes raonables de què el rendiment tècnic de l'actiu pugui mantenir-se en el futur d'acord amb les previsions que es van considerar en el moment de posta en funcionament de l'actiu.* Com s'ha comentat al punt 3, la Societat disposa d'un departament tècnic per la correcta conservació i manteniment dels immobles que destina a lloguer.
6. *Interrupció de la construcció de l'actiu abans de la seva posta en funcionament.* Al tancament de l'exercici no hi ha promocions en curs que s'hagin començat i no estiguin acabades. Els solars de què disposa la Societat estan en fase d'urbanització o projecte.
7. *Cessament o reducció significativa de la demanda o necessitat dels serveis prestats per l'actiu.* El servei que presta la societat és d'interès general i no es preveu que en els propers anys la demanda de lloguer social a la ciutat de Terrassa canviï donat la gran quantitat de famílies en situació de vulnerabilitat que existeixen i l'increment progressiu del preus del mercat de lloguer privat.

Per tant, per tot el que s'ha exposat als punts de l'1 al 7, al tancament de l'exercici 2024, la societat no ha trobat indicis de deteriorament de valor significatius i que puguin tenir efectes a llarg termini en relació als seus actius classificats com a no generadors de fluxos d'efectiu.

4.4 Instruments financers

4.a) Actius Financers

- Actius financers a cost amortitzat

Aquests actius financers es registren inicialment pel seu valor raonable. Posteriorment són reconeguts a cost amortitzat. El reconeixent dels interessos meritats en funció del seu tipus d'interès efectiu, i, si és el cas, la provisió per deteriorament, es registren directament en el compte de pèrdues i guanys.

L'interès efectiu es correspon amb el tipus d'actualització que iguala el desemborsament inicial de l'instrument financer amb la seva totalitat de fluxos d'efectiu estimats fins al seu venciment.

No obstant l'esmentat en el paràgraf anterior, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els avançaments i 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 valoren pel seu valor nominal, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no és significatiu.

La provisió per deteriorament es calcula com la diferència entre el valor en llibre de l'actiu i el valor present dels fluxos d'efectiu estimats, descomptats al tipus d'interès efectiu.

- Actius financers a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys.

Es corresponen a aquells actius que s'hagin adquirit amb el propòsit principal de generar beneficis com a conseqüència de les fluctuacions de valor. Es valoren pel seu valor raonable, tan en el moment inicial com en valoracions posteriors. Les variacions que es produeixen es registren directament en el compte de pèrdues i guanys.

Els actius d'aquesta categoria es classifiquen com actius corrents si el termini de realització és inferior a 12 mesos a la data següent al tancament de balanç de situació adjunt.

En els exercicis 2023 i 2024 no existeixen actius d'aquesta naturalesa.

- Actius financers a valor raonable amb canvis en Patrimoni Net

Es registren en aquest epígraf els valors representatius de deute i instruments de patrimoni d'altres empreses que no han estat adquirits amb el propòsit de negociació immediata i no tenen un venciment fix.

La seva valoració es fa a valor raonable, registrant les variacions que es produeixen directament en el patrimoni net fins que l'actiu financer sigui baixa del balanç o es deteriori, moment en què l'import així reconegut s'ha imputat al compte de pèrdues i guanys.

En els exercicis 2023 i 2024 no existeixen actius d'aquesta naturalesa.

- Interessos i dividendes rebuts

Els interessos i els dividendes d'actius meritats amb posterioritat al moment de l'adquisició es reconeixen com a ingressos en el compte de pèrdues i guanys, els primers utilitzant el mètode d'interès efectiu i els dividendes quan es declara el dret del soci a rebre'ls.

- Baixa d'actius financers

Els actius financers es donen de baixa del balanç quan es transfereixen substancialment els riscos i els avantatges inherents a la propietat de l'actiu financer.

4.b) Passius Financers

Tots els passius financers de la Societat corresponen a passius a venciment, remunerats o no, que s'han classificat a efectes de la seva valoració en la categoria de "Passius financers a cost amortitzat".

Aquesta categoria inclou els passius financers que s'han originat en la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de l'empresa i aquells que no essent instruments derivats, no tenen un origen comercial.

Inicialment, aquests passius financers s'han registrat pel seu valor raonable que no és altra cosa que el preu de la transacció, és a dir, el valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que els siguin directament atribuïbles. Posteriorment, els passius financers es valoren pel seu cost amortitzat. Pel càlcul del cost amortitzat es tindrà en compte el mètode de l'interès efectiu que serà aquell que iguali el valor en llibres de l'instrument financer amb els fluxos de caixa d'efectiu estimats durant la vida útil esperada de l'instrument. En aquest sentit, la societat ha calculat els fluxos d'efectiu d'alguns préstecs tenint en compte el subsidi garantit que es concedeixen a determinats préstecs per a habitatges qualificats de HPO de lloguer.

Ara bé, hem de diferenciar:



CLASE 8.^a



007707800

- Els debèits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions el pagament de les quals s'espera que sigui en el curt termini, s'han valorat pel seu valor nominal.
- Els préstecs i descoberts bancaris que meriten interessos es registren inicialment pel seu valor raonable, que equival a l'efectiu rebut net dels costos directes d'emissió incorreguts en la transacció. Les despeses financeres, incloses les primes a pagar a la liquidació o el reemborsament i els costos directes d'emissió, es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys seguint el mètode de tipus d'interès efectiu, augmentant el valor en llibres del deute en la mesura que no es liquidin en el període en què es meritin.

Els passius financers es classifiquen com a corrents o no corrents en funció que el seu venciment sigui igual o inferior a dotze mesos, respectivament, des de la data de tancament de l'exercici.

Els passius financers es donen de baixa del balanç quan l'obligació s'ha extingit o quan es produeix un intercanvi d'instruments financers amb condicions substancials diferents.

4.c.) Instruments de patrimoni

Un instrument de patrimoni representa una participació residual en el patrimoni de la Societat, una vegada deduïts tots els seus passius.

Els instruments de patrimoni emesos per la Societat es registren en el Patrimoni Net per l'import rebut, net de les despeses d'emissió. La Societat no té participacions pròpies al tancament de l'exercici.

4.5 Existències

En concordança amb els criteris de classificació de l'adaptació del Pla General Comptabilitat a les empreses immobiliàries i a les normes comptables generalment acceptades, dins del capítol d'existències s'inclouen els terrenys i solars, obres en curs, edificis construïts destinats a la venda i les corresponents provisions.

Les 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.

Els actius que la Societat té comptabilitzats com a existències tenen diferents característiques i finalitats, per aquest motiu per càlcul dels possibles deterioraments es procedeix de la manera següent:

En aquells casos en què els actius tenen un valor de realització de referència si, al tancament de l'exercici aquest valor és inferior al valor d'adquisició o producció es fa una correcció valorativa mitjançant el corresponent deteriorament.

En aquells casos en què els actius no tenen un valor de realització de referència, com és el cas dels terrenys que s'utilitzaran per a la construcció d'habitatges social dedicats al lloguer, es considera que no hi ha

deteriorament si, al tancament de l'exercici, es mantenen les condicions pel compliment de la seva finalitat en el moment de l'adquisició.

Durant el present exercici no s'ha considerat necessari comptabilitzar cap deteriorament.

4.6 Impost sobre el Valor Afegit

L'IVA suportat no deduïble forma part del preu d'adquisició dels actius corrents i no corrents, així com dels serveis, que són objecte de les operacions gravades per l'impost. En el cas de l'autoconsum intern, és a dir de la producció pròpia amb destinació a l'immobilitzat de l'empresa o d'inversions immobiliàries, l'IVA no deduïble s'addiciona al cost dels respectius actius no corrents.

La societat té dues activitats diferenciades, lloguer d'habitatges (exempta d'IVA) i promoció immobiliària (subjecte a IVA). Les despeses comunes estan subjectes a prorrata especial en funció d'aquestes dues activitats.

4.7 Impostos 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. Es registren contra el compte de resultats, excepte si es refereixen a partides que es registren directament en el patrimoni net. En aquest cas es comptabilitza amb càrrec o abonament a aquests comptes.

En el cas de subvencions rebudes, en aquestes es reconeix el passiu per impost diferit, corregit per la bonificació 99% de la quota íntegra de l'impost de societats.

Els actius per impostos diferits i 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.

Cal dir, que donat el règim fiscal de la Societat, el crèdit fiscal derivat de les bases imposables negatives d'anys anteriors, no han sigut objecte de comptabilització.

4.8 Ingressos i despeses

Els ingressos i despeses s'imputen en funció del principi de meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment que es produeixi el corrent monetari o financer derivat d'ells.

Concretament, els ingressos (i les despeses) es calculen al valor raonable de la contraprestació a rebre (o pagar) i representen els imports a cobrar (pagar) pels béns lliurats (rebuts) i els serveis prestats (rebuts) en el marc ordinari de l'activitat, menys descomptes, devolucions, impost sobre el valor afegit i altres impostos relacionats amb les operacions. A aquests efectes, l'ingrés (despesa) es produeix en el moment que



CLASE 8.^a



007707801

s'entenguin (es rebín) ceditos els riscos i beneficis amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari financer que se'n deriva.

4.9 Provisions i contingències

Provisions: Obligacions existents a la data de tancament com a conseqüència d'esdeveniments passats, sobre les quals existeix incertesa en relació amb la seva quantia o venciment, però que és probable que puguin derivar-se perjudicis patrimonials per a la Societat i l'import del deute corresponent es pot estimar de manera fiable.

Contingències: Obligacions possibles com a conseqüència d'esdeveniments passats. La seva materialització està condicionada al fet de produir-se o no un o més esdeveniments futurs incerts que no estan completament sota el control de la Societat i no compleixen els requisits per poder reconèixer-les com a provisions. En cas haver-n'hi, s'informa adequadament en la memòria.

4.10 Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

La societat no té elements patrimonials de naturalesa mediambiental ni ha incorregut amb despeses destinades a finalitats mediambientals.

4.11 Registre i valoració de despeses de personal

Les despeses de personal són registrades en el moment de meritarse l'obligació, amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari financer que se'n deriva.

4.12 Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables es comptabilitzen com ingressos imputats al patrimoni net i es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys com ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la despesa o inversió objecte de la subvenció.

Les subvencions, donacions i llegats que tinguin caràcter de reintegrables es registren com passius de l'empresa fins que adquireixen la condició de no reintegrables.

A aquests efectes, una subvenció, donació o llegat es considera no reintegrable quan existeix un acord individualitzat de concessió de la subvenció, de la donació o llegat, s'han acomplert les condicions establertes per la seva concessió i no existeixen dubtes raonables del seu cobrament.

El criteri d'imputació a resultats de les subvencions no reintegrables s'efectua atenent la seva finalitat.

Les subvencions o transferències de capital rebudes, les quals tenen el caràcter de no reintegrables, es reconeixen periòdicament com a ingrés en proporció a la dotació a l'amortització efectuada en aquell període per als elements finançats.

Les subvencions d'explotació es reconeixen com a ingrés d'explotació directament quan són concedides, excepte aquelles que es reben per assegurar una rendibilitat mínima o compensar els dèficits d'explotació genèrics que, en aquest cas, no es consideren ingressos sinó aportacions del soci i es registren directament als fons propis.

La Societat rep del seu soci únic transferències destinades a finançar les activitats específiques declarades d'interès general, i per tant, donat que tenen una finalitat determinada i caràcter no reintegrable, s'enregistren com a ingrés de l'exercici en què són concedides.

4.13 Transaccions entre parts vinculades

Les operacions entre 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.

En concret, les principals operacions realitzades amb parts vinculades es corresponen amb:

- Subvencions d'explotació i de capital a la que es fa esment a la nota 2.4.
- Operacions d'arrendaments de locals i habitatges propietat de la Societat i que estan llogats a l'Ajuntament:

IMMOBLES	RENDA MENSUAL A FINALS 2024	RENDA MENSUAL A FINALS 2023	DATA VT. CONTRACTE
LOCALS			
CTRA. MONTCADA, 487	1.227,50	1.154,80	31/12/2025
C/SANT ILDEFONS, N° 8	3.789,49	3.679,12	1/2/2025
C/BISCAIA, N° 6 BX.	360,74	360,74	31/12/2025
ATENES, N° 78 BX.	493,98	493,98	1/3/2025
PARC GUERNICA 2 ESC. 5 LOCAL 4	385,71	380,01	17/10/2025

4.14. Actius no corrents mantinguts per a la venda

Estan classificats sota aquest epígraf els actius que formant part de les inversions a llarg termini de la Societat, tant inversions financeres com immobilitzats destinats a l'explotació, l'empresa decideix alienar-los.



CLASE 8.ª



007707802

Els actius no corrents mantinguts per a la venda es valoren en el moment de la seva classificació pel menor dels dos imports: el valor comptable i el valor raonable menys les seves despeses benvolgudes de venda. En el moment que un immobilitzat es reclassifica s'atura el procés d'amortització.

Només es reclassifiquen com actius no corrents disponibles per a la venda quan s'han iniciat accions per a efectuar la venda i aquesta és altament probable.

Ni al tancament de l'exercici 2023 ni 2024, hi ha elements dins d'aquesta partida del balanç.

5. ACTIUS NO GENERADORS DE FLUXOS D'EFECTIU

Com es recull a la nota 4 hi ha elements de l'immobilitzat de la Societat que es consideren no generadors de fluxos d'efectiu. La societat en el cas que vegi indicis de deteriorament d'un d'actiu ha de procedir a estimar el seu valor recuperable. En aquest cas, comptabilitza una pèrdua per deteriorament en un actiu no generador de flux d'efectiu si el seu valor comptable supera el seu import recuperable. Als efectes s'entén per import recuperable el seu cost de reposició depreciat. Segons el test realitzat en la nota 4, la Societat considera que no hi ha indicis de deteriorament de valor de cap dels elements considerats no generadors de flux d'efectiu que obligui a estimar el seu valor recuperable. Malgrat que la societat no està obligada, estimem que els valors nets comptables d'aquests actius són inferiors al seu valor de reposició depreciat, el 100% del parc té una antiguitat superior a 10 anys, el seu valor comptable està per sota del valor comptable de les promocions noves.

El detall d'actius no generadors de fluxos d'efectiu és el següent:

1. Habitatges qualificats de venda i lloguer :

PROMOCIÓ	Data finalització	Nº habitatges	Cost de producció	A.Acum.Act.	Valor Comptable
PALET I BARBA	2006	14	1.450.304,85	-333.570,05	1.783.874,90
CAN ROCA	2006	35	2.393.877,89	-546.937,40	2.940.815,29
FERRAN CASABLANCA	2006	15	978.267,37	-225.001,06	1.203.268,43
VARIS	+ 10 anys	104	5.093.989,32	-905.121,78	5.999.111,10
AV. MADRID	2005	12	1.089.566,56	-288.995,82	1.378.562,38
WILSON	+10 anys	18	620.572,46	-429.081,52	1.049.653,98
CAN TUSELL	1985	234	3.002.271,81	-2.284.483,45	5.286.755,26
MONTCADA	2007	8	719.524,90	-155.638,90	875.163,80
BALDRICH	2007	6	764.034,16	-77.396,87	841.431,03
PONENT - SANT LLUIS	2008	61	5.441.519,57	-805.145,30	5.518.916,44
SANT ILDEFONS	2009	46	4.905.786,22	-846.703,12	5.710.931,52
AV. 22 DE JULIOL	2010	6	849.211,50	-80.315,32	1.695.914,62
AMADEU DE SAVOIA	2010	1	128.386,56	-11.554,83	208.701,88
CA N' ANGLADA	2010	12	1.386.418,56	-208.257,54	1.397.973,39
RDA. PONENT-M.AUXILIADORA	2010	19	2.578.365,61	-311.124,80	2.786.623,15

TORRE-SANA A	2009	44	5.499.600,37	-788.766,02	5.810.725,17
TORRE-SANA E	2009	55	5.329.284,87	-750.784,44	6.118.050,89
TORRE-SANA F	2009	52	4.288.452,63	-641.356,72	5.039.237,07
TORRE-SANA H	2010	102	12.769.646,83	-1.716.495,25	14.486.142,08
TORRE-SANA G	2011	31	4.679.709,37	-569.443,30	5.249.152,67
TORRE-SANA I	2012	58	9.031.227,21	-927.583,19	9.958.810,40
TORRE-SANA J	2012	58	8.929.216,22	-888.205,27	9.817.421,49
TOTAL		991	81.929.234,84	13.791.961,95	95.157.236,94

2. Habitatges taller destinats a entitats sense ànim de lucre:

PROMOCIÓ	Nº habitatges-taller	Cost de producció	A.Acum.Act.	Valor Comptable
Torre-sana E	5	1.309.150,68	226.028,73	1.083.121,95
Torre-sana F	4	1.293.344,51	223.299,98	1.070.044,53
Torre-sana H	8	2.060.258,38	211.586,18	1.848.672,20
TOTAL	17	4.662.753,57	660.914,89	4.001.838,68

3. Locals llogats a l'Ajuntament que es cedeixen a entitats o associacions que desenvolupen activitats d'integració social:

Promoció	Adreça	VALOR COMPTABLE A 31/12/2024
Montcada	Montcada, 487	79.942,08
Torre-sana A	Parc Gernika, 3A	110.810,20
Sant Leopold	Sant Ildefons, 8 local pb	1.279.132,40
Sant Leopold	Sant Ildefons, 8 local soterrani	313.432,59
TOTALS		1.783.317,27

El criteri utilitzat per a agrupar els actius no generadors de fluxos d'efectiu ha estat la consideració de què la Societat és una entitat integrant del sector públic local, és l'instrument que l'Ajuntament de Terrassa va crear per gestionar i donar compliment a les polítiques d'habitatge de la ciutat, mitjançant actius no generadors de fluxos d'efectiu, als que fa referència la norma EHA/733/2010, l'activitat que desenvolupa es considera d'interès públic, no generadora de rendiment econòmic, donat que els actius es destinen al desenvolupament de programes que beneficien a la col·lectivitat, això condiona la contraprestació que la Societat obté pel lloguer, que està per sota del preu polític màxim.



CLASE 8.ª



007707803

6. IMMOBILITZAT MATERIAL

El moviment dels saldos que componen l'epígraf d'immobilitzat material del balanç de situació ha estat el següent:

	Saldo 01.01.23	Altes	Saldo 31.12.23	Altes	Saldo 31.12.24
Cost					
Terrenys	15.002,17	0,00	15.002,17	0,00	15.002,17
Construccions	125.950,19		125.950,19		125.950,19
Instal·lacions tècniques i Altres Immobilitzat Material	284.349,60	38.783,82	323.133,42	35.579,98	358.713,40
Total Cost	425.301,96	38.783,82	464.085,78	35.579,98	499.665,76
Amortització Acumulada					
Construccions	(21.879,18)	(1.256,85)	(23.136,03)	(1.256,85)	(24.392,88)
Instal·lacions tècniques i Altres Immobilitzat Material	(197.683,08)	(14.581,67)	(212.264,75)	(16.702,81)	(228.967,56)
Total Amortització Acumulada	(219.562,26)	(15.838,52)	(235.400,78)	(17.959,66)	(253.360,44)
Valor net comptable	205.739,70	22.945,30	228.685,00	17.620,32	246.305,32

No s'han realitzat inversions en immobilitzat material amb origen en altres societats vinculades.

No hi ha activat cap import com a valor de cost en concepte dels costos estimats de desmantellament i retirada.

No hi ha béns afectes a garanties i reversió, ni existeixen compromisos fermes de compra i venda. L'immobilitzat no afecte a l'activitat al tancament de l'exercici no presenta un saldo rellevant.

Els actius totalment amortitzats en ús al tancament de l'exercici són els següents:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Altres instal·lacions	11.687,50	11.687,50
Mobiliari	96.821,89	96.821,89
Equips per a processos d'informació	37.969,33	49.651,05
Elements de transport	36.736,45	36.736,45
Total	183.215,17	194.896,89

La societat té formalitzades pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos a 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, entenent que aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.

Dins de l'immobilitzat material no hi ha cap element adquirit en règim d'arrendaments financers.

No hi ha inversions en immobilitzat situades fora del territori espanyol.

No existeixen litigis ni embargaments en curs al 31 de desembre de 2024 ni 2023 relacionats amb el seu immobilitzat.

7. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

El moviment dels saldos que componen l'epígraf d'inversions immobiliàries del balanç de situació ha estat el següent:

EXERCICI 2023	Saldo 01.01.23	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo 31.12.23
Cost					
Terrenys	7.764.826,05	5.651.211,33	0,00	0,00	13.416.037,38
Construccions	96.377.140,25	190.305,10	0,00	0,00	96.567.445,35
Total cost	104.141.966,30	5.841.516,43	0,00	0,00	109.983.482,73
Amortització acumulada construccions	(13.724.443,89)		(1.014.772,79)	0,00	(14.739.216,68)
Deteriorament					
Terrenys	(377.013,02)	0,00	7.540,26	0,00	(369.472,76)
Construccions	(2.650.815,97)	0,00	0,00	0,00	(2.650.815,97)
Total deteriorament	(3.027.828,99)	0,00	7.540,26	0,00	(3.020.288,73)
Valor net comptable	87.389.693,42	5.841.516,43	(1.007.232,53)	0,00	92.223.977,32
EXERCICI 2024					
	Saldo 01.01.24	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo 31.12.24
Cost					
Terrenys	13.416.037,38	367.150,85	0,00	503.625,37	14.286.813,60
Construccions	96.567.445,35	586.383,42	0,00	0,00	97.153.828,77
Total cost	109.983.482,73	953.534,27	0,00	503.625,37	111.440.642,37
Amortització acumulada construccions	(14.739.216,68)		(1.022.110,76)	0,00	(15.761.327,44)
Deteriorament					
Terrenys	(369.472,76)	0,00	7.540,26	0,00	(361.932,50)
Construccions	(2.650.815,97)	0,00	0,00	0,00	(2.650.815,97)
Total deteriorament	(3.020.288,73)	0,00	7.540,26	0,00	(3.012.748,47)
Valor net comptable	92.223.977,32	953.534,27	(1.014.570,50)	503.625,37	92.666.566,46

Les altes d'inversions immobiliàries al 2024 corresponen a:

- 1- la compra d'habitatges, que s'ha fet durant el 2024 exercint el dret de tanteig i retracte, i que es destinaran a lloguer social.



CLASE 8.ª



007707804

- 2- Un dret de superfície que s'ha licitat i signat al 2024 per un terreny que la societat té ubicat al C/ Mas Adei, 42. El dret s'ha constituït a títol oneros per un termini de 75 anys, sense pròrroga, i la contraprestació és un cànon inicial de 100€ per habitatge, que s'actualitzarà anualment amb l'IPC.

L'adjudicatària ha a la cooperativa La Teulada Cooperativa SCCL, que construirà i gestionarà un edifici d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer i cessió d'ús. Atès que la superficiària es beneficiarà de les subvencions Next Generation per noves promocions haurà de complir les condicions establertes en el Plec de licitació i a la DSO/1503/2022 de 18 de maig:

- Qualificació amb protecció oficial indefinida.
- Renda màxima pel habitatge de 7,5€/m² útil. i pels annexos 3,74€/m² útil.

Els elements registrats en aquest apartat es corresponen amb immobles destinats a activitats d'arrendament. Aquests actius han registrat uns ingressos per arrendaments de 3.361.987,69 € (3.180.813,27 € a l'exercici anterior). Veure nota 14.

No existeixen inversions immobiliàries fora del territori nacional.

No existeix cap tipus de restriccions ni obligacions sobre aquests actius, ni al cobrament dels ingressos derivats de les mateixes o dels recursos obtinguts per la seva alienació, a excepció de les disposicions en matèria d'arrendament protegit.

Sobre part d'aquests béns, hi ha garantia hipotecària pel finançament rebut d'entitats de crèdit.

No existeixen obligacions contractuals per adquisició, construcció o desenvolupament d'inversions immobiliàries o per reparacions, manteniment o millores tret de les necessàries per al seu correcte manteniment i conservació.

Dins de les inversions immobiliàries no hi ha cap element adquirit en règim d'arrendaments financers.

Cessió drets de superfície

En data 22 de setembre de 2009 es va elevar a públic la constitució d'un dret de superfície a favor de la Fundació Habitatge Lloguer de Caixa Terrassa de la finca assenyalada amb el nº2 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del "Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana del Sector PM-PON020 situada al terme municipal de Terrassa amb l'obligació de realitzar les actuacions pròpies de la promoció d'habitatge, en règim de lloguer. La vigència d'aquest dret de superfície és de 63 anys, revertint en aquest moment el dret de superfície juntament amb l'edifici que s'hagi construït en la finca. La contraprestació d'aquest dret de superfície es va establir en un cobrament únic i per avançat per import de 475.036,40€. l'acabament de les obres va tenir un termini màxim de 3 anys.

Aquest terreny es trobava valorat en un import de 733.174,39€, corresponent un total de 726.138,43€ a la cessió gratuïta de sòl atorgada a favor de la societat en l'exercici 2008.

A conseqüència d'aquesta operació, s'ha considerat que el valor d'aquest terreny es va veure deteriorat per la càrrega que comporta no poder fer ús ni obtenir una renda addicional en 63 anys. És per aquest motiu, que s'ha estimat un deteriorament similar a la renda obtinguda pel dret de superfície, el qual s'anirà revertint progressivament en la vigència del dret de superfície.

Al venciment d'aquest dret hi ha la possibilitat de prorrogar o revertir parcial o totalment la construcció per qualsevol de les dues parts, per tant el superficiari pot optar per la pròrroga. Al ser la vigència de la cessió de 63 anys, si l'edifici es reverteix a la Societat el valor net comptable serà zero, donat que estarà totalment

amortitzat, ja que es considera que la seva vida útil és de 50 anys, la societat rep un edifici considerat be usat i s'amortitza al 2%.

La reversió del deteriorament de terrenys registrat a l'exercici 2024 ha estat de 7.540,26 €. (7.540,26€ a l'exercici 2.023).

Al juliol del 2023 es va constituït un altre dret de superfície sobre dues parcel·les propietat de la societat, ubicades a l'àmbit del Pla Parcial Sector Can Colomer-Torrent Mitger, PPCCO001 i al 2024 s'ha licitat un altre dret de superfície en un terreny que la societat té ubicat al C/Mas Adei, 42, tal com es detalla a les altes de les inversions immobiliàries d'aquest mateix apartat.

8. ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS DE NATURALESA SIMILAR

Arrendador

La societat té actius destinats a obtenir rendes per arrendament (veure nota 7 anterior), fonamentalment d'habitatge protegit. Aquests actius han registrat uns ingressos per arrendaments de 3.361.987,69 € (3.180.813,27 € a l'exercici anterior). Veure nota 14.

Arrendatari

8.1.- Arrendaments financers

La societat no disposa d'arrendaments que per la seva naturalesa s'hagin d'activar.

8.2.- Arrendaments operatius

En els exercicis 2024 i 2023 no existeixen arrendaments operatius.

9. ACTIUS FINANCERS

Categoria	Actius financers a llarg termini		Actius financers a curt termini		Total	
	Crèdits, derivats i altres		Crèdits, derivats i altres			
	Exercici 2023	Exercici 2024	Exercici 2023	Exercici 2024	Exercici 2023	Exercici 2024
Actius financers a cost amortitzat	317.358,65	331.346,76	960,14	660,14	318.318,79	332.006,90
Préstecs i partides a cobrar	31.973,01	13.256,10	1.073.535,11	1.413.589,67	1.105.508,12	1.426.845,77
Total	349.331,66	344.602,86	1.074.495,25	1.414.249,81	1.423.826,91	1.758.852,67



CLASE 8.^a



007707805

El detall és el següent:

	Exercici 2023		Exercici 2024	
	A curt termini	A llarg termini	A curt termini	A llarg termini
Dipòsits i fiances	960,14	317.358,65	660,14	331.346,76
Imports pendents de cobrament per la venda d'habitatge amb venciments plurianuals de les promocions de Pla de Bonaire i la Maurina	3.220,51		2.226,89	0,00
Imports pendents de cobrament de préstecs concedits als compradors d'habitatges de promocions acabades recentment	17.679,52	31.973,01	9.902,01	13.256,10
Altres clients per vendes i prestacions de serveis	233.698,35		247.103,31	
Ajuntament de Terrassa	818.936,73		1.154.357,46	
Total	1.074.495,25	349.331,66	1.414.249,81	344.602,86

A llarg termini es corresponen fonamentalment amb els dipòsits realitzats a l'Institut Català del Sòl pels dipòsits cobrats als llogaters pels contractes signats en aplicació de la normativa vigent. El venciment dels mateixos es considera com no definit (en funció de les diferents pròrrogues).

Respecte als imports pendents de cobrament per la venda d'habitatge amb venciments plurianuals, corresponent a la promoció la Maurina, els clients a llarg termini estan valorats pel deute pendent, donat que l'efecte d'això és poc significatiu, la majoria de préstecs han vençut el 2020. Només queda pendent de cobrament un préstec de la promoció de la Maurina que es va formalitzar més tard. L'escriptura pública de venda dels immobles quedarà formalitzada una vegada s'hagi cobrat la darrera quota, revertint l'immoble novament a la Societat en cas contrari.

Respecte als imports pendents de cobrament de préstecs concedits als compradors d'habitatges de promocions acabades recentment, amb la finalitat de facilitar el pagament de l'entrada, indicar que des del 2017 no s'han concedit més préstecs.

Correccions de valor per deteriorament

La societat realitza un seguiment individualitzat dels imports pendents de cobrament corresponent a rebuts retornats, bàsicament per arrendament d'habitatge protegit. Fins l'any 2012, la societat no deteriorava els saldos dels clients considerant-los incobrables sempre i que hagués tingut lloc el desnonament de l'habitatge.

L'any 2013, es va canviar el criteri de deteriorament de saldos de dubtós cobrament. Amb aquest canvi de criteri la societat ha deteriorat els saldos de clients amb antiguitat superior a un any i per aquells clients que s'ha instat el desnonament de l'habitatge, s'ha deteriorat la totalitat del saldo.

L'any 2022 s'ha tornat a revisar el criteri per dotar el saldos impagats de clients i s'ha decidit que coincideixi amb el criteri fiscal per que s'ajusta més a la realitat econòmica de l'empresa, es a dir, es doten els saldos de dubtós cobrament que tenen una antiguitat superior a 6 mesos.

Els moviments de les partides "Clients de dubtós cobrament" i "Deteriorament de clients de dubtós cobrament" han estat els següents:

	Saldo inicial	Altes	Baixes per cobraments	Baixes per incobrables definitius	Saldo final
Clients de dubtós cobrament	2.466.559,01	371.827,79	(377.036,79)	(246.252,94)	2.215.097,07
Deteriorament de clients de dubtós cobrament	(2.466.559,01)	(371.827,79)	377.036,79	246.252,94	(2.215.097,07)
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

L'any 2024 la despesa en concepte de deteriorament de clients de dubtós cobrament és de 371.827,79 €, la despesa en concepte de crèdits incobrables de 246.252,94€ i l'ingrés per la reversió del deteriorament de clients de dubtós cobrament és de 377.036,79€.

- **Classificacions dels actius financers per venciments**

Exercici 2023	Venciment						Total
	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	
Inversions financeres							
- Altres actius financers	960,14					317.358,65	318.318,79
Deutes comercials no corrents	20.900,03	10.657,67	10.657,67	10.657,67	0,00	0,00	52.873,04
Deutors comercials i altres comptes a cobrar							
Clients per vendes i prestacions de serveis	233.698,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233.698,35
Ajuntament de Terrassa	818.936,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	818.936,73
Total	1.074.495,25	10.657,67	10.657,67	10.657,67	0,00	317.358,65	1.423.826,91

.....//.....



CLASE 8.^a



007707806

Exercici 2024	Venciment						
	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
Inversions financeres							
- Altres actius financers	660,14					331.346,76	332.006,90
Deutes comercials no corrents	12.128,91	4.418,70	4.418,70	4.418,70	0,00	0,00	25.385,00
Deutors comercials i altres comptes a cobrar							
Clients per vendes i prestacions de serveis	247.103,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	247.103,31
Ajuntament de Terrassa	1.154.357,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.154.357,46
Total	1.414.249,81	4.418,70	4.418,70	4.418,70	0,00	331.346,76	1.758.852,67

- Efectiu i altres actius líquids equivalents

La informació sobre l'efectiu i altres actius líquids equivalents és la següent:

DESCRIPCIÓ	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2024
Tresoreria	741.874,44	930.155,65
Altres actius equivalents	0,00	0,00
TOTAL	741.874,44	930.155,65

El total d'efectiu i altres actius líquids equivalents s'inclouen en l'Estat de Fluxos d'Efectiu.

Els imports en llibres d'efectiu i equivalents a l'efectiu de la Societat estan denominats en euros.

10. PASSIUS FINANCERS

➤ Passius financers a llarg termini

Categoria	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats i altres		Total	
	Exercici 2023	Exercici 2024	Exercici 2023	Exercici 2024	Exercici 2023	Exercici 2024
Passius financers a ll/t a cost amortitzat	32.587.724,18	31.231.925,67	310.906,25	409.550,48	32.898.630,43	31.641.476,15

➤ **Passius financers a curt termini**

Categoria	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats i altres		Total	
	Exercici 2023	Exercici 2024	Exercici 2023	Exercici 2024	Exercici 2023	Exercici 2024
Passius financers a c/t a cost amortitzat	1.791.986,94	1.430.484,86	606.919,72	453.174,60	2.398.906,66	1.883.659,46

➤ **Reclassificacions**

Durant els exercicis 2023 i 2024 no hi ha hagut reclassificacions entre les diverses categories de passius financers.

Classificacions dels passius financers per venciment

Exercici 2023 Classe	Venciment						Total
	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	
Deutes							
- Deutes amb entitats de Crèdit	1.791.986,94	1.673.003,18	1.699.894,54	1.756.871,91	1.813.862,65	25.644.091,90	34.379.711,12
- Altres passius financers	59.909,45					310.906,25	370.815,70
Creditors comercials i altres comptes a pagar	218.796,67						218.796,67
- Proveïdors	245.739,96						245.739,96
- Proveïdors, empreses del grup i associades	43.246,10						43.246,10
- Remuneracions pendents al personal	19.008,99						19.008,99
- Bestretes de clients	20.218,55						20.218,55
Total	2.398.906,66	1.673.003,18	1.699.894,54	1.756.871,91	1.813.862,65	25.954.998,15	35.297.537,09



CLASE 8.ª



007707807

Exercici 2024 Classe	Venciment						Total
	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	
Deutes							
- Deutes amb entitats de Crèdit	1.430.484,86	1.643.140,96	1.709.123,57	1.775.741,78	1.839.161,20	24.264.758,16	32.662.410,53
- Altres passius financers	101.292,17					409.550,48	510.842,65
Creditors comercials i altres comptes a pagar	25.079,42						25.079,42
- Proveïdors	249.427,79						249.427,79
- Proveïdors, empreses del grup i associades	43.246,10						43.246,10
- Remuneracions pendents al personal	13.910,57						13.910,57
- Bestretes de clients	20.218,55						20.218,55
Total	1.883.659,46	1.643.140,96	1.709.123,57	1.775.741,78	1.839.161,20	24.674.308,64	33.525.135,61

- Deutes amb entitats de crèdit

Els préstecs hipotecaris que es subrogaran en el moment de la venda s'han considerat que tenen venciment a llarg termini.

El deute per les quotes amb venciment inferior a 1 any ascendeix a 1.409.589,92€ (a 1.773.243,38€ el 2023), i per interessos meritats pendents de pagament a 20.894,94€ (18.743,56€ el 2023).

Al tancament de l'exercici no hi ha cap pòlissa de crèdit formalitzada.

- Deutes amb empreses del grup

No hi ha saldo pendent amb el soci únic

➤ **Altres tipus d'informació respecte els actius i passius financers**

Al 31 de desembre de 2024 i 2023 no existeixen compromisos en ferm per a la compra d'actius financers.

No existeixen compromisos en ferm de venda d'actius financers al tancament dels exercicis 2023 i 2024.

Tots els saldos de préstecs amb entitats financeres tenen garantia real.

No existeixen litigis en curs o embargaments relacionats amb els actius financers a la data d'aquesta Memòria.

La Societat té avals per import de 252.799,20 euros.

11. FONS PROPIS

El moviment dels fons propis durant l'exercici 2024 és el següent:

Descripció	Saldo al 31/12/2023	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo al 31/12/2024
Capital Social	444.345,68				444.345,68
Reserva legal	88.869,14				88.869,14
Reserves voluntàries	7.854.491,00				7.854.491,00
Altres reserves/ Aportació socis	17.258.621,64				17.258.621,64
Resultats negatius exercicis anteriors	(712.885,50)		157.769,88		(555.115,62)
Resultat de l'exercici	157.769,88	252.711,63	(157.769,88)		252.711,63
TOTAL	25.091.211,84	252.711,63	0,00	0,00	25.343.923,47

El moviment dels fons propis durant l'exercici 2023 és el següent:

Descripció	Saldo al 31/12/2022	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo al 31/12/2023
Capital Social	444.345,68				444.345,68
Reserva legal	88.869,14				88.869,14
Reserves voluntàries	7.854.491,00				7.854.491,00
Altres reserves/ Aportació socis	17.258.621,64				17.258.621,64
Resultats negatius exercicis anteriors	(798.085,96)		85.200,46		(712.885,50)
Resultat de l'exercici	85.200,46	157.769,88	(85.200,46)		157.769,88
TOTAL	24.933.441,96	157.769,88	(0,00)	0,00	25.091.211,84

Capital social

El Capital Social a 31 de desembre de 2023 i 2024 ascendeix a l'import de 444.345,68 € i està compost per 2.148 accions nominatives ordinàries de 156,90 euros de valor nominal i 574 accions nominatives ordinàries de 186,97 euros de valor nominal.

El 29 de desembre de 2011 el Consell d'Administració aprovà una ampliació de capital de 107.320,78 € mitjançant l'emissió de 574 accions de 186,97 €. Les accions estan totalment subscrites i desemborsades per l'Ajuntament de Terrassa mitjançant l'aportació no dinerària dels béns, drets i obligacions de la Fundació Privada Rehabilitació i Lloguer del Parc d'Habitatges de Terrassa, que amb motiu de la seva dissolució va trametre la cessió global dels seus actius i passius a l'Ajuntament de Terrassa.



CLASE 8.^a



007707808

Complint amb l'establert en l'article 67, 68, 70 i 300 de Reial Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el TRLSC van ser formulats els respectius informes del Consell d'Administració, el dia 21/12/2012 i d'un expert independent, el dia 01/12/2011, sobre la valoració i de l'aportació no dinerària.

Reserves

D'acord amb el text refós de la Llei de societats capital, s'ha de destinar una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a reserva legal fins que aquesta reserva arribi, almenys, al 20% del capital social. La reserva legal es podrà utilitzar per augmentar el capital en la part del seu saldo que excedeixi del 10% del capital ja augmentat. Excepte per a la finalitat esmentada anteriorment, i mentre no se superi el 20% del capital social, aquesta reserva es podrà destinar a compensar pèrdues, sempre que no hi hagi altres reserves disponibles suficients per a aquest fi.

Al 2024 la reserva legal representa un 20% del capital social, estant totalment dotada.

Altres aportacions de socis

S'inclou en l'epígraf "Altres aportacions de socis" en el Patrimoni Net les següents condonacions de deute de l'Ajuntament de Terrassa a la Societat:

- Condonació del deute a la Societat Municipal d'Habitatge per un import de 2,5 milions d'euros derivat de l'import disposat de la pòlissa de crèdit contractada amb l'Ajuntament de Terrassa segons decret 9885/10, que va ser aprovada en el Ple de l'Ajuntament de Terrassa celebrat en data 29 de novembre de 2012.
- Condonació del deute a la Societat Municipal d'Habitatge per un import de 14.758.621,64 euros. La condonació del deute va ser aprovada en el Ple de l'Ajuntament de Terrassa celebrat en data 26 de setembre de 2013.

12. EXISTÈNCIES

El desglossament de la xifra d'existències és la següent:

Existències	Exercici 2023			Exercici 2024		
	Brut	Deteriorament	Net	Brut	Deteriorament	Net
Terrenys i solars	25.365.824,19	0,00	25.365.824,19	25.365.824,19	0,00	25.365.824,19
Obres en curs	12.241.396,52	0,00	12.241.396,52	11.737.771,15	0,00	11.737.771,15
Edificis construïts	2.699.702,23	0,00	2.699.702,23	2.699.702,23	0,00	2.699.702,23
Total	40.306.922,94	0,00	40.306.922,94	39.803.297,57	0,00	39.803.297,57

No existeixen compromisos fermes de compra / venda ni contractes de futur o d'opcions relatius a existències, ni limitacions en la disponibilitat per garanties, pignoracions, fiances, o per causes anàlogues, ni existeix cap altra circumstància de caràcter substantiu que afecti a la titularitat, disponibilitat o valoració de les existències, a excepció dels compromisos derivats de l'habitatge de protecció oficial i de les garanties hipotecàries en concepte del finançament rebut d'entitats de crèdit.

A l'exercici 2023 l'Ajuntament de Terrassa va cedir gratuïtament a la Societat 4 finques de titularitat municipal, que formen part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge: la Finca 1 del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana de Remodelació Navas de Tolosa,69 NDT-069 ,Finca 2 del polígon d'actuació en sòl urbà PA-COLO28, Finca 1 del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana de Remodelació Av. Barcelona PM-BAR003 i la Finca adjudicada 6.2 del Polígon d'Actuació en sòl urbà PA-FUP001, per promoure habitatge de protecció oficial, mitjançant la constitució de drets de superfície.

D'altra banda, la finca ubicada al C/ Mas Adei,42 s'han traspassat de la partida d'existències a inversions immobiliàries, donat que el seu destí s'ha modificat al constituir-se, per 75 anys, un dret de superfície sobre aquest terreny.

En els exercicis 2023 i 2024 no s'han activat despeses financeres.

El detall dels solars és el següent:

SOLARS	Exercici 2023	Exercici 2024
Aymerigues	5.177.415,92	5.177.415,92
Torre-Sana II	1.171.883,88	1.171.883,88
Can Montllor	3.615.397,67	3.615.397,67
Bonaire (Bejar, 189)	22.264,35	22.264,35
Ponent - Sant Lluís	338.865,00	338.865,00
Can Colomer Torrent Mitger	12.187.027,16	12.187.027,16
Rafael Roig 10	665.829,13	665.829,13
AV. Barcelona 3	331.977,10	331.977,10
Lepant 133	915.474,12	915.474,12
Fund. President Amat Roumens Finca 6.2	939.689,86	939.689,86
Total	25.365.824,19	25.365.824,19

El detall de les promocions en curs és el següent:



007707809

CLASE 8.^a

PROMOCIONS EN CURS	Exercici 2023	Exercici 2024
PROMOCIÓ RAMBLA DE SANT NEBRIDI	247.541,65	247.541,65
PROMOCIÓ PARE MILLAN-ALEXAN. DE RIQUER	24.861,51	24.861,51
PROMOCIÓ CTRA.OLESA	681.751,19	681.751,19
PROMOCIÓ ALCOI	13.947,32	13.947,32
RAMON LLULL	758,14	758,14
SANT PERE NORD	442.604,95	442.604,95
FUPAR	569.803,25	569.803,25
CASA GERMAIN (C/MAS ADEI,42)	503.625,37	
TORRESANA EDIF. B	2.046.357,34	2.046.357,34
TORRESANA EDIF. C	2.174.689,14	2.174.689,14
TORRESANA EDIF. D	2.264.096,95	2.264.096,95
TORRESANA EDIF. K	1.149.708,37	1.149.708,37
PONT AURELL ARMENGOL	1.480.675,73	1.480.675,73
GASÒMETRE	640.975,61	640.975,61
Total	12.241.396,52	11.737.771,15

Saldo inicial	12.241.396,52
Altes	
Baixes(traspas inv.immobiliàries)	(503.625,37)
Saldo final	11.737.771,15

El detall del cost de les edificacions acabades és el següent:

EDIFICACIONS ACABADES	Exercici 2023	Exercici 2024
EDIFICIS CONST. SARDENYA	70.228,26	70.228,26
EDIF.CONST. BONAIRE	6.010,12	6.010,12
EDIF.CONST. MONTSERRAT	12.695,89	12.695,89
CTRA. MONTCADA	14.431,92	14.431,92
EDIFICIS CONSTRUÏTS CAN ROCA II	39.153,47	39.153,47
BLOC A TORRE-SANA CONST. X VENDA	1.150.500,30	1.150.500,30
BLOC E TORRE-SANA PER VENDA	476.699,22	476.699,22
BLOC F TORRE-SANA PER VENDA	929.983,05	929.983,05
Total	2.699.702,23	2.699.702,23

13. SITUACIÓ FISCAL

Crèdits i deutes amb les Administracions Públiques

La composició del saldo d'aquest grup és la següent:

	2023		2024	
	Saldo deutor	Saldo creditor	Saldo deutor	Saldo creditor
Hisenda Pública; IVA pendent de deducció	3.825,32	0,00	3.825,32	0,00
Hisenda Pública; Deutora per IVA	25.161,94	0,00	0,00	0,00
Hisenda Pública; Creditora per IVA	0,00	0,00	0,00	11.158,71
Hisenda Pública; Creditora per IRPF treballadors	0,00	67.962,17	0,00	76.050,47
Hisenda Pública; Creditora per IRPF professionals	0,00	398,57	0,00	2.644,16
Hisenda Pública; Deutora per impost corrent	33,05	0,00	33,05	0,00
Hisenda Pública; Creditora per impost corrent	0,00	0,00	0,00	443,89
Organismes de la Seguretat Social creditors	0,00	37.077,81	0,00	34.186,93
Total	29.020,31	105.438,55	3.858,37	124.484,16

Conciliació del resultat amb la base imposable de l'impost sobre societats

	Exercici 2023	Exercici 2024
Resultat comptable	158.146,40	253.326,10
Pèrdues per deterioració de IM, inversions immob. i II, inclòs fons de comerç (art. 13.2.a) LIS i DT 15 LIS)	(7.540,26)	(7.540,26)
Base imposable abans de compensació de bases imposables negatives	150.606,14	245.785,84
Bases imposables negatives a compensar		
Base imposable	150.606,14	245.785,84
Quota íntegra (25%)	(37.651,53)	(61.446,46)
Bonificació quota 99% quota íntegra ajustada	37.275,01	60.831,99
	(376,52)	(614,47)
Retencions i pagaments a compte	409,57	170,58
A retornar(+) / A ingressar (-)	33,05	(443,89)

Degut a l'activitat que desenvolupa la societat es troba bonificada en un 99% de la quota íntegra de l'impost sobre societats segons l'article. 32.2 de la llei de la llei 43/195 de 27 de desembre de l'impost de societats



CLASE 8.^a



007707810

"2. Té una bonificació del 99 per 100 la part de quota íntegra que correspon a les rendes derivades de la prestació dels serveis compresos a l'apartat 2 de l'article 25 i a l'apartat 1, lletres a), b) i c), de l'article 36, de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local, de competències de les entitats locals territorials, municipals i provincials, excepte que s'explotin pel sistema d'empresa mixta o de capital íntegrament privat."

Les bonificacions a l'impost de societats s'apliquen una vegada s'han compensat les bases negatives que puguin existir d'exercicis anteriors. És per aquest motiu que podem trobar càlculs de l'impost de societats d'altres exercicis amb la bonificació del 99% quan no existien bases imposables negatives i càlculs sense aquesta bonificació.

Fer esment que l'import de les retencions i pagaments a compte de l'any 2024 és de 170,58 €.

Desglossament dels moviments per impostos diferits

Exercici 2023	Passiu per impost diferit
SALDO INICIAL	(174.695,68)
Augments diferències temporàries deduïbles per tipus impositiu	(13.372,47)
Disminucions (cancel·lació diferències temporàries deduïbles per tipus impositiu)	1.965,97
SALDO FINAL	(186.102,18)

Exercici 2024	Passiu per impost diferit
SALDO INICIAL	(186.102,18)
Augments diferències temporàries deduïbles per tipus impositiu	(6.995,36)
Disminucions (cancel·lació diferències temporàries deduïbles per tipus impositiu)	2.106,95
SALDO FINAL	(190.990,59)

No existeixen compromisos adquirits per incentius fiscals.

Respecte a "altres tributs", no existeixen circumstàncies rellevants.

Els altres deutes amb Administracions Públiques es corresponen amb les liquidacions d' IVA i IRPF del darrer trimestre de l'exercici i la seguretat social del mes de desembre liquidades el gener del 2025.

La societat té oberts a inspecció per part de les autoritats fiscals, les declaracions de tots els impostos a què es troba subjecte pels darrers 4 exercicis.

14. INGRESSOS I DESPESES

El detall de l'import net de la xifra de negocis és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Vendes d'habitatges	47.958,80	0,00
Lloguer d'habitatges	3.180.813,27	3.361.987,69
Total	3.228.772,07	3.361.987,69

El detall dels Altres ingressos d'explotació és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Subvencions d'explotació	753.341,94	1.201.974,03
Ingressos per serveis diversos	8.632,62	7.747,01
Total	761.974,56	1.209.721,04

El detall dels aprovisionaments és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Aprovisionaments	(5.736.856,78)	(503.625,37)
Variació existències de productes acabats i en curs	79.175,38	0,00
Treballs realitzats per l'empresa pel seu actiu	5.601.516,43	503.625,37
Total	(56.164,97)	0,00

El detall de les despeses de personal és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Sous i Salaris	1.172.043,20	1.302.443,11
Seguretat social empresa	338.986,40	303.056,37
Altres despeses socials	4.592,73	1.999,60
Total	1.515.622,33	1.607.499,08



CLASE 8.^a



007707811

El detall de les despeses d'exploració és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Reparacions i conservació	756.981,77	887.108,57
Serveis de professionals independents	47.797,32	65.853,06
Primes d'assegurances	76.125,97	112.602,87
Serveis bancaris i similars	18.806,35	16.559,92
Publicitat, propaganda i relacions públiques	2.208,48	7.142,79
Subministraments	7.922,68	7.450,37
Altres serveis	20.933,39	13.300,23
Ajustaments negatius en IVA d'actiu corrent		
Ajustaments positius en IVA d'actiu corrent	(486,09)	0,00
Tributs	483.377,18	536.504,91
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	106.240,69	246.252,94
Altres pèrdues de gestió corrent	0,00	0,00
Pèrdues per deteriorament de crèdits per operacions comercials	396.191,84	358.668,71
Reversió del deteriorament de crèdits per operacions comercials	(347.832,14)	(610.142,79)
Total	1.568.267,44	1.641.301,58

El detall de la partida "Altres Resultats" és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Ingressos excepcionals	7.493,43	10.589,23
Despeses excepcionals	(22,89)	(268,90)
Total	7.470,54	10.320,33

El detall dels ingressos i despeses excepcionals de l'exercici 2024 és el següent

Concepte	Import
Cobraments de lloguers , traspasats a incobrables en exercicis anteriors	10.589,23
Taxa expedient disciplinari	(268,90)
	10.320,33

15. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

Provisions

No existeixen provisions al tancament dels exercicis 2023 i 2024.

Contingències

Procediment judicial instat per un contractista

Hi ha un procediment judicial instat per un contractista el qual reclama 488 milers d'euros de factures i 253 mil euros d'interessos de demora. Reclamació oposada i reconvinguda per la societat oposant-se al pagament de les factures reclamades per incompliment contractual, reclamant al contractista danys i perjudicis per import de 1.975 milers d'euros, més 468 milers d'euros per vicis de construcció, 19 mil de reparacions urgents i 6 mil per altres despeses.

En data 11/02/2014 es va dictar sentència per la qual es desestimava la reclamació de quantitat interessada pel contractista, el qual va recórrer la mateixa davant l'Audiència Provincial de Barcelona.

En data 20/01/2016, l'Audiència Provincial de Barcelona va resoldre el recurs d'apel·lació interposat en el seu dia pel contractista, condemnant a la societat a pagar l'import de 372.504,35 euros, al tancament de l'exercici 2024 el saldo pendent per aquest concepte és de 41.726,09 €.

16. SUBVENCIONS I DONACIONS

La informació sobre l'import i les característiques de les subvencions i donacions que figuren en el Compte de Resultats és la següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Subvencions d'explotació	753.341,94	1.201.974,03
Subvencions i donacions de capital traspassats a resultats	786.382,25	842.770,64

L'anàlisi del moviment del contingut de les subvencions de capital, indicant el saldo inicial i final així com els augmentos i disminucions es desglossa en el quadre següent

	Exercici 2022	Altes	Efecte impositiu altes	Baixes	Efecte impositiu baixes	Exercici 2023
Subvencions oficials de capital	6.963.234,51			(70.439,71)	176,12	6.892.970,92
Altres subvenciones, donacions i llegats	62.759.582,06	5.348.989,44	(13.372,48)	(715.942,54)	1.789,86	67.381.046,34
Total	69.722.816,57	5.348.989,44	(13.372,48)	(786.382,25)	1.965,98	74.274.017,26



CLASE 8.^a



007707812

	Exercici 2023	Altes	Efecte impositiu altes	Baixes	Efecte impositiu baixes	Exercici 2024
Subvencions oficials de capital	6.892.970,92			(70.439,71)	176,10	6.822.707,31
Altres subvenciones, donacions i llegats	67.381.046,34	2.798.144,00	(6.995,36)	(772.330,91)	1.930,83	69.401.794,90
Total	74.274.017,26	2.798.144,00	(6.995,36)	(842.770,62)	2.106,93	76.224.502,21

El detall de les subvencions donades d'alta l'exercici 2024 és el següent:

Organisme que concedeix la subvenció	Import	Finalitat
Ajuntament de Terrassa	2.460.000,00	aportacions de capital
Ajuntament de Terrassa	338.144,00	cessió gratuïta de 3 habitatges al C/Ramon i Cajal, 245
TOTAL	2.798.144,00	

El detall de subvencions, donacions i llegats pendents de ser traspassades a resultats és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
CESSIO SOLAR AJ. CAN ROCA II	147.880,33	147.880,33
CESSIO SOLAR AJ. FERRAN CASABLANCAS	58.388,89	58.388,89
CESSIO SOLAR AJ. CTRA. MONTCADA	132.212,43	132.212,43
CESSIO SOLAR AJ. SANT NEBRIDI	172.087,09	172.087,09
CESSIO SOLAR AJ. CAN ROCA I-ARENAS PRODIS	14.946,46	14.946,46
CESSIO SOLAR AJ. 4 PAPON 12	338.017,83	338.017,83
CESSIO SOLAR AJ. RDA. PONENT-SANT LLUIS	1.014.486,00	1.014.486,00
CESSIO SOLAR AJ. ROC BLANC	15.463,36	15.463,36
CESSIO SOLAR AJ. AMADEU SAVOIA	13.835,68	13.835,68
CESSIO SOLAR AJ. PAPON 20 (M.AUXIL., 155)	255.021,60	255.021,60
CESSIO SOLAR AJ. CASA GERMAIN	366.738,73	366.738,73
CESSIO SOLAR AJ. PONT AURELL I ARMENGOL	1.210.642,30	1.210.642,30
CESSIO SOLAR AJ. PAPON 16 (RDA. PONENT-M.AUXI)	319.880,20	319.880,20
CESSIO SOLAR AJ. RAJOLERS	397.121,59	397.121,59
SUBVENCIO GENERALITAT TORRSANA E VENDA	289.380,82	289.380,82
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA F VENDA	235.978,02	235.978,02
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA A VENDA	401.812,53	401.812,53
SUBVENCIO GENERALITAT C/BALDRICH	23.940,00	23.940,00
SUBV.GENERALITAT 22 JULIOL (SÒL LLIURE)	10.972,50	10.972,50
CESSIO SOLAR FUPAR 6.1	291.313,18	291.313,18
CESSIO SOLAR SANT LEOPOLD	1.052.362,50	1.052.362,50
CESSIO SOLAR GASOMETRE	471.580,98	471.580,98
CESSIO SOLAR CAN MONTLLOR	3.582.610,80	3.582.610,80
CESSIO SOLAR PLAÇA CA N'ANGLADA	401.671,42	401.671,42

CESSIÓ SOLAR C.COLOMER FINCA 29	3.508.422,97	3.508.422,97
CESSIÓ SOLAR C.COLOMER FINCA 28	2.088.855,96	2.088.855,96
CESSIÓ SOLAR C.COLOMER FINCA 27	1.708.310,93	1.708.310,93
CESSIÓ SOLAR C.COLOMER FINCA 17B	1.148.316,31	1.148.316,31
CESSIÓ SOLAR C.COLOMER FINCA 10	1.802.150,49	1.802.150,49
CESSIÓ SOLAR C.COLOMER FINCA 9	2.700.677,49	2.700.677,49
CESSIÓ SOLAR C.COLOMER FINCA 2B	2.353.222,92	2.353.222,92
SUBVENCIO GENERALITAT 22 JULIOL	52.368,75	52.368,75
SUBV.GENERALITAT AMADEU SAVOIA V.EC.SOST.MOBI	10.473,75	10.473,75
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC A	112.581,20	112.581,20
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC B	203.741,62	203.741,62
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC C	122.272,68	122.272,68
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC D	151.230,17	151.230,17
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC E	127.172,09	127.172,09
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC F	102.546,34	102.546,34
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC G	53.827,69	53.827,69
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC H	153.000,42	153.000,42
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC I	86.248,99	86.248,99
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC J	86.248,99	86.248,99
CESSIÓ SOLAR TORRE-SANA BLOC K	96.086,25	96.086,25
SUBVENCIO GENERALITAT R.PONENT-M.AUX VENDA	24.937,50	24.937,50
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA H VENDA	483.602,61	483.602,61
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA G VENDA	175.061,25	175.061,25
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA J VENDA	337.155,00	337.155,00
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA I VENDA	337.155,00	337.155,00
CESSIO SOLAR AJ. RAFAEL ROIG 10	664.164,56	664.164,56
CESSIO SOLAR AJ. AV BARCELONA 3	331.147,16	331.147,16
CESSIO SOLAR AJ. LEPANT 133	913.185,43	913.185,43
CESSIO SOLAR AJ. FINCA 6.2 PA-FUP001 - TORRENT 77	937.340,64	937.340,64
AJUNTAMENT-SUBVENCIONS APORTACIONS ANUALS	18.857.860,92	20.116.254,69
AJUNTAMENT-SUBVENCIONS PER CANCEL·LAR DEUTES ASSOCIATS A L'ADQUISICIÓ D'IMMOBLES.	13.918.094,98	13.918.094,98
APORTACIONS AJUNTAMENT PLA INVERSIONS 2020-21	2.468.474,52	2.905.195,70
AJUNTAMENT-SUBVENCIO PLAQUES FOTOVOLTAIQUES	46.765,52	41.846,44
CESSIO 3 HABITATGES RAMON I CAJAL 245		330.552,69
Total	67.381.046,34	69.401.794,90

Les cessions de solars han estat realitzats per l'Ajuntament de Terrassa per a la construcció d'habitatges de protecció oficial, traspassats a resultats a mesura que es va produint la venda dels habitatges o deteriorament del seu valor. Al 2023 l'Ajuntament ha cedit noves finques a la societat, amb la voluntat de licitar nous drets de superfície, i obrir la possibilitat a que altres operadors promocionin i gestionin habitatges qualificats en protecció oficial de lloguer.



CLASE 8.^a



007707813

	Exercici 2023	Exercici 2024
SUBVENCIONS CAPITAL PROCEDENTS AMPLIACIÓ CAPITAL	389.742,78	380.166,78
SUBVENCIONS AJUNTAMENT TERRASSA	76.973,15	75.344,70
SUBVENCIONS GENERALITAT -WILSON-	84.580,45	83.070,09
SUBVENCIO GENERALITAT CAN ROCA II	198.851,45	196.326,42
SUBVENCIO GENERALITAT FERRAN CASABLANCAS	198.402,78	195.859,16
SUBVENCIO GENERALITAT PALET I BARBA	228.653,25	225.721,80
SUBVENCIO GENERALITAT-CTRA.MONTCADA-	106.526,13	105.234,37
SUBVENCIO HON.TEC. LES ARENES	4.753,68	4.704,16
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESSANA A LLOGUER	554.274,91	547.676,40
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA E LLOGUER	458.481,50	453.023,39
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA F LLOGUER	655.114,28	647.315,31
SUBV.GENERALITAT PONENT SANT LLUIS LLOGUER	91.610,40	90.493,20
SUBVENCIO A L'URBANIT.BLOC B TORRE-SANA	284.502,17	284.502,17
SUBVENCIO URBANIT.BLOC C TORRE-SANA	268.274,22	268.274,22
SUBVENCIO URBANIT.BLOC D TORRE-SANA	277.254,11	277.254,11
SUBVENCIO URBANIT.BLOC G TORRE-SANA	84.667,54	84.667,54
SUBVENCIO URBANIT.BLOC H TORRE-SANA	293.339,91	293.339,91
SUBVENCIO URBANIT.BLOC I TORRE-SANA	152.658,14	152.658,14
SUBVENCIO URBANIT.BLOC J TORRE-SANA	153.940,98	153.940,98
SUBVENCIO URBANIT.BLOC K TORRE-SANA	148.168,21	148.168,21
SUBV.GENERALITAT SANT LEOPOLD	824.288,28	814.475,32
SUBVENCIO GENERALITAT R.PONENT-M.AUX LLOGUER	150.552,72	148.802,11
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA H LLOGUER	642.646,32	634.288,68
SUBVENCIO GENERALITAT CA N'ANGLADA LLOGUER	286.178,78	282.851,12
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA G LLOGUER	64.048,63	63.223,13
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA J	83.798,80	82.717,45
SUBVENCIO GENERALITAT TORRESANA I	83.804,85	82.723,44
DIBA- SUBV.COMPRA 2021 HABITATGE TANTEIG	46.882,50	45.885,00
Total	6.892.970,92	6.822.707,31

L'import de les subvencions incorporen l'efecte impositiu de la societat, el qual està bonificat en un 99%.

Transferències de l'Ajuntament de Terrassa

L'any 2024 l'Ajuntament de Terrassa va atorgar a la societat una transferència de capital amb caràcter ordinari de de 1.960.000€ destinats al finançament específic de les inversions immobiliàries destinades a lloguer. Aquestes

transferències ordinàries que l'Ajuntament destina al finançament dels serveis de la Societat i per un import total equivalent al de les construccions finançades en crèdit, es reconeixen com a ingrés al compte de resultats al mateix ritme que s'amortitzen els elements finançats, tal com s'especifica al punt 2.4. Al 2023 l'Ajuntament va destinar per aquest concepte 2.496.019,23€

Complementàriament el 2024 s'han rebut 605.541,35 € euros en concepte de transferències a l'explotació per part del soci únic. Al 2023 es van rebre 150.000€

Des del 2014 l'Ajuntament ha atorgat a la societat transferències per aquest concepte. Es preveu que l'Ajuntament continuï atorgant aquest tipus de transferències, per un import equivalent als habitatges destinats a lloguer social i finançats a crèdit, les aportacions pel 2025 ja estan aprovades al Pressupost Municipal per aquest exercici.

17. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

Les operacions amb parts vinculades ho són amb l'accionista únic, Ajuntament de Terrassa.

Detall d'operacions amb l'Ajuntament de Terrassa

El detall dels ingressos i despeses relacionades amb el soci únic en els exercicis 2023 i 2024 és el següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Ingressos d'arrendaments	202.179,63	165.232,27

El detall dels saldos deutors i creditors amb l'Ajuntament de Terrassa

	Ajuntament de Terrassa	
	Exercici 2023	Exercici 2024
Saldos deutors		
Fiances a llarg termini	43.246,50	43.246,50
Deutors comercials	9.408,57	6.309,61
Deutors varis	268.626,17	633.587,21

Les principals característiques de les operacions es descriuen en la nota 4.13 anterior.

Els membres del consell d'administració no han percebut, per cap concepte, sous, dietes o altres remuneracions durant el curs de l'exercici. La remuneració als membres d'alta direcció ha estat de 86.449,59€ en l'exercici 2024 (90.264,22 € en l'exercici 2023).



CLASE 8.^a



007707814

No existeixen bestretes ni crèdits entregats als membres d'alta direcció i membres de l'òrgan d'administració.

A efectes de lo disposat en l'article 229 del Reial Decret Legislatiu 1/2010 de Societats de Capital, no hi ha cap conseller que tingui participació o ostenti càrrec de responsabilitat en societats amb activitats idèntiques, anàlogues o complementàries.

18. FETS POSTERIORIS

No s'ha produït cap esdeveniment significatiu que pugui afectar a la imatge fidel dels comptes anuals de l'any 2024

19. ALTRA INFORMACIÓ

La distribució del nombre mig de treballadors per categories i sexes en l'exercici ha estat:

Categoria	Exercici 2023			Exercici 2024		
	Dones	Homes	Total	Dones	Homes	Total
Administratiu	13,13	1,00	14,13	11,75	1,00	12,75
Aux. Administratiu	3,50	0,00	3,50	5,50	0,00	5,50
Gerent	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Tècnic Auxiliar	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Tècnic Mig	2,64	3,71	6,36	3,00	4,00	7,00
Tècnic Superior	2,00	0,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Total	23,27	4,71	27,98	23,25	5,00	28,25

Els honoraris relatius als serveis d'auditoria dels comptes anuals a 31 de desembre de 2024 tenen un import de 4.466€ (4.466€ en l'exercici 2023). No s'han contractat altres tipus de serveis als auditors de la societat.

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

20. INFORMACIÓ SOBRE ELS APLAÇAMENTS DE PAGAMENTS EFECTUATS A PROVEÏDORS. DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA (DEURE D'INFORMACIÓ DE LA LLEI 15/2010 DE 5 DE JULIOL).

La societat manté una política de pagament de 60 dies o inferior, i per tant es compleix amb els terminis establerts en la llei.

21. INFORMACIÓ SEGMENTADA

La distribució de l'import de la xifra neta de negocis per branques d'activitat és la següent:

	Exercici 2023	Exercici 2024
Vendes immobles	47.958,80	0,00
Ingressos lloguer	3.180.813,27	3.361.987,69
Total	3.228.772,07	3.361.987,69

Tota l'activitat de la societat es realitza en l'àmbit del municipi de Terrassa.

Terrassa, 25 de març de 2025

.....//.....



CLASE 8.^a



007707815



INFORME DE GESTIÓ 2024
SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE TERRASSA SA

1. OBJECTE I ESTRUCTURA ORGANITZATIVA D'HABITATGE TERRASSA

1.1 Funcions

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. (en endavant Habitatge Terrassa), constituïda l'any 1971, és un medi propi de l'Ajuntament de Terrassa per a la gestió directa mitjançant societat mercantil amb capital íntegrament públic, com l'ens instrumental que compleix i executa les polítiques d'habitatge de la ciutat dels serveis de promoció i rehabilitació immobiliària, promoció del sòl, promoció d'habitatge protegit, de lloguer social i dels serveis inherents a l'Oficina Local d'Habitatge.

1.2 Estructura Organitzativa

Òrgans de Direcció i Administració a 31 de desembre de 2024:

ÒRGANS DE GOVERN		
JUNTA GENERAL	Presidència	Sr. Jordi Ballart Pastor (TxT_alcalde)
	Secretaria	Sr. Oscar González Ballesteros
	Membres de la Junta	Sra Lluïsa Melgares Aguirre (TxT_11 vots)
		Sr. Marc Armengol Puig (PSC-CP_7 vots)
Sra. Alicia Tomàs Martínez (VOX_3 vots)		
Sra. Montserrat Caupena i Mas (JxT_2 vots)		
CONSELL D'ADMINISTRACIÓ	Sr. Josep Forn i Cadafalch (ERC_2 vots)	
	Sra. Marta Giménez Arcusa (PP_2 vots)	
	Secretaria	Sra. Núria Lavado Fernández
	Vicesecretaria	Sr. Josep Manel Rodríguez Rodríguez
	Presidència	Sra. Lluïsa Melgares Aguirre (TxT)
	Vicepresidència	Sr. Xavier Cardona Ruiz (TxT)
	Conselleria Delegada	Sra. M. Àngels Mira Cortadellas
Conselleries (vocals)	Sra. Eva Candela López (PSC)	
	Sra. Alicia Tomás Martínez (VOX)	
	Sr. Josep Forn i Cadafalch (ERC)	
	Sra. Montserrat Caupena i Mas (JxT)	
	Sra. Cristina Escudé Blasi	
GERÈNCIA	Gerent	Eva Dalmau Calzada



CLASE 8.^a



007707816

1.3 Canvis en l'Organització de l'Empresa

L'any 2024 hi ha hagut una nova atribució de funcions a la Gerència d'Habitatge Terrassa, amb la vinculació al càrrec de Direcció del Servei de polítiques Socials d'Habitatge.

Gerent Sra. Lúdia Guillén Simón (fins 28/08/2024)
Sra. Eva Dalmau Calzada (des de 11/11/2024)

Hi ha hagut un canvi d'Àrea d'Habitatge Terrassa dins l'organigrama municipal, passant de l'Àrea 4 de Drets Socials a l'Àrea 1 de Territori i Habitatge, el que ha comportat un canvi de la persona Consellera Delegada d'HT.

Vicepresidència Sr. Noel Duque Alarcón (TxT) (fins 08/11/2024)
Sr. Xavier Cardona Ruiz (TxT) (des de 08/11/2024)
Conselleria Delegada Sr. Bartolomé Agudo López (fins 27/09/2024)
Sra. M. Àngels Mira Cortadellas (des de 08/11/2024)

1.4 Organigrama Funcional i Plantilla

SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE TERRASSA SA ORGANIGRAMA FUNCIONAL



Des de l'inici del conveni de l'OLH amb l'Agència de l'habitatge, el personal de l'empresa compagina la seva dedicació a les dues línies d'activitat, tal com es detalla al quadre que s'adjunta per la justificació de les despeses associades al Conveni. L'augment de les tasques derivades d'aquest conveni i la complexitat en la tramitació i gestió de les noves convocatòries d'ajuts, que abans es concentraven en 3 mesos i ara duren tot l'any, comporta la necessitat d'avaluar els recursos necessaris per seguir prestant aquest servei de manera satisfactòria per la ciutadania i que s'estan cobrint de forma puntual.

El 2024 hi ha hagut un canvi de Gerent de la Societat Municipal d'Habitatge Terrassa.

S'ha donat cobertura a la posició de Cap Departament Tècnic, que estava oficialment sense cobrir i s'exercia des de la gerència d'Habitatge Terrassa.

S'ha continuat amb el procés d'estabilització del personal laboral interí. S'han convocat els procediments per l'estabilització de 7 llocs de treball a l'empresa:

- Contractació laboral indefinida de tres administratius/ves B i confecció de borsa de treball (3 llocs de treball) (Grup C2)_HABITATGE_01/2024 – procediment finalitzat
- Contractació laboral indefinida de 2 tècnic/a mig especialista d'obres i manteniment (Grup A2)_HABITATGE_02/2024_ procediment en curs en el moment de redacció del present informe
- Contractació laboral indefinida de 2 especialistes de gestió B (Grup C1)_ HABITATGE_03/2024 procediment en curs en el moment de redacció del present informe

2024	Personal Fix	Personal Interi (fins a la cobertura del lloc)	Personal amb contracte temporal	Total
Dones	17,25	3	3	23,25
Homes	3	1	1	5
TOTAL	20,25	4	4	28,25

Gestió Plans d'Ocupació i Programes de Foment Terrassa

Habitatge Terrassa s'ha acollit a diversos programes per la millora de les competències professionals de persones en situació d'atur de la ciutat a través de l'experiència laboral i la formació professionalitzadora dels Plans d'Ocupació de Foment Terrassa. Aquests programes compten amb la planificació, coordinació i supervisió d'un tècnic de la Societat.

En el marc del Programa Treball als Barris s'han contractat oficials i peons que realitzen actuacions de manteniment als immobles d'Habitatge Terrassa i personal administratiu que realitza tasques administratives a les oficines d'Habitatge Terrassa.

Programa Treball als barris 2024 (1): 1 operari: Inici 09/01/24 - Final 08/07/24

Programa Treball als barris 2024 (2): 1 operari: Inici 06/09/23 - Final 31/12/24

Programa Treball i Formació 2023-2024:



CLASE 8.^a



007707817

2 oficials i 2 peons de manteniment: Inici 06/09/23 - Final 05/09/24

1 administrativa: Inici 19/10/23 - Final 18/10/24

Programa Treball i Formació 2024-2025

2 oficials i 2 peons de manteniment Inici 17/10/2024 - Actual

1 administrativa: 17/10/2024 - Actual

1.5 Formació de personal

El personal de la Societat participa regularment en accions formatives que permeten actualitzar coneixements. La millora en les capacitacions de les persones del servei per millorar l'atenció ciutadana son un valor molt important per l'empresa. Les línies formatives són:

- Els cursos de millora personal i professional que organitza la Diputació, l'Escola de l'Administració Pública de Catalunya i l'Ajuntament.
- Els cursos específics per a millorar l'activitat empresarial que es realitzen bàsicament a l'Associació de Promotors Públics d'Espanya (AVS) via Online.
- Els de formació específica en habitatge d'Oficines Locals.

1.6 Participació en Associacions relacionades amb l'activitat de l'empresa

La Societat participa activament amb l'associació de promotors públics AVS a nivell estatal i autonòmic. Aquesta associació participa en l'elaboració de propostes que es fan tant a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com al *Ministerio de Vivienda* per a millorar els plans i les normatives d'habitatge. Aquesta representació a Catalunya la situa a la Comissió permanent de l'associació espanyola de *Viviendas Sociales* AVS que reuneix a més de 100 empreses municipals d'habitatge.

De manera habitual, es participa també de la Xarxa Metropolitana d'Inclusió Residencial, que inclou diversos municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona, i també dels següents òrgans municipals:

- Taula de Sensellarisme de Terrassa, des de la seva constitució a finals del 2019.
- Taula de Salut Mental de Terrassa, des de setembre de 2021.
- Consell Municipal Universitari de Terrassa, des de la seva constitució al maig del 2021.
- Consell Municipal de l'Habitatge de Terrassa, des de la seva constitució al juliol de 2021. En aquest cas, la Societat n'és el servei impulsor i gestor, des de l'elaboració del Reglament del Consell, a la redacció dels guions i continguts de les sessions, així com la gestió del propi Consell i de l'espai de l'òrgan a la plataforma Participa a Terrassa.

PARTICIPACIÓ I RELACIONS INSTITUCIONALS			
Àmbit	Nom	Càrrec / lloc	Inici
<i>Amb continuïtat actualment:</i>			
Estat i Autonòmic	AVS (Viviendas Sociales)	Membre (Gerència)	
	GHS (Gestors d'Habitatge Social de Catalunya)	Membre	
Autonòmic	Associació/Federació Municipis de Catalunya	Participant	
	XMIR - Xarxa Metropolitans d'Inclusió Residencial	Membre	
Metropolità	Taula de Sensellarisme	Membre	2019
Local	Taula de Salut Mental	Membre	2021
	Consell Universitari de Terrassa	Membre	2021
	Consell Municipal d'Habitatge de Terrassa	Membre i servei gestor	2021

2. ACTIVITATS DE L'EMPRESA:

2.1 La promoció i rehabilitació, el lloguer social i la gestió del patrimoni propi de l'empresa

Aquest és l'objecte principal de l'activitat de l'empresa, juntament amb l'encàrrec de gestió de l'Oficina Local d'Habitatge, l'Oficina Local de Rehabilitació i la Borsa de Mediació de lloguer social. L'activitat de promoció d'habitatges està aturada des de que es van finalitzar els edificis d'habitatges amb protecció oficial el 2012 i des d'aleshores l'activitat de l'empresa es centra en la de gestió del patrimoni immobiliari, principalment amb la gestió dels 1.005 habitatges destinats al lloguer social i els 17 habitatges taller, els locals, solars i aparcaments.

Aquest any 2024 s'han adquirit 9 habitatges adquirits per tanteig i retracte provinents d'execucions hipotecàries en virtut del Decret llei 1/2015. El parc està a gairebé el 97% d'ocupació; hi ha 3 habitatges ocupats sense títol habilitant (tots ells amb processos judicials en curs), 4 en estat de reformes, 3 en fase d'actualització i posada a punt per poder llogar i 11 en procés d'adjudicació.

Per impulsar l'habitatge de protecció oficial i de lloguer assequible a la ciutat, Habitatge Terrassa va licitar els drets de superfície de 3 solars de la seva titularitat per tal que tercers hi facin promocions d'HPO i es va formalitzar un Conveni de col·laboració entre administracions públiques amb dos solars més per la promoció d'HPO de lloguer. Totes les promocions compten amb criteris d'eficiència energètica i sostenibilitat mediambiental.

2.1.1 Promoció d'habitatges i desenvolupament de sòl

Atesa la conjuntura econòmica i les conseqüències de la crisi econòmica del 2008, tant l'activitat de desenvolupament de sòl com l'activitat de promoció de nous habitatges està aturada des del 2012 i havia quedat reduïda a la participació com a propietat a les juntes de compensació que estan en funcionament, entre elles, la



CLASE 8.^a



007707818

del sector de Les Aymerigues. Aquest sector de sòl urbanitzable té una edificabilitat de 330.865 m²st i un potencial per a 3.649 habitatges (la Societat municipal disposa del 45% del sòl). L'any 2020 es va veure una reactivació d'alguns sectors com can Montllor. S'han iniciat els tràmits per l'actualització del projecte d'urbanització.

Pel que fa a la participació de l'empresa en altres sectors i àmbits d'iniciativa privada, disposa d'un total de 125.778,21m² de sostre amb el conjunt de les finques obtingudes per l'Ajuntament i cedides a la Societat:

Sector	Finca	m ² sostre
PA-FUP001 Fupar	6.1	1.518
PA-FUP001 Fupar	6.2	2.703,21
PA-GAS004 Gasòmetre	2	2.203
PM-AUR001 Pont Aurell	11	2.923
PM-NDT069 Lepant, 133	P1	2.470
PM-BAR003 Av. Barcelona 3	1	955
Torre-sana subsector 1	B	8.871
	C*	8.365
	D*	8.645
	K	4.620
PM-VAL011 Germain	4*	1.530
PM-CMO001 Can Montllor	C2	4.318
	D1	5.653
	D2	5.653
PP-CCO001 Can Colomer	2b	10.686
	9*	12.558
	10*	8.380
	17b	3.606
	27	7.944
	28	9.713
PA-PON012	2	7.377
Sant Nebridi	6	841
PA-COLO28 Rafael Roig, 10		1.246
PA-OLE001 Ctra. Olesa	P2	888
	1	2.112
TOTAL		125.778,21

*En els solars en negreta i amb asterisc s'han constituït drets de superfície a favor de tercers per la promoció d'HPO de lloguer assequible en edificis energèticament eficients.

S'han mantingut reunions amb diferents operadors amb l'objectiu de buscar nous mecanismes de construcció

Hi ha 5 solars sobre els quals s'ha constituït un dret de superfície en favor de tercers per la promoció d'HPO de lloguer assequible en edificis energèticament eficients. A continuació es desglossa l'estat dels projectes en solars transmesos via drets de superfície al tancament de 2024:

- Can Colomer 9 i 10: l'adjudicatària ha iniciat les obres de construcció i procedit a la qualificació provisional de l'HPO. Són un total de 258 habitatges.
- Casa Germain: s'ha obtingut la llicència d'obres i la qualificació provisional d'HPO. L'inici d'obres està prevista pel gener de 2025. Són un total de 18 habitatges.
- Torresana C i D: la Generalitat ha adjudicat la redacció del projecte d'obra, que està en redacció. Són un total de 190 habitatges.

2.1.2 Foment de la rehabilitació i la regeneració urbana

Habitatge Terrassa va obrir l'Oficina Local de Rehabilitació per impulsar i fomentar de la rehabilitació a la ciutat, així com per a l'apropament dels serveis a la ciutadania. El valor afegit d'aquest nou espai rau en que a l'espai de l'oficina s'hi havia desenvolupat la Casa d'Oficis, dins el programa Treball als barris, per a la formació de joves en situació d'atur i la seva professionalització en matèria de construcció i rehabilitació, impulsant la millora de les competències i la inserció laboral de les persones participants i també contribuint a la dinamització del barri. Una vegada finalitzat, tres ex-alumnes varen realitzar actuacions d'arranjament al local per la posada a punt i condicionament final com a centre de treball i atenció al públic del que es disposa actualment.

En col·laboració amb la Diputació de Barcelona, es va realitzar un estudi per la delimitació d'una possible àrea de rehabilitació a la ciutat. L'estudi va comportar la diagnosi de l'estat d'un barri de la ciutat on conflueixen indicadors de vulnerabilitat, ús anòmal d'habitatges, ajuts per al pagament de l'habitatge i els subministraments, etc. L'objectiu era definir les estratègies de regeneració urbana i de rehabilitació dels immobles i el seu entorn. Finalment aquest estudi s'ha reorientat i ha servit de base per la presentació de la proposta al Programa 1 de Rehabilitació de barris del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat amb fons europeus *Next Generation*. S'ha aconseguit la reserva del 100% dels fons sol·licitats a la proposta del Programa 1 presentada per Habitatge Terrassa, condicionada a l'execució de les obres.

- **Programa 1 de Barris del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (Next Generation):** l'objecte del Programa d'ajudes a la rehabilitació a nivell de barri és el finançament de les obres de rehabilitació en edificis d'ús residencial, habitatges i d'urbanització dels espais públics dins els àmbits d'actuació prèviament delimitats anomenats Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP en endavant). Aquest programa està destinat a entorns amb vulnerabilitat justificada i que tenen edificacions amb deficiències. Terrassa va presentar una proposta d'ERRP discontinu que comprèn sis àmbits situats en cinc districtes municipals, entre ells la zona nord de Ca n'Anglada. A Terrassa, s'ha optat pel model de gestió mixta, on l'Ajuntament actua com a guia i coordinador de la iniciativa privada a través de l'Oficina de rehabilitació, gestionada per Habitatge Terrassa. Les comunitats prenen els acords, preferiblement de forma agrupada i escullen els equips tècnics i les empreses. El paper de la Oficina de Rehabilitació en aquest programa és l'assessorament i acompanyament al llarg del procés i la tramitació dels ajuts.

La dificultat d'implementació d'aquest programa rau en que tot i que la convocatòria requeria que els entorns de rehabilitació tinguessin una vulnerabilitat justificada, els requisits de la convocatòria no s'ajusten a les necessitats i característiques d'aquestes comunitats de propietat i veïnatge.

- **Convocatòria Bloomberg:** programa vinculat al "Mayors Challenge" (repte d'alcaldes) per la innovació en els serveis d'habitatge. L'objectiu és rehabilitar els habitatges existents per garantir la descarbonització el parc d'habitatges, via la rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica, a través d'actuacions comunitàries orientades a facilitar eines de finançament i especialment de capacitat i acompanyament social a



CLASE 8.^a



007707819

les persones propietàries dels habitatges per poder gestionar processos de rehabilitació amb l'acompanyament dels serveis municipals. Els reptes plantejats són la creació de nous mecanismes econòmics pel finançament dels projectes de rehabilitació en comunitats vulnerables i idear solucions constructives innovadores per tal de reduir el cost de les obres.

- **Programa EUCF (European City Facility):** sol·licitud d'una subvenció pel desenvolupament d'un projecte de ciutat que ens permeti recopilar informació sobre els edificis del parc residencials existent, i establir un full de ruta que defineixi els objectius estratègics (així com el seu abast i recursos de transformació) per donar compliment als acords municipals i a la normativa. L'EUCF és una iniciativa europea per donar suport a les administracions locals d'arreu d'Europa per desenvolupar conceptes d'inversió per accelerar possibles inversions en energia sostenible. S'han seleccionat 3 àmbits de la ciutat per desenvolupar-hi el programa en cas d'obtenir la subvenció. El Programa permetria obtenir el coneixement sobre l'estat del parc edificat i el seu potencial de millora energètica, definir el full de ruta amb les accions estratègiques i els recursos necessaris, per a assolir el repte de la descarbonització.
- **Programa Barris amb Futur (finalitzat):** Programa previ al desenvolupament de la nova llei de barris i viles¹ per treballar noves metodologies d'intervenció de les polítiques socials i urbanes, d'acord i concertació d'accions entre els diferents departaments de la Generalitat implicats, les institucions locals i el teixit associatiu, d'entitats i comunitari amb la coordinació del Dpt de drets socials de la Generalitat. Barris amb Futur posa el focus tant en la intervenció de l'administració pública com en la capacitat d'organització comunitària, partint de la base que, si la població que viu en àrees d'atenció especial millora les seves condicions de vida allà on resideix, el fet de prosperar podria comportar mantenir-hi la residència, de manera que el territori en qüestió milloraria globalment el seu posicionament en termes de benestar col·lectiu. Les accions concretes es decidiran, doncs, en cada zona, però parteixen d'uns eixos d'intervenció generals, que són:

Espais de sociabilitat (equipaments, espais públics, organització veïnal).

Condicions de vida (habitatge, ocupació, cures).

Igualtat d'oportunitats, especialment centrats en la infància i l'adolescència (educació, lleure, accés a la cultura, llengua, equitat de gènere, salut).

Programes propis:

- **PROJECTE PILOT CAN TUSELL NORD – TARRAGONA 115:** Degut que les comunitats veïnals han de donar compliment al Decret 67/2015 per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques de l'edifici (ITE) i el llibre de l'edifici. I tenint en compte que el Parc Residencial de Can Tusell va ser una promoció de protecció oficial conformat per 752 habitatges, dels quals 234 són propietat d'Habitatge Terrassa, actualment en règim lliure pel transcurs del termini de protecció oficial-30 anys. Habitatge Terrassa ha encarregat un projecte pilot de l'edifici del carrer Tarragona 115 per tal de disposar d'eines per planificar el procés de rehabilitació que haurà d'assumir en aquest barri. Aquest projecte contempla tant una rehabilitació exclusivament de conservació per donar compliment a la ITE, com una rehabilitació global que inclogui l'eficiència energètica i l'accessibilitat.

¹ LLEI 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles.

- PROJECTE DOM-IA implementat a la promoció de SANT ILDEFONS: Projecte col·laboratiu per millorar l'eficiència energètica a la llar i alhora poder detectar amb l'ús d'intel·ligència artificial processos de deteriorament cognitiu en persones grans que viuen soles, a través de la monitorització dels consums i les condicions ambientals anòmales que puguin ser indicatiu de possibles desorientacions o inicis de malalties neuro-degeneratives. Aquesta tecnologia permetria posar en marxa un servei de suport a les persones grans que viuen soles i a les seves famílies. El desenvolupament i el seguiment del projecte DOM-IA es fa en col·laboració dels serveis municipals de salut i promoció de l'autonomia, el servei de promoció de la gent gran, els serveis de tecnologia i sistemes de la informació, Habitatge Terrassa, el consorci sanitari de Terrassa i l'entitat del govern central RED-ES.
- COL·LABORACIÓ AMB UNIVERSITATS:
 - UAB: Reptes en l'àmbit de l'habitatge. L'Aprenentatge Basat en Reptes (ABR) és una metodologia d'aprenentatge basada en una experiència real on els participants s'enfronten a una problemàtica concreta del territori i exploren possibles opcions de millora, arribant a formular una proposta de solució, orientat aconseguir impacte social, entenent-lo com les millores reals resultants de l'ús del coneixement generat amb l'activitat.

Habitatge Terrassa hi ha col·laborat formulant les propostes de recerca del grup de treball d'alumnes de màster de la UAB provinents de diferents graus i àmbits d'estudi. Les propostes de recerca que han treballat han estat:

A_ EIX MERCAT DE LLOGUER (proposta document guia UAB): Com podríem millorar, des de l'àmbit local, la situació actual del mercat de lloguer a les persones residents al municipi amb l'objectiu de garantir l'accés i permanència a l'habitatge? OBJECTIU: garantir l'accés i permanència a l'habitatge

B_ EIX EMANCIPACIÓ JUVENIL: Com podríem impulsar i afavorir l'emancipació juvenil des de la l'àmbit local? (des d'una perspectiva socialment justa) OBJECTIU: crear oportunitats per a l'emancipació juvenil

C_ EIX GENTRIFICACIÓ URBANA: Quins indicadors hauríem de disposar/analitzar per detectar processos de gentrificació a Terrassa o en barris de la ciutat? Quines estratègies podem seguir? Com podem preveure-la? OBJECTIU: detectar i prevenir processos de gentrificació a Terrassa; reduir-ne els efectes a les persones, llars i barris (mecanismes de diagnòstic i correcció) Específicament, en l'àmbit de la SOSTENIBILITAT: Com podem implementar programes de rehabilitació d'habitatges i edificis, millorar l'accessibilitat, la sostenibilitat del parc i l'eficiència energètica, així com desenvolupar processos de renovació i regeneració urbana sense provocar processos de gentrificació ni d'expulsió de les persones residents del barri o la ciutat? OBJECTIU: promoure l'eficiència energètica del parc d'habitatges; rehabilitació del parc edificat amb l'objectiu de 0 emissions sense impulsar processos de gentrificació.

D_ EIX SOSTENIBILITAT I QUALITAT DEL PARC EDIFICAT: Com desenvolupar projectes de rehabilitació, amb accent en la sostenibilitat i l'eficiència energètica, en general i especialment en les comunitats vulnerables? (que tenen dificultats d'organització, diferents titulars i tinences –petits propietaris vs GT-, nivell baix d'ingressos i dificultats d'accés al crèdit, no prioritzen l'eficiència tot i conèixer els beneficis, etc) OBJECTIU: promoure processos de rehabilitació i eficiència energètica en comunitats vulnerables.

- UPC: col·laboració en un TFG vinculat en l'eficiència energètica del parc públic municipal.



CLASE 8.^a



007707820

2.1.3 Gestió del Patrimoni de Lloguer Social

La gestió d'habitatges destinats a lloguer social que gestiona la Societat inclou el parc propi i els habitatges del Servei de la Borsa de Mediació de Lloguer. La gestió que es realitza és transversal: social, tècnica i econòmica.

La Societat, com a titular de la propietat d'aquests habitatges, té implícites algunes obligacions com l'assistència i la participació a reunions de comunitat, la intervenció en gestió de conflictes veïnals, entre altres. Aquesta activitat suposa una inversió important d'hores de dedicació fora de l'horari laboral establert i un compromís social elevat².

En el cas dels habitatges de la Borsa, el factor predominant és la mediació entre la persona propietària que posa el seu habitatge i la persona llogatera seleccionada del Registre de Sol·licitants.

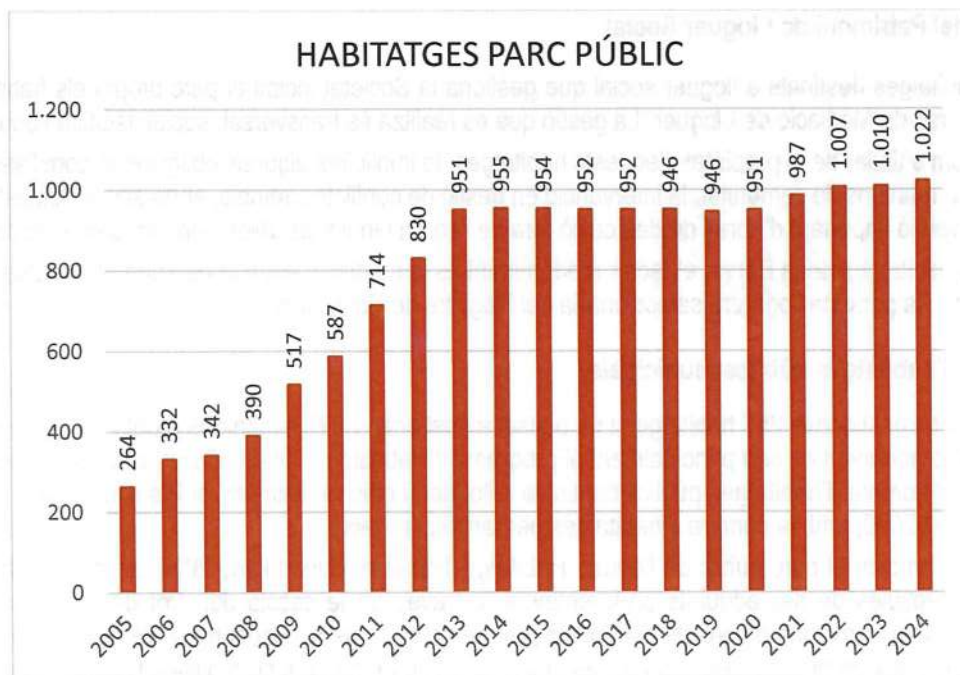
El parc propi d'habitatges públics municipals

El 2005 la societat gestionava 257 habitatges i ha passat a gestionar 1.022 habitatges a data de 31 de desembre de 2024. Aquest increment es deu principalment al programa d'Habitatge 2005-2010 que va suposar un augment considerable del nombre d'habitatges públics destinats a lloguer, i més recentment, al Pla d'inversions que s'està executant des del 2020, amb la compra d'habitatges per tanteig i retracte.

Amb l'objectiu d'ampliar el parc públic de lloguer, Habitatge Terrassa, durant l'any 2024 ha realitzat 49 visites a habitatges susceptibles de ser adquirits preferentment, a través de la cessió del dret de tanteig a favor de l'Administració. La gran majoria d'aquests habitatges precisen d'una inversió econòmica, de temps i personal, per tal de realitzar els arranjaments o reformes necessàries per adequar-los a la normativa d'habitabilitat, tramitar la documentació vinculada i la relativa a l'habitatge (cèdules d'habitabilitat, CEE, butlletins elèctrics/gas), etc.

Aquesta anualitat la Societat ha exercit el seu dret d'adquisició preferent sobre 9 habitatges. Des de que el 2020 es va començar a destinar recursos per invertir en l'ampliació del parc públic, la Societat ha adquirit per la via del tanteig un total de 60 habitatges. El 2024 també s'han incorporat a la gestió del parc públic 3 habitatges cedits per urbanisme en concepte del 10% d'aprofitament urbanístic.

² Veure apartat 2.1.7 Gestió tècnica i comunitats



El Ple d'abril de 2020 va ratificar l'acord de ple de 24 d'abril de 2015 de destinar al lloguer social tots els habitatges que la Societat té en règim de HPO de venda (282 habitatges). Aquest acord de Ple es revisa periòdicament i comporta el manteniment d'un endeutament a llarg termini de la Societat Municipal per al finançament d'aquests immobles. Els ingressos que es generen amb les rendes de lloguer no són suficients per pagar la quota hipotecària que els correspon, realitat que es tradueix en la necessitat d'aportacions de l'Ajuntament per cobrir les quotes.

La rotació de nous contractes al Parc Públic del 2024 és del 4,59% respecte del parc total, uns 4 habitatges mensuals (no inclou renovacions ni mediació). Aquesta rotació implica un permanent estoc d'habitatsges per reparar i adequar que es van afegint als processos d'adjudicació en curs, un cop finalitzades les obres.

Adjudicació d'habitatsges i gestió del registre de Sol·licitants d'HPO

L'adjudicació dels habitatges protegits qualificats per al lloguer social que gestiona Habitatge Terrassa (inclosos els del servei de mediació) es fa a través del Registre de Sol·licitants d'HPO de Terrassa. En total, aquest any s'han signat 109 contractes de lloguer en diferents programes; 29 del RSHPO, 8 de Mesa d'emergència, 10 de programes d'habitatge i 32 renovacions de contractes de lloguer. D'altra banda, en aquest mateix període s'han resolt 79 contractes, dels quals, gairebé la totalitat són d'adjudicacions del registre i mediació, que presenten una rotació més elevada que els adjudicats per altres programes.

En el conjunt del parc públic, la disponibilitat d'habitatge per a noves altes té una vinculació directa amb el nombre de baixes que es produeixen i el nombre d'habitatsges incorporats al parc públic, actualment per la via del tanteig. El 2024 s'han allotjat 47 noves unitats de convivència, que són resultat de les 35 baixes, 9 habitatges adquirits per tanteig el mateix any i els 3 habitatges cedits per urbanisme en concepte del 10% d'aprofitament urbanístic.



007707821

CLASE 8.^a

ALTES	Registre	Mesa	Renovacions	Programes	Mediació	TOTAL
Gener		1	9	1	2	13
Febrer	2		10		3	15
Març	5		4	1	2	12
Abril	3		3	5	3	14
Maig	2		3		1	6
Juny	4		2		2	8
Juliol		6	1		3	10
Agost					1	1
Setembre	2				3	5
Octubre	7	1		2	2	12
Novembre	2			1	2	5
Desembre	2				4	6
Totals	29	8	32	10	28	109
	81					

BAIXES	Registre	Mesa	Venda/lloguer	Programes	Mediació	TOTAL
Gener	2				3	5
Febrer	3				1	4
Març	4				3	7
Abril	4				2	6
Maig	3				0	3
Juny	3				4	7
Juliol	3				2	5
Agost	0				2	2
Setembre	3				16	19
Octubre	3				6	9
Novembre	4				1	5
Desembre	2			1	4	7
Totals	34	0	0	1	44	79
	35					

L'ordenança de subvencions de l'Ajuntament de Terrassa, que gestiona l'Àrea d'Atenció a les Persones, contempla l'ajut H10 destinat al pagament del lloguer per a les persones en situació de vulnerabilitat, acreditada amb informe social, allotjades al parc públic municipal i que acrediten que la seva situació econòmica ha empitjorat i no poden fer front al pagament del lloguer. Està previst que el 2024 l'Ajuntament hi destini 520.770,24€ per un total de 193 unitats familiars al llarg d'aquesta anualitat, majoritàriament a adjudicacions d'habitatge de Mesa d'emergència i a persones llogateres amb dificultats de pagament que compleixen els requisits de vulnerabilitat de la llei 24/2015.

Programes d'habitatge

Dins del parc públic es desenvolupen diferents programes d'habitatge, la majoria estan adreçats a persones físiques particulars però també hi ha 35 habitatges llogats a entitats socials sense ànim de lucre on hi desenvolupen diferents programes socials.

Els habitatges llogats a través d'un Conveni amb Serveis Socials han passat directament a la gestió d'Habitatge Terrassa i l'entitat Prohabitatge. El programa de dones i materno-infantil s'ha ampliat amb dos habitatges més. La resta de programes del parc públic d'Habitatge Terrassa s'han mantingut en curs.

Resum programes d'Habitatges a 31 de desembre de 2024

PARC PROPI D'HABITATGES PER PROGRAMES	Habitatges	Habitatges taller
Mesa d'Emergència	146	
Programa Baremació (la majoria adscrits al Fons de Lloguer Social)	97	
Programa Entitats - Prohabitatge	8	
Programa Entitats - Prodis	3	9
Programa Entitats - Federació de Salut Mental de Catalunya		2
Programa Sostre 360 - Creu Roja	2	
Programa Primer la llar - Serveis Socials, Consorci Sanitari i Habitatge Terrassa	4	
Programa dones i materno-infantil - Associacions ABD i ACAU	7	
Masoveria urbana	2	
Programa vulnerables Borsa de Mediació	4	
Habitatges adaptats per persones amb mobilitat reduïda	32	
Habitatges específics per Gent gran	46	
Adjudicació directa RSHPO (sense programes)	654	6
TOTAL PARC PÚBLIC MUNICIPAL - HABITATGE TERRASSA	1.005	17
	1.022	

Habitatges adherits al Fons de Lloguer Social de la Generalitat (Baremació)

El Consell d'administració de 21 de juny de 2018 va aprovar l'adhesió dels habitatges del programa de baremació PAHB/2017 per a persones vulnerables al Fons de Lloguer Social de la Generalitat, amb la finalitat de rebre una subvenció per l'execució d'aquest programa adreçat a persones amb dificultats econòmiques. El Consell d'administració de 3/12/2020 va aprovar l'adhesió al programa d'ajuts a les entitats que integren l'administració local de Catalunya que gestionen habitatges que formen part del Fons d'Habitatge de Lloguer destinat a polítiques socials.

Programa Primer la Llar

En el marc de l'Estratègia integral per a l'abordatge del sensellarisme a Catalunya i dins el Pla de salut de Catalunya 2016-2020 es fa especial atenció a la necessitat urgent d'atendre a les persones sense llar amb problemes de salut mental i de llarga evolució. S'estableix un model d'abordatge integral i consensuat mitjançant



CLASE 8.^a



007707822

intervenció social que permeti desenvolupar un projecte de vida digne i autònom a partir de l'accés a l'habitatge. Terrassa decideix apostar per aquest model de treball i el programa s'inicia l'any 2020 amb la firma un Conveni de col·laboració entre els Serveis Socials de l'Ajuntament de Terrassa, el Consorci Sanitari de Terrassa i Habitatge Terrassa i la incorporació de quatre persones en 4 llars cedides al projecte per part d'Habitatge Terrassa. El tret diferencial i el valor afegit del projecte a Terrassa és la gestió íntegrament pública del mateix.

Programa Sostre 360°

Programa subvencionat per la Generalitat i gestionat per Creu Roja, destinat a oferir recursos residencials per a joves sensellar en situació de vulnerabilitat i amb risc de cronificació. A Terrassa aquest programa ha servit per donar continuïtat a l'acollida temporal d'emergència per raons humanitàries de joves sensellar que no tenien cap possibilitat de cobrir les seves necessitats alimentàries ni habitacionals iniciat l'any 2020.

Programa dones i materno-infantil

Programa destinat a entitats sense ànim de lucre que treballen amb dones soles o amb fills menors a càrrec i que es troben en situació de risc d'exclusió residencial al municipi. El programa pretén donar resposta dues demandes i necessitats detectades: l'elevat nombre de llars monomarentals que sol·liciten habitatge per compartir degut a la seva situació i també a la dificultat manifesta de les entitats per trobar habitatges en règim de lloguer al mercat lliure que els permetin desenvolupar programes d'inclusió residencial. Aquests programes estan gestionats per dues entitats diferents: l'Associació Benestar i Desenvolupament (ABD) i l'Associació Coordinadora d'Ajuda Unida (ACAU).

Programa vulnerables Borsa de Mediació

Programa específic d'habitatge destinat persones llogateres usuàries del servei de Borsa de Mediació que per causes alienes a aquests es trobin en risc de pèrdua de l'habitatge llogat, no puguin accedir al mercat lliure i que no compleixen els requisits per accedir a un habitatge a través de la Mesa d'Emergències.

Entitats sense ànim de lucre

Programa per a entitats sense ànim de lucre destinades a la tutela i/o acompanyament de persones en risc d'exclusió social i/o residencial per discapacitat psíquica i/o per qüestions de salut mental. Aquests habitatges estan adjudicats a Prodiscapacitats Fundació Privada Terrassenca (Prodis), a la Federació de Salut Mental de Catalunya i a Prohabitatge.

Mesa d'Emergència

La Mesa d'emergència és un òrgan tècnic amb l'objectiu de valorar els casos de situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social i per situacions especials i d'emergència derivades de la pèrdua o el risc de pèrdua de l'habitatge, que li arriben per tal de donar accés a l'allotjament més adequat per a satisfer les necessitats de les persones o unitats de convivència que es troben en aquestes situacions específiques. La SMHT és membre d'aquest òrgan i també destina habitatges a allotjar les unitats de convivència amb resolució favorable de la Mesa i amb assignació d'habitatge per aquest procediment.

Gent Gran

Promoció d'habitatges destinats específicament al col·lectiu de gent gran.

Habitatges adaptats

Habitatges adaptats específicament per a persones amb mobilitat reduïda.

Masoveria urbana

La masoveria urbana és l'acord mitjançant el qual una persona propietària d'un habitatge en mal estat i desocupat, en cedeix l'ús per un temps determinat a una persona masovera a canvi que n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment, esdevenint un instrument alternatiu d'accés a l'habitatge assequible.

2.1.4 Gestió social i programes d'acompanyament amb famílies residents al parc.

L'àrea social d'Habitatge Terrassa s'ocupa de l'atenció social a les persones residents al parc públic d'Habitatge Terrassa per tal d'assegurar la cobertura de les necessitats bàsiques personals i socials.

A part de l'acompanyament social a les persones i famílies residents al parc públic municipal, el departament social també s'ocupa de detectar i identificar situacions de vulnerabilitat o risc social; una de les eines de treball per identificar-les és quan apareixen dificultats de pagament o rebuts impagats, per tal de poder abordar-ne les causes.

L'estabilitat de l'equip social al llarg del 2024 ha permès consolidar un canvi en els procediments de treball, generant una organització interna en funció dels perfils professionals amb els que compta l'equip: dos treballadors/es socials i una administrativa. El personal administratiu s'encarrega dels llistats d'impagaments del lloguer mensual que arriben a través del departament financer, explora la situació dels diferents llogaters/es i analitza si és una causa merament econòmica o hi ha un rerefons social que requereix de la intervenció d'un/a tècnic/a social. Si és una causa solament econòmica i no requereix de la intervenció social se n'ocupa el personal administratiu mateix; si s'intueix que és degut a altres causes, es traspassa l'expedient als treballadors/es socials per realitzar una exploració de la situació, coordinar-se amb altres serveis especialitzats, habitualment solen ser els serveis socials municipals o salut, i oferir una resposta individualitzada a les necessitats de la persona o la unitat familiar.

S'han emfatitzat les sinergies i espais de col·laboració amb altres departaments d'Habitatge Terrassa, com gestió de comunitats, manteniment, gestió econòmica i gestió jurídica; amb els servei de polítiques socials d'Habitatge, especialment per la Mesa d'Emergència; i també amb altres professionals municipals com els serveis de coordinació territorial i districtes. S'ha continuat treballant i col·laborant amb els diferents espais participatius en els que es té presència, com la Taula de Sensellarisme, la Taula de Salut Mental, el programa Primer la Llar en coordinació amb els Serveis social d'atenció primària i el Consorci Sanitari de Terrassa, entre altres espais.

ACCIONS I GESTIONS DEL DPT. SOCIAL 2024	
CARTA	3
COORDINACIÓ AMB ALTRES PROFESSIONALS	408
ENTREVISTA PERSONAL	223
FIRMA PACTE	116
MAIL	1.414
TRUCADA	333
VISITA DOMICILI	100
REVISIÓ PACTES	115
TRÀMITS H10	77
E-NOTUMS	91
ALTRES GESTIONS	847
TOTAL	3.727



CLASE 8.^a



007707823

Programes d'acompanyament sociolaboral vigents:

MAIS: El programa Mesures Actives d'Inserció té com a objectiu la inserció sociolaboral de persones destinatàries de la Renda Garantida de Ciutadania de la ciutat de Terrassa. Està finançat per la Unió Europea - Fons Social Europeu, pel Departament de Treball, Afers Socials i Família de la Generalitat de Catalunya i compta amb la col·laboració i el suport d'Habitatge Terrassa.

Edició 2023-2024: Inici desembre 2023 – finalització abril 2024; 5 persones residents al parc públic municipal han estat alta en aquesta edició.

Edició 2025-2025: Inici maig de 2024 – finalització abril 2025; 10 persones residents al parc públic municipal han estat alta en aquesta edició.

DERIVACIONS AL PROJECTE D'INSERCIÓ LABORAL 2024	Nombre de participants residents al parc públic municipal
DERIVACIONS PROJECTE INSERCIÓ LABORAL	28
ALTA PROJECTE	15
INSERCIIONS LABORALS	3*

*Els indicadors finals es podran saber al finalitzar el programa el 2025

2.1.5 Gestió Jurídica:

S'ha continuat amb el seguiment jurídic propi de les actuacions que realitza la Societat, entre les que s'inclou la formalització i la revisió de contractes d'arrendament del parc públic i amb la corresponent elaboració d'informes derivats del departament socials per notificacions i demandes d'incompliment. A la tasca habitual d'assessorament se li ha sumat la gestió amb els grans tenidors i la Generalitat per l'adquisició d'habitatges en tanteig i retracte. Molts d'aquests habitatges no estan al corrent de pagament amb les comunitats on estan ubicats i alguns d'ells amb tributs de l'Ajuntament pendents.

- Redacció Programes d'habitatge del parc públic
- Cancel·lació de carregues i gravàmens del patrimoni de la SMHT, certificats, notaria
- Emissió de certificats
- Tramitacions amb les notaries
- Gestió d'assegurances dels elements patrimonials de la SMHT, RC i danys
- Assessorament sobre HPO (transmissions, compra-venda, lloguer, etc)
- Gestió esponjament
- Llibres d'actes de les comunitats de propietat
- Notificacions oficials (e-notum)
- Alta/baixa lloguers parc
- Redacció de convenis, acords institucionals i altres documentació oficial
- Redacció d'Informes (previs a la tramitació d'expedients, convenis i acords, cessions, adjudicacions, etc)
- Instàncies de resposta i gestió de les queixes, suggeriments i recomanacions a la SMHT
- Instàncies de resposta a peticions dels grups polítics municipals, d'entitats i organitzacions, de la Sindicatura de Greuges i Defensor del poble, etc.
- Gestió documental de la contractació menor, adjudicacions i licitacions de la SMHT.

- Gestió de la morositat (en coordinació amb el dpt financer i el dpt social de la SMHT)
- Procediments judicials (ocupació/usurpació, reclamació de quantitats, etc)

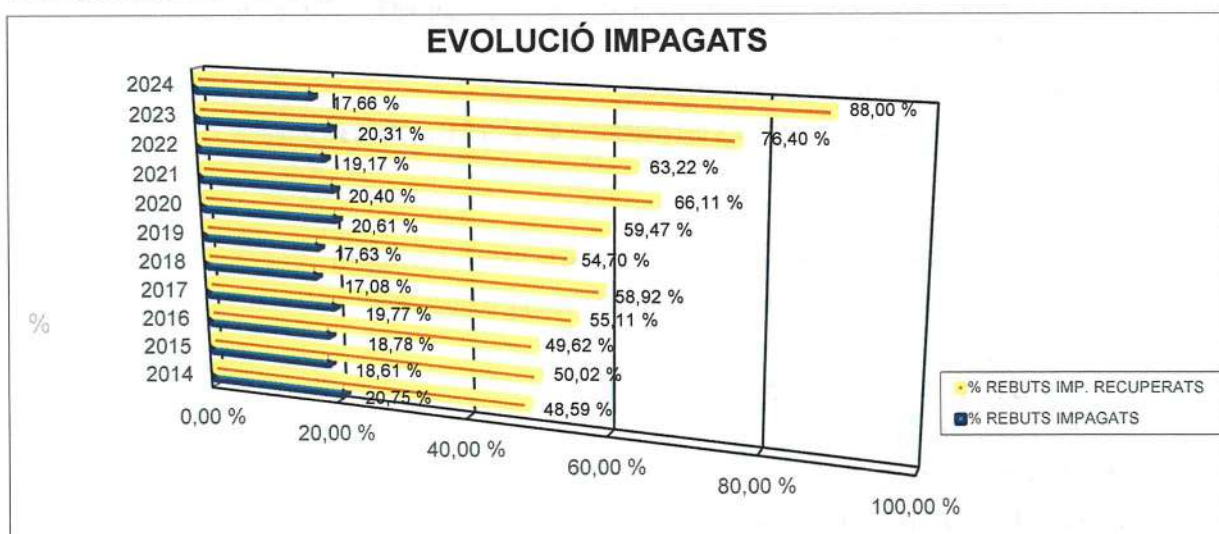
També s'han interposat les corresponents demandes per recuperar la possessió dels habitatges en situació d'ocupació sense títol habilitant i s'han fet les gestions pertinents per recuperar habitatges en els que les persones adjudicatàries no hi resideixen o en fan un ús indegut incomplint les clàusules del contracte de lloguer i la finalitat social del parc públic.

2.1.6 Gestió econòmica del Parc de lloguer

Des de l'àrea econòmica, a part del control financer i econòmic de l'empresa, es porta el seguiment econòmic i administratiu de les 10 comunitats de propietaris que gestiona 100% la Societat. Cadascuna d'aquestes comunitats té un NIF i té la seva comptabilitat separada, això implica fer tancaments anuals, pagaments a proveïdors, assegurances etc.

El nombre anual de factures de proveïdors que gestiona la Societat és de 3.500. S'emeten anualment uns 16600 rebuts de lloguer que es cobren via remeses bancaries, i respecte als impagats es comptabilitzen uns 4.600 abonaments al compte de la societat pels rebuts retornats, que abonen els llogaters un cop feta la reclamació pel departament social. La gestió és complexa, atès el volum del nombre de documents que s'han de processar i gestionar.

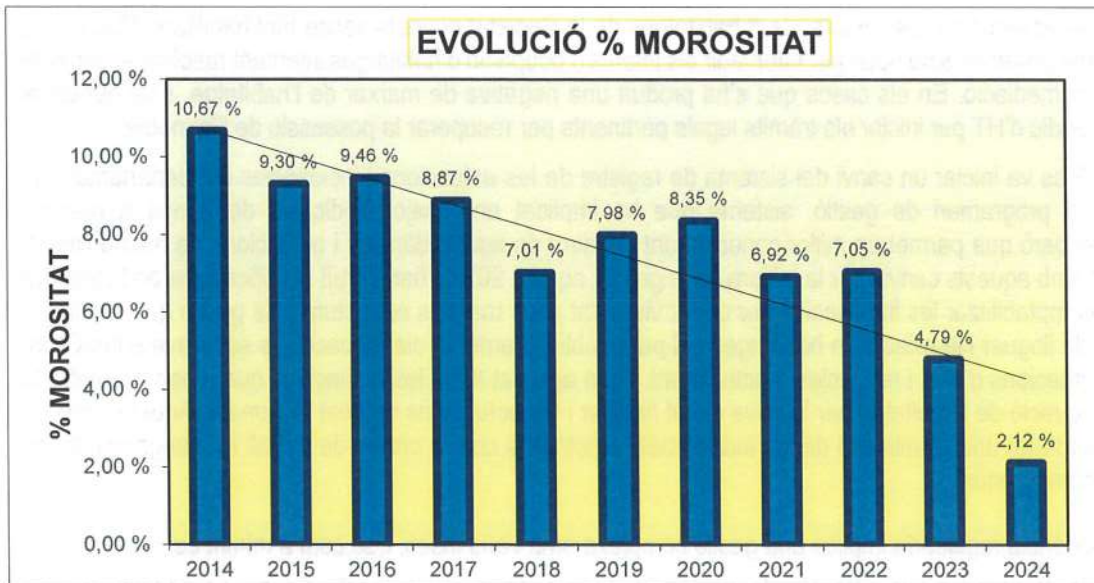
El control econòmic de la morositat requereix d'una flexibilitat important ja que els plans de pagament personalitzats contempnen pagaments fraccionats. La morositat a finals del 2024 és d'un 2,12%, lleugerament més baixa que l'any 2023 que era un 4,79%. El seguiment econòmic de la morositat es fa conjuntament amb el seguiment social de les persones i les llars del parc públic.





007707824

CLASE 8.^a



2.1.7 Gestió tècnica i de comunitats

El servei de manteniment de la Societat és l'encarregat de programar, contractar, validar tècnica i econòmicament les obres de reparació i manteniment necessàries per garantir l'estat adequat dels habitatges llogats, la posada a punt dels habitatges que s'adjudiquen a nous sol·licitants, així com els diferents béns que integren el patrimoni d'Habitatge Terrassa. Aquest departament és el responsable d'optimitzar costos, controlar l'execució de les obres, fer el seguiment econòmic de les despeses d'obres i serveis tant dels 1.023 habitatges, locals i aparcaments com dels edificis que administra Habitatge Terrassa i de vetllar per la qualitat dels treballs encarregats a personal tècnic i professional extern.

La gestió integral de les promocions de gestió pròpia consisteix en l'elaboració dels pressupostos anuals, la gestió d'incidències d'elements comunitaris, el seguiment dels consums, manteniments i reparacions, la gestió de les renúncies i noves adjudicacions, la posada a punt d'aquests habitatges, la convocatòria de reunions i l'assistència a les mateixes, el tancament econòmic, el seguiment del pressupost, la gestió dels conflictes de convivència, etc. Totes aquestes tasques es treballen de forma transversalment amb els departaments econòmic, social i jurídic i requereix, a part dels coneixements tècnics, un perfil social per crear espais de comunicació i col·laboració amb les persones llogateres i propietàries, per tal d'optimitzar i reduir costos de manteniment i de conservació dels habitatges del parc públic municipal.

És important remarcar que les incidències de manteniment i de comunitats que es classifiquen com a urgents s'atenen tots els dies de l'any, també fora d'horari laboral, especialment les relacionades amb fuites d'aigua, intents d'ocupació i situacions que impliquin perill, com desprendiments de façana, etc.

Manteniment és alhora el departament d'HT encarregat de vetllar per impedir la ocupació il·legal d'habitatges del parc públic municipal, especialment durant el temps de realització dels arranjaments necessaris i d'adequació de l'habitatge entre una persona llogatera i una altra. Aquesta casuística ha anat en augment durant els últims anys,

havent-hi al tancament de 2024 un total de 3 habitatges de la Societat ocupats sense títol habilitant. Quant s'ha produït i ha estat possible, s'ha optat per intervenir als intents d'ocupació d'habitatges intentant resoldre el conflicte per la via de la mediació. En els casos que s'ha produït una negativa de marxar de l'habitatge, s'ha derivat al departament jurídic d'HT per iniciar els tràmits legals pertinents per recuperar la possessió de l'immoble.

El passat 2023 es va iniciar un canvi del sistema de registre de les actuacions i incidències del departament de manteniment al programari de gestió, sistema que ha implicat una major dedicació de temps a tasques administratives però que permet un millor coneixement i control de les incidències i actuacions de manteniment. En continuïtat amb aquests canvis per la millora de la gestió, aquest 2024 s'han intruït modificacions en la manera de registrar i comptabilitzar les incidències per donar visibilitat a les tasques estructurals de gestió que impliquen les renúncies de lloguer i la rotació en habitatges del parc públic. L'anterior classificació les separava entre Ordre de treball – Actuacions d'ofici i renúncies, i actualment s'han agrupat totes les actuacions que tenen lloc entre la renúncia, l'adequació de l'habitatge per la nova unitat familiar i les actuacions de post lliurament. Aquest canvi de registre ha comportat una disminució de les incidències registrades com a ordres de treball i un augment de les classificades com a renúncia.

Cada nova incidència registrada implica una gestió complexa amb varis fases, que com a mínim es compon de:

- Atendre la persona que comunica la incidència via trucada/correu/instància o derivar a aquelles que es personen presencialment a l'oficina sense cita prèvia.
- Visita presencial del personal tècnic de manteniment al domicili/comunitat on hi ha hagut la incidència
- Llistar les reparacions a fer i derivar cada actuació necessària al professional corresponent (poden ser diferents professionals de diferents empreses)
- Confirmar que s'han realitzat els treballs i actuacions necessàries i s'ha resolt la incidència
- Tramitar els albarans i les factures corresponents pel pagament dels treballs realitzats per professionals externs.

Aquest llistat de gestions mínimes es poden incrementar i duplicar varies vegades fàcilment, en funció de la complexitat de la incidència, l'actuació o reforma, la quantitat d'actors implicats en el procés, la involucració de les companyies asseguradores o no, la capacitat resolutiva i professionalitat dels diferents proveïdors, etc.

INCIDÈNCIES PER TIPOLOGIA D'ACTUACIÓ	2023	2024
INCIDÈNCIA	697	929
ORDRE DE TREBALL (ACTUACIONS D'OFICI)	234	28
RENÚNCIA HABITATGE / NOU CONTRACTE	113	338
REFORMA	66	40
TOTAL	1.110	1.335



CLASE 8.^a



007707825

INCIDÈNCIES MANTENIMENT PER DESTINATARI	2022	2023	2024	VARIACIÓ 2022-2024
HABITATGES LLOGATS	475	717	964	77,53%
ADMINISTRADOR PROPIETARIS	27	49	55	103,70%
COMUNITAT PROPIETARIS PÀRQUING	15	29	29	93,33%
COMUNITAT PROPIETARIS HABITATGES	26	116	76	192,31%
D'OFICI O SENSE ADJUDICAR (reformes i ordres de treball, entre renúncia i nova adjudicació)	173	199	211	100,95%
TOTAL	716	1.110	1.335	86,45%

TOTAL ACTUACIONS MANTENIMENT	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	879	856	764	925	716	1.110	1.335
VARIACIÓ ANUAL		-2,62%	-10,75%	21,07%	-22,59%	55,03%	20,27%
VARIACIÓ 2018-2024				51,88%			

El 2024 s'han atès 1.335 incidències que han requerit l'actuació del departament de manteniment, atenent una mitjana de 25,67 noves incidències setmanals o 3,65 noves incidències diàries, el que significa que entre el 2022 -on s'atenien una mitjana de 13,76 incidències la setmana- i el 2024 gairebé s'han doblat.

Segons mostra l'evolució anual, es constata un augment notori del 51,88% d'augment de la càrrega de feina del departament entre el 2018 i el 2024, i d'un 20,27% anual entre el 2023 i el 2024.

Una part dels habitatges i edificis que conformen el parc públic són promocions que van envellint i cada vegada requereixen de més actuacions de manteniment; alhora cal preveure actuacions de rehabilitació per conservació, accessibilitat i eficiència energètica que requeriran els edificis al llarg dels propers anys.

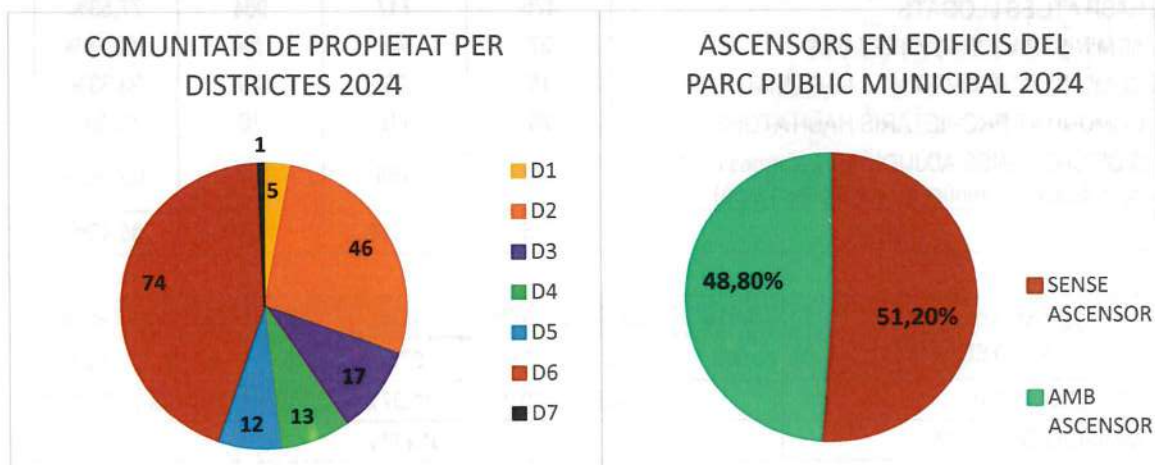
L'atenció a les comunitats veïnals del parc d'habitatge públic municipal

La gestió del parc públic municipal implica la realització d'actuacions en les comunitats veïnals, tant de l'assumpció de les responsabilitats pròpies de ser la propietat dels habitatges, com també del compromís de la Societat amb la convivència i el bon veïnatge entre persones usuàries del parc públic. Per aquest motiu s'intervé en els conflictes de convivència veïnals que impliquen a persones usuàries dels habitatges adscrits a programes específics del parc públic municipal.

Les incidències de convivència i de comunitats greus i/o urgents s'atenen tots els dies de l'any i fora d'horari laboral. Aquest seguiment implica convocar les reunions de comunitats gestionades per Habitatge Terrassa, l'assistència a les reunions de comunitats gestionades per administradors externs, la visita a les comunitats, la coordinació amb altres agents per resoldre les incidències, etc.

ASSISTÈNCIA A JUNTES DE PROPIETARIS DEL PARC PÚBLIC	
REUNIÓ COMUNITAT ORDINÀRIA	95
REUNIÓ COMUNITAT EXTRAORDINÀRIA	47
TOTAL ASSISTÈNCIES	142

El total d'assistències a reunions de veïns i veïnes equival a una mitjana de casi 3 reunions a la setmana laboral (2,7 setmanals) que s'assisteix fora de l'horari laboral establert.



2.2 Serveis de l'Oficina Local d'Habitatge:

Els diferents serveis que ofereix l'OLH s'agrupen en 5 programes:

1. Informació general en matèria d'habitatge
2. Rehabilitació i Qualitat del parc Edificat
3. Programes Socials d'Habitatge de l'Agència.
4. Registre de Sol·licitants d'Habitatge
5. Borsa de Mediació de Lloguer

2.2.1 Programes d'Informació general en matèria d'habitatge i Àrea d'atenció a les persones

L'Àrea d'atenció i informació està situada a l'espai de recepció del C/ Pantà 30 Planta baixa, té l'encàrrec de gestionar les primeres atencions i l'acolliment de les persones interessades en els serveis que gestiona Habitatge Terrassa, tant de l'Oficina Local d'Habitatge com també les relacionades amb la gestió dels habitatges públics titularitat d'empresa. Les atencions i els programes en matèria de rehabilitació del parc d'habitatges edificat s'atenen i es gestionen des de la nova Oficina Local de Rehabilitació (OLR), situada a la Plaça de Ca n'Anglada.

S'ha continuat amb l'atenció mitjançant cita prèvia implementada l'any 2020. Les atencions presencials disponibles e manera general són 30 al dia, 15 per informació i altres tràmits i 15 per la inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO. Durant els períodes d'obertura de convocatòries d'ajuts al pagament del lloguer els punts d'atenció presencial s'amplien per poder atendre l'alt volum de demanda; aquest 2024 s'han habilitat 4 punts d'atenció presencial més per tràmits relacionats amb els ajuts al pagament de lloguer.

El 2024 s'han fet un total de 32.192 atencions a la ciutadania, un 8,34% superior al 2023. Les atencions presencials són les que més han augmentat, un 35,4% respecte l'any anterior.

Fent una lectura mensual, els mesos de març, abril i novembre són els que registren més atencions, tant totals com presencials. Les atencions telefòniques són més altes els mesos de març, abril, maig, juliol i novembre,



CLASE 8.^a



007707826

coincidint amb el període temporal de les convocatòries dels ajuts al lloguer; convocatòria, requeriments, resolució i presentació de rebuts en cas de resolució favorable.

Les atencions per tipologia que tenen una major incidència al volum global són el Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial (RSHPO), que són el 31% de les atencions presencials, i els ajuts de lloguer amb el 66%. Conjuntament, els ajuts i el RSHPO suposen el 97% de les atencions presencials de l'Oficina Local d'Habitatge, el que comporta que els canvis o les mesures relatives a aquests dos tràmits tenen un alt impacte en l'atenció al públic i les tasques de gestió de l'OLH. El 3% de les atencions presencials restants són per altres tràmits de la OLH, entre els que hi ha les prestacions d'especial urgència pel pagament de l'habitatge, la gestió de l'habitatge de protecció oficial (visats, canvis de règim, autoritzacions per la compra-venda, etc.), les cèdules d'habitabilitat i els expedients de rehabilitació. Aquest repartiment desigual de l'atenció presencial per tipologia té a veure amb qui fa cada tràmit; si bé el RSHPO i els ajuts al lloguer els sol·liciten particulars a nivell personal, les cèdules i els expedients de rehabilitació els presenten majoritàriament professionals del sector i aquests utilitzen la via telemàtica. En el cas de les cèdules, s'han fet 30 atencions presencials i s'han rebut 2.541 sol·licituds de cèdula per la via telemàtica, el que suposa que el 99% dels tràmits de cèdules s'han realitzat telemàticament.

La Seu electrònica d'Habitatge Terrassa continua augmentant el volum de tràmits presentats per aquesta via des de la seva implementació l'any 2020. Es detecta una disminució de la percepció de desconfiança en la realització de tràmits telemàtics, però continua havent-hi una alta prevalença de persones usuàries dels serveis d'habitatge amb una o múltiples barreres, esclatxa tecnològica i digital –ja sigui competencial o per manca d'accés a dispositius electrònics o xarxa-, lingüística, etc. Tot i que la majoria de convocatòries d'ajuts es poden fer de forma telemàtica, el desconeixement de les noves tecnologies i les dificultats d'accedir als mitjans necessaris per una part de les persones usuàries segueix comportant una atenció presencial considerable. Aquesta, requereix de l'ampliació dels punts d'atenció presencial durant el període de presentació de sol·licituds per cada convocatòria d'ajuts, que si bé anteriorment era una convocatòria anual, actualment s'han segregat per edat i són unes 3 o 4 convocatòries l'any.

El tràmit de cèdules d'habitabilitat i la gestió dels expedients de rehabilitació, que es presenten majoritàriament per part dels sectors professionals tècnics i assessories de comunitats, utilitzen els mitjans telemàtics de comunicació i tramitació.

En el quadre adjunt es recullen les atencions (no s'inclouen les de rehabilitació):

ATENCIONS PER CANAL 2024	PRESENCIAL	TELÈFON	E-MAIL	SEU ELECTRÒNICA	TOTAL	% ANUAL
Gener	619	1.110	425	147	2.301	7,15%
Febrer	546	1.201	402	155	2.304	7,16%
Març	1.277	1.819	401	129	3.626	11,26%
Abril	1.350	1.765	496	131	3.742	11,62%
Maig	789	1.675	508	184	3.156	9,80%
Juny	463	934	429	160	1.986	6,17%
Juliol	456	1.933	599	157	3.145	9,77%
Agost	218	640	121	76	1.055	3,28%
Setembre	251	1.210	508	174	2.143	6,66%
Octubre	768	1.375	479	248	2.870	8,92%
Novembre	1.014	1.456	506	568	3.544	11,01%
Desembre	570	1.036	327	387	2.320	7,21%
TOTAL	8.321	16.154	5.201	2.516	32.192	100,00%

ATENCIONS PER TIPOLOGIA DE GESTIÓ 2024	REGISTRE HPO				TRÀMITS OLH		PRESTACIONS LLOGUER		
	VISITES	EXPEDIENTS	RENOVACIONS	CANVIS	VISITES	GESTIONS	VISITES	EXPEDIENTS	GESTIONS
Gener	194	85	115	6	3	9	124	0	309
Febrer	133	218	234	14	4	11	113	46	211
Març	172	203	217	23	3	11	765	486	184
Abril	154	176	209	17	1	10	1.064	794	220
Maig	54	181	198	26	0	6	727	344	233
Juny	131	210	188	21	6	14	278	0	200
Juliol	136	215	154	19	10	20	87	0	349
Agost	107	92	36	9	1	1	65	0	104
Setembre	204	164	90	10	1	7	142	0	239
Octubre	353	310	305	34	11	12	164	0	337
Novembre	242	174	230	17	5	6	577	0	1.157
Desembre	167	162	117	8	8	9	265	0	776
Totals	2.047	2.190	2.093	204	53	116	4.371	1.670	4.319

ATENCIONS PER TIPOLOGIA DE GESTIÓ 2024	AJUTS ESPECIAL URGÈNCIA			CÈDULES D'HABITABILITAT			
	VISITES	EXPEDIENTS	GESTIONS	VISITES	EXPEDIENTS	GESTIONS	TELEMÀTIQUES
Gener	11	11	23	4	0	0	6
Febrer	6	6	22	4	0	2	249
Març	14	4	14	3	0	2	271
Abril	11	9	23	1	0	0	254
Maig	2	4	25	0	0	3	260
Juny	4	5	31	4	0	1	241
Juliol	8	8	30	0	0	0	313
Agost	6	2	17	5	0	0	102
Setembre	18	4	25	1	0	0	222
Octubre	15	7	17	6	0	0	320
Novembre	10	5	25	1	0	3	303
Desembre	4	4	20	1	0	2	-
Totals	109	69	272	30	0	13	2.541

2.2.2 Programes de Rehabilitació i Qualitat del Parc Edificat

Aquest grup de programes inclou la promoció i mesures pel foment de la rehabilitació, el programa d'ajuts a la rehabilitació Next Generation vigents actualment i el programa de control de l'habitabilitat.

Les atencions en matèria de rehabilitació s'ofereixen principalment des de l'Oficina Local de Rehabilitació, ubicada a la plaça de Ca n'Anglada, i on també s'hi ubica el departament tècnic d'Habitatge Terrassa. El major volum d'atencions són per via telefònica, el 61% del total, ja que és una manera fàcil, ràpida i àgil per respondre a la majoria de peticions d'informació, dubtes i consultes relacionades amb els ajuts a la rehabilitació, tant de persones a nivell particular com de tècnics/ques professionals del sector. En canvi, es prioritza l'atenció presencial quan s'ha de revisar documentació, es tenen consultes específiques sobre els projectes tècnics i/o per facilitar la interlocució entre les parts (particular, tècnic/a i administració). Un volum significatiu d'aquestes atencions les realitzen professionals del sector tècnic, ja siguin relacionades amb els programes o amb els expedients en tràmit.

Atencions en matèria de rehabilitació de l'any 2024:



CLASE 8.^a



007707827

ATENCIONS DE REHABILITACIÓ PER CANAL 2024	
Presencial	61
Telefònica	195
Telemàtica	62
No informat	2
TOTAL	320

ATENCIONS SEGONS TIPUS D'EDIFICACIÓ 2024	
Plurifamiliar	206
Unifamiliar	77
Bifamiliar	4
No informat	33
TOTAL	320

ATENCIONS PER MOTIU DE CONSULTA 2024	
Accessibilitat	68
Amiant	8
Conservació	28
ITE	12
NEXT GENERATION	211
Altres i no informat	7
TOTAL	334

(NOMBRE SUPERIOR AL TOTAL PER HAVER-HI CONSULTES QUE AGRUPEN MÉS D'UN MOTIU)

El Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat amb els fons europeus Next Generation, ofereix diferents programes d'ajudes a la rehabilitació, amb un nou model de gestió on també hi participen els Col·legis professionals d'Arquitectura, d'Arquitectura tècnica i d'Administradors de finques. El Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre (BOE núm. 239, de 6 d'octubre), regula aquests programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR).

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa té subscrit un Conveni amb l'AHC signat a finals del 2021, que contempla l'atenció i la tramitació d'aquests expedients de rehabilitació. Des de l'aprovació del Pla de Recuperació Transformació i Resiliència només s'ofereixen els programes estan finançats amb fons europeus Next Generation, que incorporen la millora de l'eficiència energètica com un requisit d'obligat compliment per l'obtenció de subvenció.

Al tancament d'any, l'estat dels expedients de rehabilitació en el marc dels Programes Next Generation és:

- Programa 1 de barris: la proposta d'Entorn de Residencial de Rehabilitació Programada (ERRP) de Terrassa va ser aprovada pel 100% de la reserva de fons sol·licitats, condicionats a l'execució de les obres.

S'ha signat un Conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya relatiu als 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 Local de Rehabilitació de l'ERRP.

S'està treballant en la programació de les fases de treball per a la formalització del Conveni entre l'ajuntament i les comunitats de propietat del Programa 1 per l'ajut municipal complementari als fons europeus Next Generation (500€ per habitatge rehabilitat).

S'han realitzat reunions d'assessorament i informació a les comunitats de propietaris interessades durant tot l'any.

S'ha facilitat el contacte amb entitats financeres per a la cerca de finançament d'aquestes comunitats.

S'ha assistit a una junta de propietaris, a petició del seu president, per a aportar informació sobre els ajuts NG de P1.

Actualment hi ha una comunitat de Santa Margarida amb sol·licitud i resolució condicionada de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al Programa 1. La proposta consisteix en l'aïllament de façanes i la instal·lació d'ascensors exteriors; ha requerit la signatura d'una acta de conformitat per part de totes les comunitats de l'àmbit relativa a la uniformitat de tot el conjunt requerida per la normativa urbanística de Terrassa.

Hi ha dues comunitats més de l'ERRP en fase de projecte que s'han redirigit al Programa 5 per definir les actuacions a realitzar i els pressuposts d'execució.

- Programa 3 d'edificis: aquest programa inclou la rehabilitació d'edificis residencials a nivell general (sense acreditar un entorn de vulnerabilitat que requeria el P1 de barris). La tramitació i recepció d'expedients recau a l'AHC en col·laboració amb els Col·legis professionals i no és fins al final de la tramitació que arriba a l'Oficina Local de Rehabilitació per a l'informe de gestió. El 2024 s'han entrat 16 expedients a aquest programa, dels quals 15 estan en tràmit. L'import de subvenció sol·licitat és de 1.378.965,31€ en conjunt.
- Programa 4: inclou les actuacions de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica en habitatges que constitueixen domicili habitual. Aquest programa es gestiona i tramita des de l'OLR a Ca n'Anglada. Al llarg del 2024 s'han rebut 113 sol·licituds de subvenció, principalment per actuacions de substitució de fusteries i canvi de finestres (actuacions econòmiques i fàcils de realitzar), i més recentment hi ha hagut un increment per la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, especialment en cases unifamiliars. Aquests expedients requereixen de la tramitació de la Declaració Responsable dels requisits tècnics per part d'un professional del sector col·legiat; de no fer-la en el període establert la sol·licitud es desisteix d'ofici i cal tornar a presentar el tràmit, motiu pel qual el volum d'expedients desistits és tant elevat. Al llarg del 2024 s'han aprovat i pagat 6 expedients, amb un import conjunt de 17.136,44€ (l'import màxim de subvenció per expedient en el Programa 4 són 3.000€). Al tancament de 2024 hi ha 59 expedients en tràmit, amb un import de subvenció sol·licitat de 32.136,44 €.
- Programa 5: adreçat a comunitats o particulars que vulguin redactar el projecte tècnic i/o el llibre de l'edifici per disposar de les característiques de l'edifici, les instruccions d'ús i de manteniment i les millores necessàries en eficiència energètica, etc. La tramitació i recepció d'expedients recau a l'AHC en col·laboració amb els Col·legis professionals i no és fins al final de la tramitació que arriba a l'Oficina Local de Rehabilitació per a l'informe de gestió. El 2024 s'han entrat 10 expedients a aquest programa, dels quals 3 ja estan aprovats i pagats amb una subvenció de 29.029,51 € en conjunt entre els expedients favorables. Resten en tràmit 6 expedients amb un import de subvenció sol·licitat de 58.749,46 € en total.

EXPEDIENTS REHABILITACIÓ NEXT GENERATION 2024	P3: EDIFICIS	P4: HABITATGES	P5: PROJECTE TÈCNIC / LLIBRE DE L'EDIFICI	TOTAL
Nombre d'expedients entrats	16	113	10	139
Exp. Desistit d'ofici / Inadmès a tràmit / Arxivat	1	48	1	50
Exp. En tràmit	15	59	6	80
Import subv. sol·licitat	1.378.965,61 €	32.136,44 €	58.749,46 €	1.469.852
Nombre d'expedients aprovats	Tots els expedi- ents es troben en tràmit	6	3	9
Nombre d'expedients pagats		6	3	9
Import pagat		17.136,44 €	29.029,51 €	46.165,95 €
Exp. amb bestretes	1	0	0	1
Exp amb amiant	8	No procedeix	No procedeix	8
Exp. amb vulnerabilitat	0	0	0	0

Aquest 2024 no hi ha hagut subvencions específiques per accessibilitat en les convocatòries de la Generalitat, el Ministeri o els programes europeus Next Generation. Les subvencions en accessibilitat per l'arranjament d'habitatges de la Diputació de Barcelona es gestionen a través de Serveis Socials. Altrament, l'Ajuntament de Terrassa ha obert una convocatòria pròpia de subvencions per accessibilitat per suplir aquesta mancança, en la qual Habitatge Terrassa ha participat en l'elaboració de les bases, l'aportament del coneixement tècnic, la difusió



CLASE 8.^a



007707828

i informació sobre la subvenció. La convocatòria d'aquesta subvenció municipal per accessibilitat s'ha tramitat i gestionat des del servei d'Accessibilitat.

Programa de control d'habitabilitat

El mes de juliol del 2021, l'OLH de Terrassa incorpora la gestió de les cèdules d'habitabilitat de segona ocupació al municipi que es presenten telemàticament. Aquest canal és per on arriben les que tramiten els tècnics i professionals del sector i on hi ha el major volum d'expedients. Amb la represa de l'activitat d'inspecció, el personal tècnic d'Habitatge Terrassa realitza les inspeccions d'habitabilitat d'habitatges usats, que sol·liciten la tramitació de la cèdula de segona ocupació, a fi de verificar el compliment dels criteris d'habitabilitat objectiva definits a la normativa.

El 2024 s'han tramitat 804 cèdules d'habitabilitat i 14 expedients han requerit inspecció tècnica presencial. Aquestes dades suposen un augment molt significatiu del volum d'expedients, tant pel trasllat de la gestió dels expedients telemàtics de l'Agència a la Oficina Local, com pel nombre d'inspeccions presencials realitzades a habitatges de Terrassa. Aquesta reducció del volum d'expedients i les inspeccions presencials respecte els anys anteriors és degut a la manca de personal de l'OLH, que ha provocat que es redueixi el nombre de cèdules tramitades i inspeccions des dels serveis municipals i s'han gestionat des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

CÈDULES D'HABITABILITAT	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Presencial	108	68	50	11	1	1	-
Telemàtica	-	-	-	645*	1.590	1.312	804
Inspecció presencial ³	39	22	9	117	210	77	14
TOTAL	147	90	59	773	1.801	1.390	818

*Corresponen als mesos de Juliol-Desembre de 2021

2.2.3 Programes Socials de l'Habitatge

D'acord amb les directrius de la Direcció de Programes Socials de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es presten els següents serveis:

- La gestió d'expedients d'ajuts al pagament de l'habitatge (prestacions puntuals i urgents).
- La gestió dels expedients d'ajuts de prestacions permanents per al pagament del lloguer.

Aquesta anualitat s'han mantingut les convocatòries d'ajuts a l'habitatge segregades per edat: persones de 65 anys o més, persones d'entre 36 i 64 anys, i joves fins a 35 anys. Aquesta separació implica haver de dedicar espais per l'atenció al públic durant un major període de temps i personal per la gestió i tramitació dels ajuts al llarg de tot l'any, quan anteriorment només s'hi dedicaven uns mesos l'any.

L'any 2024 hi ha hagut 3.144 sol·licituds d'ajuts i prestacions al pagament del lloguer i 67 prestacions econòmiques d'especial urgència, que en total sumen 3.211 sol·licituds. Són 582 sol·licituds més (un 22,14%) que l'anualitat anterior; pràcticament totes són de la convocatòria de joves, que s'ha incrementat un 118% entre el 2023 i el 2024.

Aquests programes són els que generen major afluència de persones a l'Oficina i també major volum de feina per a la seva validació i tramitació, ja que s'ha de consultar a Hisenda, al Cadastre, al Padró, validar els rebuts de lloguer, sol·licitar la documentació pendent, etc. per a cada expedient. Tot i el volum de tasques de gestió que

³Inclou les inspeccions amb visita favorables, les denegades i les arxivades.

generen aquests expedients, la seva rendibilitat social és molt alta, ja que permet a moltes unitats familiars mantenir-se en el seu habitatge i reduir l'esforç econòmic per aquest concepte a moltes llars.

L'allargament en el temps no és l'únic efecte que provoca el canvi en el format de les convocatòries i l'evolució de les sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer. Si s'observa l'evolució del volum de sol·licituds d'ajuts al lloguer al llarg de la última dècada, aquest tràmit mostra una clara tendència a l'alça, sumant una mitjana de 1.000 expedients/sol·licituds més cada cinc anys.

TIPUS D'AJUT ANY 2024*	SOL·LICITUDS	PREU MIG LLOGUER	% FAVORABLES	IMPORT TOTAL ADJUDICAT
Subvencions per al pagament del lloguer (MITMA)	1.618	577,36€	70,52%	2.344.854,53 €
Subvencions al pagament del lloguer per a persones grans (BG)	335	493,22€	80,60%	509.785,21 €
BLJ_Prestacions per a majors de 65 anys (BLJ)	9	459,44€	100%	22.385,52 €
Bo Lloguer Jove	Sense convocatòria			
LV Joves fins 35 anys	1.182	691,51€	74,03%	2.270.971,94 €
TOTAL	3.144	555,38€/mes	73%	5.147.997,20 €

*No inclou les prestacions econòmiques d'especial urgència

Evolució dels ajuts/subvencions i prestacions a l'habitatge tramitats des de l'OLH:

AJUTS TRAMITATS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lloguer	2.177	2.403	2.552	2.339	2.425	3.944 (inclou Bo Jove)	2.565	3.144
Especial Urgència	86	65	71	90 + 497 COVID	119	70	64	67
TOTAL	2.263	2.468	2.623	2.926	2.544	4.014	2.629	3.211

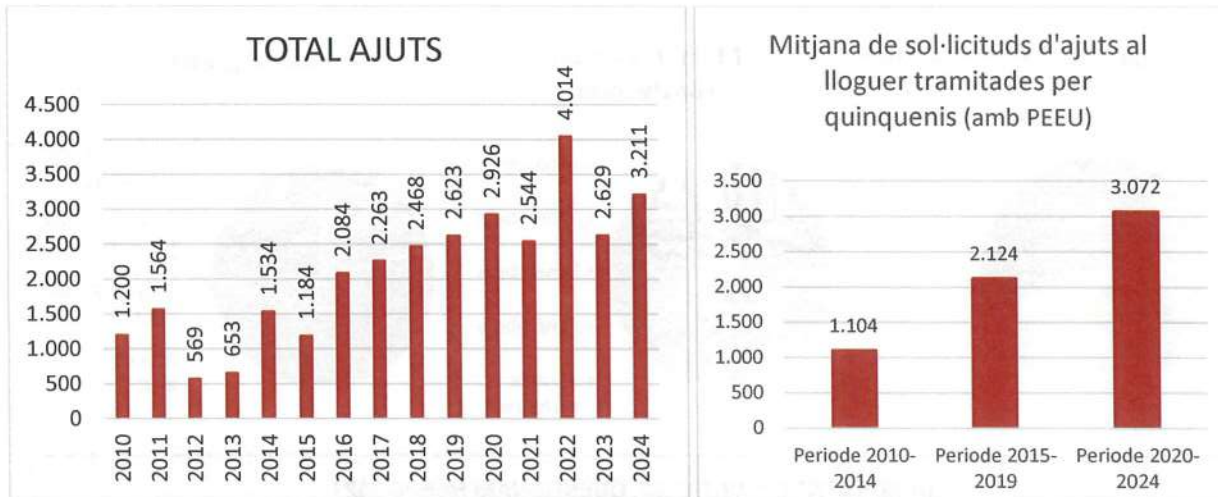
Subvencions al pagament del lloguer:



CLASE 8.^a



007707829



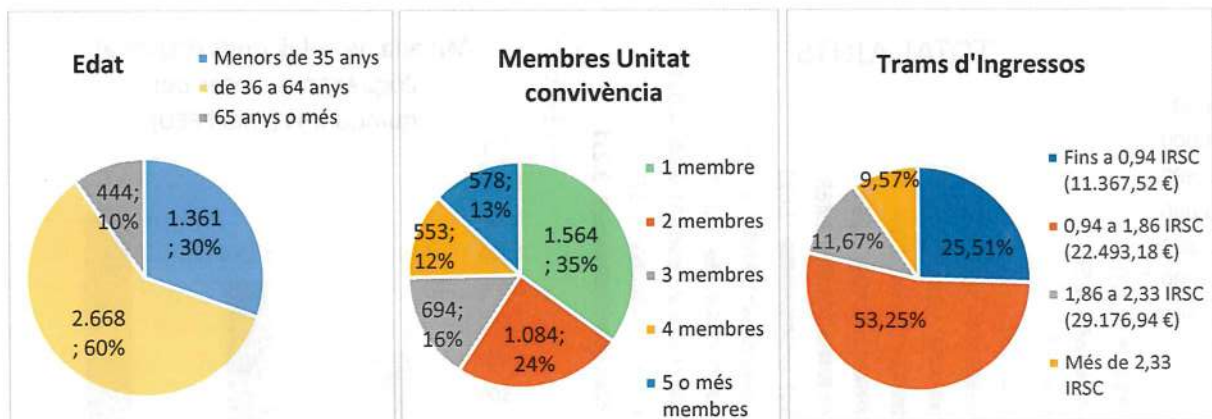
2.2.4 Registre de Sol·licitants d'Habitatge i Adjudicacions d'HPO

El Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre ha comportat un augment de la tasca administrativa vinculada a la gestió del registre, reduint la vigència de la inscripció de 3 anys a 1 any, i obligant a comunicar la caducitat a la persona sol·licitant. Tenint en compte que el volum mitjà d'inscripcions vigents des de l'aprovació del decret supera les 4.800 persones, i que cada any s'inscriuen e mitjana unes 1.500 persones, el volum de feina que ha comportat l'aplicació del Decret és considerable. Resta pendent que l'AHC, com a titular del Registre, faciliti l'opció de poder fer la gestió interna de tot el tràmit de manera telemàtica.

El 2024 s'han registrat 1.915 noves inscripcions, i s'han atès 2.093 renovacions. A 31/12/2024 hi havia un total de 4.473 unitats de convivència (UC) amb inscripció vigent.

RSHPO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Altes anuals	1.571	1.470	1.332	1.002	2.044	1.121	1.668	1.915
Renovacions (atencions)	- No es comptabilitzen -			157	212	1.967	1.530	2.093
Inscripcions vigents a 31/12	4.967	5.039	4.731	5.030	5.154	5.836	3.643	4.473

El principal motiu d'inscripció al Registre, i que agrupa el 60% de les inscripcions, es deu a un preu de lloguer alt, la finalització del contracte de lloguer i la dificultat d'accés a un habitatge en el mercat lliure. Les conseqüències derivades de les dificultats d'accedir a un habitatge de mercat a un preu assequible, com l'emancipació, la convivència de varis nuclis familiars, viure de relloguer en una habitació, així com l'interès en altres formes d'accés a l'habitatge, són els següents motius d'inscripció al registre (després de l'elevat preu de lloguer) i conjuntament suposen el 25% dels motius manifestats de necessitat d'habitatge.



NECESSITAT D'HABITATGE, QÜESTIONARI RSHPO 2024				
MOTIU PRINCIPAL	NOMBRE RESPOSTES	% SOBRE EL TOTAL	AGRUPACIÓ CATEGORIES	% SOBRE EL TOTAL
Lloguer alt	1.103	51,98%	Lloguer alt i dificultat accés mercat lliure	60,32%
Finalització lloguer. Dificultat accés mercat lliure	177	8,34%		
Desnonament de lloguer	26	1,23%	Habitatge Insegur	11,17%
Desnonament d'hipoteca	24	1,13%		
Desnonament per ser avalador	1	0,05%		
Contracte a precari	13	0,61%		
Ocupació sense consentiment	40	1,89%		
Pèrdua d'habitatge per separació-divorci	49	2,31%		
Rellogat en una habitació	84	3,96%		
Males condicions d'habitabilitat	39	1,84%	Habitatge Inadequat	8,81%
Superfície no adequada a la família	36	1,70%		
Convivència varis nuclis	96	4,52%		
Barreres arquitectòniques	16	0,75%		
No tinc on viure	32	1,51%	Sensellar	1,51%
Emancipació	157	7,40%	Altres supòsits	18,19%
Interès Servei Mediació	28	1,32%		
Interès altres formes d'accés a l'habitatge	201	9,47%		
Total respostes qüestionari	2.122	100,00%		100,00%



CLASE 8.^a



007707830

2.2.5 Resum de l'evolució dels expedients tramitats a l'OLH i l'OLR

RESUM EXPEDIENTS OLH-OLR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cèdules Habitabilitat	363	336	306	108	251	50	656	1.590	1.390	818
Cèdules amb inspecció tècnica	5	69	66	39	60	9	117	210	77	14
Ajuts Rehabilitació/Ascensors	15	15	4	31	45	28	37*	16*	-	-
Ajuts Rehabilitació P4 NG	-	-	-	-	-	-	-	36	149	113
Ajuts Lloguer	1.429	1.824	2.177	2.403	2.550	2.926	2.544	4.014	2.565	3.144
Ajuts lloguer d'urgència esp.	137	105	86	65	65	90	119	70	64	67
Inscripcions RSHPO (altes)**	1.019	1.813	1.571	1.470	1.332	1.002	2.044	1.121	1.668	1.915
Borsa Mediació (contractes vigents)	557	559	576	517	480	479	420	370	371	352
TOTAL ANUAL (NO INCLOU BORSA)	2.968	4.162	4.210	4.116	4.303	4.105	5.480	7.041	5.913	6.071

* Expedients en seguiment

** No inclou les renovacions

2.2.5 Programa de la Borsa de Mediació de lloguer

El Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Terrassa relatiu al Programa de Mediació per al lloguer Social ens compromet a realitzar funcions d'informació, mediació i seguiment i control dels lloguers. A data 31 de desembre s'ha justificat el seguiment de 352 habitatges amb contractes vigents i la signatura de 28 contractes de lloguer de la Borsa.

El volum d'habitatges del programa ha disminuït significativament al llarg dels últims anys; d'una part, per rescissions de contracte entre les parts arrendadora i arrendatària, i de l'altre, per la creixent dificultat de captar nous habitatges per destinar-los a la borsa de mediació. L'augment dels preus de lloguer a la ciutat i els pocs incentius amb els que compta actualment el programa li fa restar competitivitat i atracció.

RESUM EXPEDIENTS BORSA MEDIACIÓ TSA	2024
Altes (nous contractes)	8
Altes (renovacions)	20
Baixes	43
Total contractes vigents (a 31/12)	352

3. ALTRES SERVEIS, ACTUACIONS I PROGRAMES D'HABITATGE TERRASSA

3.1 Programa de cessió i masoveria

Aquest programa va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Terrassa amb l'objectiu d'impulsar altres formes d'accés a l'habitatge, diferents a la compra i al lloguer, per mobilitzar parc privat d'habitatges buits. En el programa hi ha 2 habitatges amb masovers/es..

3.2 Impuls de les cooperatives d'habitatges

Per tal d'impulsar aquest model d'habitatge a la ciutat, s'han encadenat un conjunt de mesures en les que Habitatge Terrassa ha tingut participació. Es va realitzar un estudi de viabilitat que va posar de manifest la necessitat de modificar alguns paràmetres urbanístics per tal fer viable aquesta tipologia de promoció i la necessitat de disposar d'algun tipus d'ajut públic. Des del Servei d'Urbanisme es va tramitar la modificació del POUM relativa a les places d'aparcament en les promocions d'HPO, mesura que contribuirà a la viabilitat d'aquest tipus de promocions, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió 15/2022.

Es va reservar un dels solars d'Habitatge Terrassa presentats al Programa 6 d'ajut a la construcció d'habitatge d'arrendament social en edificis energèticament eficients del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat amb Fons Europeus *Next Generation* per a cooperatives en cessió d'ús. La proposta presentada per Habitatge Terrassa sobre aquest solar va ser acceptada i compta amb subvenció per a la seva promoció, condicionada al compliment dels requisits de la convocatòria, subvenció que rebrà directament la cooperativa superficiària. En paral·lel, es va licitar i adjudicar per concurs públic, un dret de superfície per destinar un solar municipal en cessió d'ús a cooperatives d'habitatge. L'adjudicatària ha estat la Cooperativa La Teulada.

Durant el 2024 s'ha fet seguiment de l'estat del projecte, en coordinació amb la Cooperativa i altres serveis municipals. La promoció ha obtingut la llicència d'obres i es preveu que iniciï les obres a principis del 2025.

3.3 Estudis Sectorials d'habitatge

L'estudi que es va realitzar l'any 2021 en col·laboració amb la Diputació de Barcelona on es va fer una diagnosi de l'estat d'un barri de la ciutat on conflueixen indicadors de vulnerabilitat, habitatges amb ús anòmal i habitatges amb necessitats d'ajuts més elevats, ha servit com a base per impulsar la proposta presentada al Programa 1 de Rehabilitació de Barris dels Next Generation.

3.4 Pla Local d'Habitatge

El 29/06/2020 es va publicar al BOPB l'aprovació definitiva del PLH 2019-2025 aprovat per unanimitat al Ple de 28/11/2019 sense al·legacions. Habitatge Terrassa impulsa part de les actuacions previstes al Pla d'acord amb les competències i el pressupost d'inversió assignat, segons aprovació anual al Ple municipal de Terrassa i la normativa vigent.

El 2024 s'ha licitat la redacció del proper Pla Local d'Habitatge de Terrassa pel període 2026-2031. Al tancament de l'any el procés es troba en fase de valoració de les ofertes rebudes.

3.5 Relacions Institucionals

Des de la Societat es realitzen encàrrecs i documentació de la Regidoria d'Habitatge i de l'Àrea de Serveis Territorials i Seguretat, espai on es troba la Societat dins l'organigrama municipal, en aquelles qüestions que tenen



CLASE 8.^a



007707833

a veure amb l'activitat de l'empresa i l'habitatge a Terrassa. Aquests poden ser de diversa índole, tals com la recollida de dades i indicadors en matèria d'habitatge al municipi, l'elaboració i redacció d'informes per a diferents agents, com les Conselleries de la Generalitat, la Secretaria d'Habitatge de l'Estat, les entrevistes o notes ed premsa amb els mitjans de comunicació, les intervencions al Ple Municipal, les audiències públiques, les peticions d'informació pública, juntament amb el seguiment de la normativa d'altres administracions supramunicipals en matèria d'habitatge, etc.

4. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT DE L'EXERCICI

A data d'avui no consten fets posteriors al tancament de l'exercici.

5. ACCIONS PRÒPIES

No hi ha inversions significatives previstes a destacar.

6. DESPESES EN INVESTIGACIÓ I DESENVOLUPAMENT

No hi ha inversions significatives previstes a destacar.

.....//.....

Aquest exemplar dels Comptes Anuals i l'Informe de gestió de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. corresponent a l'exercici 2024, s'estén en l'anvers i revers de 42 fulles de paper timbrat de classe 8a. número 007707790 al 007707830, i 007707833 amb la signatura dels Consellers al revers de la darrera pàgina.

A Terrassa, 24 de març 2025

ELS/LES MEMBRES DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

Lluïsa Melgares Aguirre
(Presidenta)

Xavier Cardona Ruiz
(Vicepresident)

M. Àngels Mira Cortadellas
(Consellera delegada)

Josep Forn i Cadafalch
(Conseller)

Eva Candela López
(Consellera)

Montserrat Caupena Mas
(Consellera)

Alicia Tomás Martínez
(Consellera)

Cristina Escudé Blasi
(Consellera)