

AJUNTAMENT DE SABADELL

Informe sobre procediments acordats
relatiu a l'anàlisi segregada de les diferents unitats de treball
de l'empresa Habitatges Municipals de Sabadell S.A.
així com estudi dels diferents convenis de l'empresa
i la seva repercussió en les unitats de treball

Protocol número: 10.754

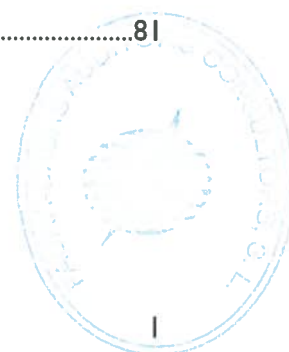
An independent member of

BKR
INTERNATIONAL



ÍNDEX

1. ANTECEDENTS.....	3
2. OBJECTIUS I ABAST DEL TREBALL.....	4
3. DOCUMENTACIÓ REVISADA.....	5
4. ANÀLISI DE LES UNITATS DE TREBALL DE L'EXERCICI 2016.....	6
4.1. Promoció d'habitatges i prestació de serveis.....	15
4.2. Serveis dotacionals.....	18
4.3. Serveis interns.....	19
5. ANÀLISI DEL COMPLIMENT DEL CONTRACTE PROGRAMA AMB L'AJUNTAMENT DE SABADELL PER L'EXERCICI 2016.....	22
5.1. Antecedents.....	22
5.2. Seguiment Pla de Viabilitat 2014-2017	23
5.3. Verificació del compliment dels apartats 3, 4 i 5 del contracte programa.....	33
5.3.1. Clàusula 3a: Actuacions objecte de finançament.....	33
5.3.2. Clàusula 4a: Compromisos de VIMUSA	37
5.3.3. Clàusula 5a: Aportacions de l'Ajuntament de Sabadell	49
6. ANÀLISI DELS CONVENIS VIGENTS A 31 DE DESEMBRE DE 2016.....	52
6.1. Encàrrecs de gestió amb l'Ajuntament de Sabadell.....	52
6.1.1. Encàrrec de gestió serveis d'habitatges dotacionals.....	53
6.1.2. Encàrrec de gestió rehabilitació de 8 habitatges al Passatge Florit, 44	55
6.1.3. Encàrrec de gestió rehabilitació de 8 habitatges al Passatge Escoles	57
6.1.4. Encàrrec de gestió de l'execució del projecte d'obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'un habitatge municipal destinat a necessitats socials, al carrer Turina 19-21 de Sabadell.	59
6.1.5. Encàrrec de gestió per la gestió i explotació dels aparcaments subterranis situats als carrers Mossèn Geis i La Llibertat.....	60
6.2. Convenis amb l'Ajuntament de Sabadell i tercers.....	62
6.2.1. Conveni execució compravendes centre empreses.....	62
6.2.2. Conveni per l'execució del projecte "Foment del lloguer assequible"	64
6.2.3. Conveni adscripció d'habitatges any 2002.....	65
6.2.4. Promesa compravenda Can Gambús 1 amb SBD Lloguer Social S.A.	67
6.2.5. Promesa compravenda Can Gambús 3 amb SBD Lloguer Social S.A.	68
6.2.6. Convenis de finançament amb l'INCASOL	69
7. CONCLUSIONS	77
8. RECOMANACIONS.....	81



A L'AJUNTAMENT DE SABADELL

Senyors,

De conformitat amb el seu encàrrec, hem dut a terme els procediments que s'indiquen a continuació, en relació a l'anàlisi segregada de les diferents unitats de treball de l'empresa Habitatges Municipal de Sabadell S.A (en endavant la Societat o VIMUSA), l'anàlisi del compliment del contracte programa vigent amb l'Ajuntament de Sabadell durant l'exercici 2016, així com l'estudi dels diferents convenis de l'empresa i la seva repercussió en les unitats de treball.

El nostre treball s'ha realitzat seguint normes professionals de general acceptació a Espanya aplicables als encàrrecs de procediments acordats basades en la norma internacional ISRS 4400 que regula l'actuació de l'auditor en aquest tipus d'encàrrecs.

El present informe consta de 82 pàgines i s'estructura en els apartats següents:

1. Antecedents
2. Objectius i abast de l'estudi
3. Documentació revisada
4. Anàlisi de les unitats de treball a 31 de desembre de 2016
5. Anàlisi del compliment del contracte programa amb l'Ajuntament de Sabadell durant l'exercici 2016
6. Anàlisi dels convenis vigents a 31 de desembre e 2016
7. Conclusions
8. Recomanacions

Aquest informe ha estat preparat exclusivament en relació als procediments acordats amb l'Ajuntament de Sabadell, i no inclou la revisió d'altres aspectes no detallats anteriorment.



I. ANTECEDENTS.

En data 6 de novembre de 1967 es va constituir la Societat Municipal **Habitatges Municipals De Sabadell, S.A. (VIMUSA)**. La titularitat de les accions correspon en la seva totalitat a l'Ajuntament de Sabadell.

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

VIMUSA té la consideració d'Entitat Urbanística Especial i mitjà propi de l'Ajuntament de Sabadell.

En data 2 de gener de 2015 es va signar entre l'Ajuntament de Sabadell i VIMUSA el contracte programa regulador de les polítiques d'habitatge encarregades per l'Ajuntament a VIMUSA. Les actuacions objecte de finançament que contempla el Contracte Programa són:

- a) Actuacions derivades de l'Oficina Local d'Habitatge
- b) Actuacions en l'àmbit de la rehabilitació i la intervenció comunitària.
- c) Actuacions en l'àmbit de la protecció social.
- d) Actuacions en l'àmbit de la política d'habitatge de lloguer.



2. OBJECTIUS I ABAST DEL TREBALL.

El present estudi d'acord amb l'encàrrec rebut descrit a l'apartat anterior té per objecte:

- a) L'anàlisi segregada de les diferents unitats de treball de l'empresa Habitatges Municipal de Sabadell S.A (en endavant la Societat o VIMUSA),
- b) l'anàlisi del compliment del contracte programa vigent amb l'Ajuntament de Sabadell durant l'exercici 2016,
- c) L'estudi dels diferents convenis de l'empresa i la seva repercussió en les unitats de treball.

Respecte a l'anàlisi de les diferents unitats de treball aquestes seran analitzades a partir de la informació comptable i extra comptable facilitada per la Societat.

Atès que aquest treball, pel seu abast, no té la naturalesa d'auditoria de comptes anuals ni es troba sotmesa a la Llei 22/2015, de 20 de juliol d'Auditoria de Comptes, no expressem una opinió d'auditoria en els termes previstos a la citada normativa.

Aquest informe ha estat realitzat a petició de l'Ajuntament de Sabadell amb la finalitat de l'encàrrec rebut descrit anteriorment i no ha de ser utilitzat per a cap altra finalitat.



3. DOCUMENTACIÓ REVISADA.

La documentació facilitada per la Societat i que ha estat analitzada per elaborar el present informe és la següent:

- ✓ Comptes anuals auditats de l'exercici 2016.
- ✓ Detall analític dels centres de cost extrets del programa de gestió PRINEX.
- ✓ Extractes comptables de l'exercici 2016.
- ✓ Detall extracomptable del resultat de les unitats funcionals en que la Societat té segregada les seves activitats.
- ✓ Documentació del contracte programa i encàrrec de gestió de l'Ajuntament de Sabadell vigent a 31 de desembre de 2016, així com dels indicadors de seguiment.
- ✓ Documentació dels convenis vigents a 31 de desembre de 2016.
- ✓ Documentació suport de les despeses e ingressos comptabilitzats a l'exercici 2016.



4. ANÀLISI DE LES UNITATS DE TREBALL DE L'EXERCICI 2016.

Tal i com s'ha comentat a l'apartat 2 anterior, una part del present estudi té per objecte l'anàlisi segregada de les diferents unitats de treball de l'empresa Habitatges Municipals de Sabadell S.A.

Encàrrec rebut

En concret d'acord amb l'encàrrec rebut les unitats de treball sobre les que es demanava l'estudi eren les següents:

1. PROMOCIÓ

- Activitat Promotora
 - Construcció
 - Venda

2. LA GESTIÓ PATRIMONIAL

- Activitat de Lloguer
 - Arrendaments d'Habitatges
 - Segregar el Programa d'habitatge social
 - Arrendaments d'aparcaments
 - Arrendaments de Locals Comercials
 - Arrendaments Naus Industrials
- Manteniment del Patrimoni

3. OFICINA LOCAL D'HABITATGE (activitat regulada per conveni)

- Registre de sol·licitants
- Informació i Atenció ciutadana
- Gestió d'activitats i serveis en matèria de qualitat de l'edificació i rehabilitació de l'habitatge.
- Programes socials (tramitació d'ajuts i prestacions)
- Mesa d'emergències
- Programa de mediació per al Lloguer social

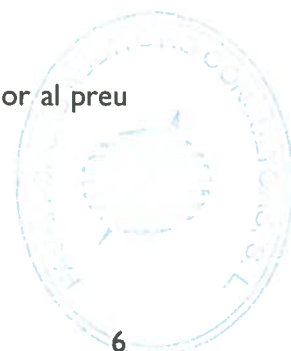
4. REHABILITACIÓ I INTERVENCIÓ COMUNITÀRIA

5. PROTECCIÓ SOCIAL

- Habitatges amb lloguer social que s'adjudiquen amb una renda inferior al preu fixat (Ajuts Implícits)

6. CONTRACTE PROGRAMA AJUNTAMENT-VIMUSA

- Garantir Apartats 3,4 i 5.
- Encàrrecs de Gestió



7. ALTRES ENCÀRRECS DE GESTIÓ

- Gestió dels Serveis dels habitatges dotacionals
 - Sant Oleguer
 - Alexandra
 - Parc Central

8. EMPRESSES PARTICIPADES

- SBD Lloguer, S.A – PROCOSOSA
- SBD Creixent, S.A

Comptabilitat analítica

Com a punt de partida del treball efectuat i per tal d'analitzar les diferents unitats de treball, centres de cost o processos funcionals de la Societat, s'ha sol·licitat a VIMUSA la comptabilitat analítica de la que disposa i que es pot extraure del programa comptable utilitzat per la Societat. El programa de gestió utilitzat és el PRINEX. El detall resumit dels centres de cost que es pot extreure directament de comptabilitat és el següent:

Centre de Cost	Descripció	Despeses	Ingressos
0923	CAN GAMBÚS 3	424.352,00	0
0925	LA SERRA 5-6	452.912,02	0
0930	PARC CENTRAL	321.102,23	859.902,36
0931	EDIFICI D'EQUIPAMENTS ALEXANDRA	645.434,25	1.106.597,67
0934	POBLE NOU	308,45	0
0935	BEGOÑA 2	315.468,43	276.464,59
0936	CAN PUIGGENER 2	267.914,16	305.568,78
0937	LA SERRA 3	794.464,98	297.986,55
0939	CAN LLONG 4	1.251.219,46	1.571.691,12
0941	CAN BORDOLL	41.620,26	80.046,38
0943	CAN LLONG 3	58.252,31	112.844,69
0944	CAN LLONG 2	2.315,63	0
0945	LA SERRA 1	40.149,06	74.772,84
0946	CAN PUIGGENER 1	37.609,85	44.757,90
0947	SANT OLEGUER	265.662,51	613.209,27
0948	RONDA SANTA MARIA 2	7.005,74	18.354,87
0949	CAN LLONG 1	7.652,81	84.072,48
0950	RONDA SANTA MARIA 1	8,28	0
0951	BEGOÑA 1	7.387,75	37
0953	CAN LLOBATERES (LLOGUER)	84.563,21	91.698,54
0954	CA N'HEREU	280	0
0955	FALLA 1	5.948,32	2.233,08
0957	MAGNOLIES	2.866,44	4.467,20



Centre de Cost	Descripció	Despeses	Ingressos
0959	DIEGO DE ALMAGRO LLOGUER	88.306,20	224.340,20
0960	SALVADOR ESPRIU LLOGUER	99.205,64	231.193,61
0962	CAN LLOBATERES VENDA	5.246,95	386,42
0963	PEREZ MOYA / SANTA MARIA	3.929,60	10.279,60
0965	PRATS / GRAN VIA	22.529,98	35.515,02
0966	FORRELLAD	260,95	0
0967	MAESTRAT	3.595,27	830,12
0968	CA N'USTRELL (AGER)	6.452,34	14.199,20
0969	SAU	12.153,84	8.117,02
0970	RONDA COLLSALARCA	7.390,03	46,82
0971	NOUFONTS	515,96	1.269,72
0972	ALCALDE MOIX 3	866	4.393,68
0973	ALCALDE MOIX 2	0	152,89
0974	PLAÇA ESPANYA 2	0	351,39
0975	SANT ISIDOR 2	387,25	9.467,88
0977	PLAÇA ESPANYA I	861,15	612,68
0978	ALCALDE MOIX I	426,43	87,31
0979	GRAN VIA	15.999,04	114,16
0981	CAN DEU	714,44	0
0985	VIA ALEXANDRA	705,21	0
0989	LES TERMES / MESTRES	2.107,80	0
2003	ESTRUCTURA	3.314.250,35	1.640.830,38
5000	ZONA BLAVA ENCARREC GESTIO	284,98	0
7000	HABITATGES EN CESSIÓ	121.781,86	95.492,76
8004	VAPOR CODINA	2.860,54	0
8011	LLEI DE BARRIS / PARC FLUVIAL RIU RIPOLL	1.005,90	0
8014	CAP SECTOR SUD	0	0,01
8018	CENTRE EMPRESSES CAN ROQUETA	1.496.207,34	0
8100	ODAG	0	2.252.578,52
9000	TURULL	16.427,82	46.460,89
9001	TURINA	1.307,92	14.479,04
9002	CARDENER	1.055,60	2.742,84
9003	BALAGUER	446,73	0
9004	RONDA ROUREDA MESTRES	11.568,38	33.399,77
9005	FRANCESC IZARD	14.848,83	31.754,59
9006	FLORIT	534,35	10.409,32
9007	TARRADELLAS	4.909,94	13.495,77
9008	COMERÇ	63.814,83	73.436,83
9009	ESCOLES	14.649,25	53.361,58
9010	RONDA SANTA MARIA MESTRES	9.589,22	45.338,75



Centre de Cost	Descripció	Despeses	Ingressos
9011	ILLA AUREA	17.840,86	49.698,38
9012	SANT ISIDOR	9.206,17	39.759,55
9013	CAN ROQUETA 2	655.030,07	1.124.846,82
9014	MERCAT SECUNDARI	34.495,54	55.806,07
9015	MERCAT SECUNDARI (COMPRA)	75,58	12,95
9017	APA LLIBERTAT	74.791,88	49.401,40
9018	APAC MOSSEN GEIS	90.769,02	51.851,00
9102	CIFUENTES SOL	0	0
9541	CA N'HEREU (PROMOCIO PUBLICA)	3.772,26	405,43
9621	CAN LLOBATERES (PROMOCIO PUBLICA)	5.924,78	1.788,79
9631	PEREZ MOYA / SANTA MARIA (PROMOCIO PUB)	3.260,08	194,54
9680	CA N'USTRELL (ARANSER)	6.378,00	11.341,90
9681	CA N'USTRELL (PROMOCIO PUBLICA)	16.520,58	1.082,97
9682	CA N'USTRELL (PROMOCIO PUBLICA-BS)	144,83	297,18
9691	SAU (PROMOCIO PUBLICA)	2.564,40	500,22
9711	NOU FONTS (PROMOCIO PUBLICA)	677,47	0
9751	SANT ISIDOR 2 (PROMOCIO PUBLICA)	0	18,13
DESPESES/INGRESSOS		11.303.147,59	11.786.849,42
RESULTAT EXERCICI 2016			483.701,83

En relació als centres de cost detallats anteriors hem de fer les següents observacions:

- De la informació facilitada directament del programa de gestió, no es poden analitzar les diferents unitats de treball indicades anteriorment.
- La configuració dels centres de cost del programa PRINEX va ser dissenyada per donar informació de la que inicialment era l'activitat principal de la Societat: la promoció i construcció d'habitatges. Amb posterioritat la seva activitat s'ha anat ampliant sense que el disseny del programa respecta a la informació dels centres de cost hagi evolucionat en el mateix sentit.

Tanmateix, la Societat disposa d'un detall extracomptable, en el qual es presenten els diferents processos funcionals en el que la Societat ha agrupat la seva activitat. Aquestes processos funcionals són els següents:

1. Promoció d'habitatges i prestació de serveis
2. Gestió Patrimonial
3. Serveis dotacionals
4. Rehabilitació i INT. Comunitària
5. Oficina Local de l'habitatge
6. Protecció Social
7. Serveis interns



Es presenta a continuació el detall facilitat per l'entitat:

REAL 2016	PROCESSOS FUNCIONALS														
	PROM.HAB. +PREST.SERV.		GESTIÓ PATRIMONIAL		SERVEIS DOTACIONALS		REHABILITACIÓ +INT. COMUNT.		OLH		PROTECCIÓ SOCIAL		SERVEIS INTERNES		
	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	
DESPESA PERSONAL															
Gerència	204.220	10%	20.422	30%	61.266	10%	20.422	5%	10.211	25%	51.055	10%	20.422	10%	20.422
Tècnica	544.091	68%	370.026	11%	59.079			10%	53.599					11%	61.388
Patrimoni	372.350	6%	20.827	75%	278.076	1%	3.275			11%	41.824	4%	14.223	4%	14.125
Serveis habitatges dot.	292.734					100%	292.734								
Rehabilitació	70.031							50%	35.015	50%	35.015				
Mediació	50.289									94%	47.349			6%	2.940
Atenció Públic	179.448									90%	161.503			10%	17.945
Serveis Jurídics	167.504	9%	14.267	50%	84.099	3%	4.544	3%	4.544	18%	30.381	5%	9.087	12%	20.582
Administració	164.710	10%	16.471	30%	49.413	5%	8.236	10%	16.471	25%	41.178	10%	16.471	10%	16.471
Informàtica	56.435	10%	5.643	30%	16.930	5%	2.822	10%	5.643	20%	11.287	10%	5.643	15%	8.465
TOTAL	2.101.812		447.657		548.864		332.032		125.483		419.592		65.846		162.338
			21%		26%		16%		6%		20%		3%		8%
DESPESA PERSONAL															
Altres desp. Personal	32.688													100%	32.688
SERVEIS EXTERIORS															
Reparacions i conservació	465.267			100%	465.267										
Cessió habitatge	105.126									100%	105.126				
Altres serveis	851.841	21%	181.430	26%	222.448	16%	134.569	6%	50.857	20%	170.056	3%	26.687	8%	65.794
TOTAL	1.422.234		181.430		687.715		134.569		50.857		275.182		26.687		65.794
TRIBUTS															
Promocions	733.435			100%	733.435										
Altres tributs	393.945	21%	83.905	26%	102.874	16%	62.233	6%	23.519	20%	78.645	3%	12.342	8%	30.427
TOTAL	1.127.380		83.905		836.310		62.233		23.519		78.645		12.342		30.427
HIPOTEQUES PATRIMONI															
Interessos	143.899			100%	143.899										
Amortització capital	2.435.866			100%	2.435.866										
TOTAL	2.579.765				2.579.765										
FINANÇAMENT ESTRUCTURA															
Interessos	194.940													100%	194.940
Amortització capital	820.028													100%	820.028
TOTAL	1.014.968														1.014.968
INTERESSOS POLISSES															
Comunitats Rehabilitació	18.178							100%	18.178						
TOTAL	18.178								18.178						
TOTAL	8.297.024		712.992		4.652.653		528.833		218.037		773.418		104.875		1.306.216
PROMOCIÓ HABITATGE															
Vendes Can Llong 4 (8 hab.)	300.328	100%	300.328												
Prestació serveis	104.545	100%	104.545												
TOTAL	404.873		404.873												
LLOGUER															
Rendes	3.541.820			100%	3.541.820										
Cessió habitatges	105.126									100%	105.126				
Tarifes serveis comunitat	487.873					100%	487.873								
Prestacions de serveis	1.029.201			100%	1.029.201										
IMPAGATS	-296.389			100%	-296.389										
INCOBRABLES	-21.232			100%	-21.232										
TOTAL	4.846.399				4.253.401		487.873				105.126				
PRESTACIONS ACCIO SOCIAL															
Bonificació rendes	-150.607										100%	-150.607			
Bonificació rendes anteriors	-24.580										100%	-24.580			
Ajuts irpagats	-90.035										100%	-90.035			
TOTAL	-265.222											-265.222			
INTERESSOS POLISSES															
Comunitats Rehabilitació								100%	0						
TOTAL	0								0						
VENDA IMMOBILITZAT															
Nau Navarro	5.688.056													100%	5.688.056
Sòl Centre Empreses	48.922													100%	48.922
Can Llong 1	152.000	100%	152.000												
TOTAL	5.888.978		152.000												5.736.978
TOTAL	10.875.028		556.873		4.253.401		487.873		0		105.126		-265.222		5.736.978
DIFERENCIAL	2.578.003		-156.119		-399.253		-40.960		-218.037		-668.293		-370.097		4.430.762

Tenint en compte el descrit anteriorment l'anàlisi s'ha realitzat a partir de la informació extracomptable facilitada per la Societat.

Criteris per la imputació de les despeses i els ingressos

Es detalla a continuació els principals criteris que la Societat ha utilitzat en la imputació de les despeses i els ingressos als diferents processos funcionals:

1. Despeses de personal. La imputació del cost del personal als diferents processos funcionals s'ha efectuat en base als criteris establerts per l'anterior gerència de la Societat, en funció de la dedicació estimada del treballadors a cada un dels processos.
2. Serveis exteriors i tributs. Aquestes despeses són analitzades per la Societat i en el cas que correspongui són imputades directament al seu procés funcional. Per les despeses que no es poden vincular directament, a un procés funcional, el repartiment es realitza en funció del % que representen les despeses de personal imputades a aquell procés sobre el total de despesa de personal.
3. Finançament. La Societat ha considerat com a despesa o menys ingrés del procés funcional els pagaments o cancel·lacions efectuats tant d'interessos com de quotes de capital dels préstecs o pòlisses que els financen.
4. Els ingressos han estat imputat de forma directe a cada procés funcional. Tanmateix, en algun cas l'ingrés es contempla com a diferència entre la venda realitzada descomptant els pagaments o cancel·lacions efectuats dels préstecs vinculats a l'operació concreta.
5. El "serveis interns" són considerat per la societat com un procés funcional més on s'integren els ingressos i les despeses que no s'han imputat a altres processos funcionals.

Conciliació amb el compte de pèrdues i guanys a 31 de desembre de 2016:

Es presenta a continuació la conciliació efectuada:

RESULTAT COMPTABLE	483.701,83
<i>Ajustos:</i>	
Variació d'existències	2.524.467,59
Dotació amortització	1.561.534,19
Pèrdues per deteriorament	1.668.648,49
Amortització de préstecs	-7.161.286,40
Amortització deute Ajuntament	-2.179.651,63
Subvencions	-2.029.218,06
Vendes Nau i sòl	8.831.651,63
Impagats, bonific rendes i altres	-296.389,00
Beneficis procedents de l'immobilitzat	-825.455,16
RESULTAT PROCESSOS FUNCIONALS	2.578.003

Com es pot veure de la conciliació efectuada, el criteri d'imputació utilitzat per la societat es basa en criteris de caixa (fluxos d'efectiu) o pressupostaris.

Es presenta a continuació un resum del resultat (entès aquest com el diferencial entre els pagaments i cobraments) dels processos funcionals, indicant si els mateixos es troben finançats pel contracte programa formalitzat amb l'Ajuntament de Sabadell o no, així com on han estat analitzats:

CONTRACTE PROGRAMA	PROCÉS FUNCIONAL	COBRAMENTS	PAGAMENTS	DIFERENCIAL	Anàlisi
NO	Promoció de l'habitatge i prestació de serveis	556.873	712.992	-156.119	4.1
SI	Gestió Patrimonial	4.253.401	4.652.653	-399.253	5.3.2 d)
NO	Serveis Dotacionals	487.873	528.833	-40.960	4.2
SI	Rehabilitació i intervenció comunitària	18.178	199.859	-181.682	5.3.2 b)
SI	Oficina Local de l'habitatge	105.126	773.418	-668.293	5.3.2 a)
SI	Protecció Social	-265.222	104.875	-370.097	5.3.2 c)
NO	Serveis Interns	5.736.978	1.306.216	4.430.762	4.3
ACTIVITATS INCLOSES AL CONTRACTE PROGRAMA		4.111.482	5.730.806	-1.619.324	
ACTIVITATS NO INCLOSES AL CONTRACTE PROGRAMA		6.781.724	2.548.041	4.233.683	

Observacions

En relació als processos funcionals detallats anteriorment hem de fer les següents observacions:

- El detall facilitat per la Societat fa referència a cobraments i pagaments i no a despeses e ingressos. El resultat presentat per la Societat ha estat conciliat amb el compte de pèrdues i guanys a 31 de desembre de 2016. El criteri d'imputació es base en criteris de caixa o pressupostaris.
- No ens podem manifestar sobre el % de repartiment de les despeses de personal al tractar-se d'una estimació de la dedicació del personal a cada procés funcional, si bé no queda suportat amb cap estudi o parts de dedicació horària. El criteri establert, segons manifesta l'entitat va ser concesiut, i s'ha mantingut uniforme durant als exercicis 2015 i 2016.

Tan mateix, si bé no ens consta aprovació expressa per part de la societat i/o per l'Ajuntament pel que respecte al contracte programa, aquesta imputació va ser informada per la Societat dintre de la "memòria valorada d'aportacions previstes al contracte programa" per l'exercici 2015 i 2016.

- Respecte a la imputació realitzada de les despeses de serveis exterior i tributs, part de les despeses ("Altres serveis" i Altres tributs") no es poden vincular directament als processos funcionals, si no que el repartiment es realitza en funció del % que representen les despeses de personal imputades a cada procés sobre el total de despesa de personal.
- La Societat ha considerat com a despesa o menys ingrés del procés funcional els pagaments o cancel·lacions efectuats tant d'interessos com de quotes de capital dels préstecs o pòlisses que els financen.
- Els cobraments i pagaments imputats al procés "Serveis interns" hauria de formar part de la resta de processos funcionals, donat que de forma directa o indirecta repercuteixen en l'activitat de l'entitat.

4.1. Promoció d'habitatges i prestació de serveis

Respecte a la promoció d'habitatges i prestació de serveis s'ha de fer esment que a 31 de desembre de 2016 la Societat no té cap promoció en curs. En estoc la societat té principalment solars, alguns habitatges i aparcaments amb el següent detall:

Descripció	Import
ODAG	671.367,33
POBLE NOU	589.960,00
CIFUENTES	2.880.900,38
CAN LLONG 5	244,75
ESPRONCEDA	2.000,15
LA SERRA 4	33.193,15
ABAT ESCARRÉ-FINCA EIX MACIA	1.575.677,58
CAN LLONG 6	1.344,17
CAN GAMBUS 2 (CPA/LLOGUER)	2.370.885,36
LA SERRA 5-6 (LLOGUER I CPA/VDA)	3.850,94
CAN LLONG 7	288.799,58
CENTRE EMPRESES C.ROQUETA	91.895,46
LA SERRA 5	1.394.019,17
LA SERRA 6 - (SBD LLOGUER)	1.103.113,09
CAN GAMBUS 3 (PARCEL.LA VIMUSA)	1.256.813,36
CAN GAMBUS 3 (PARCEL.LA SBD LLOG.)	1.925.149,74
CAN GAMBUS 1 (ILLA 19)	1.561.855,37
CAN GAMBUS (ILLA 7)	760.775,31
CAN GAMBUS (PARC.12.4)	467.626,70
TERRENYS I SOLARS	16.979.471,59
LA SERRA 3	262.692,25
CAN LLONG 4	0,01
C.LLONG 3 HAB.ACABAT	85.721,83
HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL	348.414,09
C.LLONG 4 (7 PKS.)	122.619,32
MAESTRAT PLACES APARC.CONSTRUIDES	24.464,20
PLACES APARC.CONSTRUIDES	147.083,52
LOCAL C.PUIGGANER 2	109.318,08
LOCALS CONSTRUITS	109.318,08
C.PUIGGANER 2- TRASTERS	1.645,84
RDA.COLL.-BUJ.41 TRASTERS	16.135,42
TRASTERS CONSTRUITS	17.781,26
MANUEL DE FALLA 12-4-1	191.043,29
MANUEL DE FALLA 16-3-2	173.728,87
APARCAMENT MAESTRAT	4.173,65

Descripció	Import
ALCALDE CRESPI 14-3-2	44.439,33
C.HEREU 1-1-2	40.037,64
C.LLOBATERES 15 A 2-2	42.284,54
C.LLOBATERES 19E BX-3	42.650,41
C.LLOBATERES 15 B 2-2	45.742,36
C.LLOBATERES 19E 2-4	34.049,57
HABITATGES MERCAT SECUNDARI	618.149,66
DETERIORAMENT DE SOLARS	-1.280.375,49
EXISTÈNCIES	16.939.842,71

Durant els últims exercicis i a conseqüència de la crisi immobiliària es va reorientar el negoci, destinant la majoria del parc d'immobles que inicialment es van promocionar amb l'objectiu de venda, a altres formules com l'arrendament amb o sense opció de compra.

El resum dels pagament i cobraments d'aquest procés funcional és el següent:

PROM.HAB. +PREST.SERV.	
Despesa Personal	447.657
Serveis Exteriors	181.430
Tributs	83.905
PAGAMENTS	712.992
Vendes Can Llong 4 (8 hab.)	300.328
Prestació serveis	104.545
Can Llong 1	152.000
COBRAMENTS	556.873
DIFERENCIAL	-156.119

Aquest procés funcional o actuació no es troba inclòs entre les activitats finançades pel contracte programa.

Respecte a les despeses:

Com s'ha indicat anteriorment les despeses de personal han estat imputades en base a una estimació de la dedicació del personal a cada procés funcional.

Per altre part, i respecte als serveis exteriors i tributs, s'ha d'indicar que cap despesa ha estat imputada directament, fet que seria qüestionable tenint en compte que part dels serveis exteriors i dels tributs (IBIS principalment) serien imputables directament. El repartiment es realitza en funció del % que representen les despeses de personal imputades a cada procés sobre el total de despesa de personal.

Respecte als ingressos:

A l'exercici 2016 s'ha formalitzat la venda de 8 habitatges, 8 aparcament i 3 trasters de Can Llong 4. L'import de 300.328 euros imputats a aquest procés corresponen a l'import de la venda efectuada total per import de 1.214.124 euros menys les quotes hipotecàries pagades o cancel·lades a l'exercici 2016 per import de 913.797 euros.

Així mateix també a l'exercici 2016 s'ha formalitzat la venda d'un habitatge de Can Llong per import de 152.000 euros-

Els ingressos per prestació de serveis facturats a tercers corresponents a prestacions de serveis efectuats pels tècnics de la Societat.



4.2. Serveis dotacionals

El 25 de gener de 2013 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar l'encàrrec de gestió a VIMUSA per a la gestió del servei de suport personal i social dels complexos d'habitatges amb serveis de *Sant Oleguer, Alexandra i Parc Central*, mitjançant la gestió directa per part de VIMUSA.

Aquest encàrrec de gestió ha estat analitzat a l'apartat 6.1.1 del present informe.

El resum dels pagaments i cobraments d'aquest procés funcional és el següent:

SERVEIS DOTACIONALS	
Despesa Personal	332.032
Serveis Exteriors	134.569
Tributs	62.233
PAGAMENTS	528.833
Tarifes serveis comunitat	487.873
COBRAMENTS	487.873
DIFERENCIAL	-40.960

Aquest procés funcional no es troba inclòs entre les activitats finançades pel contracte programa.

Respecte a les despeses:

Com s'ha indicat anteriorment les despeses de personal han estat imputades en base a una estimació de la dedicació del personal a cada procés funcional.

Per altre part, i respecte als serveis exteriors i tributs, s'ha d'indicar que cap despesa ha estat imputada directament, fet que seria qüestionable. El repartiment es realitza en funció del % que representen les despeses de personal imputades a cada procés sobre el total de despesa de personal.

Respecte als ingressos:

La totalitat dels ingressos facturats corresponen a la facturació realitzada als usuaris dels serveis prestats per la societat.

4.3. Serveis interns

Els serveis intern de la societat inclouen aquelles activitats que no s'han imputat en altres processos funcionals.

El resum dels pagament i cobraments d'aquest procés funcional és el següent:

SERVEIS INTERNS	
Despesa Personal	195.027
Serveis Exteriors	65.794
Tributs	30.427
Interessos	194.940
Amortització capital	820.028
PAGAMENTS	1.306.216
Nau Navarro	5.688.056
Sòl Centre Empreses	48.922
COBRAMENTS	5.736.978
DIFERENCIAL	4.430.762

Aquest procés funcional no es troba inclòs entre les activitats finançades pel contracte programa.

Respecte a les despeses:

Com s'ha indicat anteriorment les despeses de personal han estat imputades en base a una estimació de la dedicació del personal a cada procés funcional.

Per altre part, i respecte als serveis exteriors i tributs, s'ha d'indicar que cap despesa ha estat imputada directament, fet que seria qüestionable. El repartiment es realitza en funció del % que representen les despeses de personal imputades a cada procés sobre el total de despesa de personal.

S'imputa com a despeses d'estructura, pagaments de quotes de determinats préstecs que si bé inicialment corresponien a pòlisses de tresoreria pel finançament de circulat, amb posterioritat es van reconvertir en préstecs.

Respecte als ingressos:

El ingressos registrats a l'exercici 2016 i imputats al procediment de "Serveis Interns" corresponen a:

1. Venda de la "Nau Navarro". El Consell d'Administració de data 23 de juny de 2016 va acordar la transmissió de la nau industrial ubicada al carrer Corrals Nous, núm. 89-121.

L'ingrés (cobrament) imputat correspon al preu de la venda per 6.500.000 euros menys les quotes hipotecàries pagades o cancel·lades a l'exercici 2016 per import de 811.943 euros.

2. Venda a l'Ajuntament de Sabadell del "Sòl Centre empreses" corresponent a una finca urbana de 7.308 m2 ubicada a can Roqueta.

El ingrés (cobrament) imputat correspon al preu de la venda per 2.228.574 euros menys la compensació acordada amb l'Ajuntament de Sabadell d'un deute de 2.179.652 euros.

En relació a aquests ingressos, hem de fer esment que per la seva naturalesa la imputació més raonable hagués estat la d'imputar-se al procés funcional de "promocions d'habitatges i prestació de serveis". Tanmateix, la Societat ha considerat més raonable, atenent a que es tracta de la venda d'una nau i de solars i no d'habitatges, la seva imputació com a "serveis interns".

En cas d'haver-se efectuat la imputació d'aquest ingrés tal i com s'ha indicat al paràgraf anterior, el resultat final seria el següent:

	PROM.HAB. +PREST.SERV.	SERVEIS INTERNES
Total ingressos	556.872,67	5.736.978,20
Total despeses	-712.991,99	-1.306.215,75
Diferencial inicial	-156.119,32	4.430.762,45
Ajust venda nau i solar	5.736.978,20	-5.736.978,20
Diferencial final	5.580.858,88	-1.306.215,75

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

La companyia també participa en un 46,11% del capital social de la societat SBD Creixent, SA que té per objecte la creació i gestió d'infraestructures i equipaments per la ciutat.



Aquestes darreres societats no tenen estructura pròpia i es gestionen a través de l'estructura de VIMUSA pel que fa:

- A SBD Creixent és presta un servei integral: d'administració, jurídic, tècnic,...
- Per SBD Lloguer es gestionen els serveis tècnics i de gestió de la construcció de les promocions promogudes per SBD Lloguer.

Els ingressos per prestacions de serveis a les parts vinculades indicades anteriorment, han esdevingut gairebé nuls o residuals ens els últims exercicis, degut a la finalització de les obres promogudes per aquestes. A continuació es detallen els ingressos obtinguts als exercicis 2016 i 2015:

Ingressos	Exercici 2016	Exercici 2015
SBD Creixent	4.368,00	4.395,10
SBD Lloguer	654,61	181.865,95

Els ingressos obtinguts provinents de SBD Creixent, tal i com s'ha indicat anteriorment, corresponen als serveis de gestió integral que realitza VIMUSA.

D'altra banda, a SBD Lloguer, es va facturar a l'exercici 2015 un import de 181.865,95 euros corresponent a la comissió per la garantia solidaria, juntament amb CEVASA, pels préstecs promotor de Can Llong 5 i 6. A l'exercici 2016, l'import facturat correspon a diferents tràmits administratius.

5. ANÀLISI DEL COMPLIMENT DEL CONTRACTE PROGRAMA AMB L'AJUNTAMENT DE SABADELL PER L'EXERCICI 2016

5.1. Antecedents

La conjuntura econòmica viscuda als darrers anys, va portar a VIMUSA a una aturada total de l'activitat de promoció d'habitatges, fet que va donar lloc a plantejar-se escenaris alternatius per obtenir recursos necessaris per continuar potenciant les polítiques municipals d'habitatge.

Per tal de donar resposta a la nova realitat sorgida de la recessió econòmica i orientar-lo a resoldre noves necessitats residencials, es van proposar els següents àmbits d'actuació:

- Evitar l'exclusió social residencial.
- Promoure el mercat de lloguer social.
- Facilitar l'accés a l'habitatge als sectors de població amb menys recursos.
- Promoure la rehabilitació.
- Prestació de serveis a través de les encomanes de gestió de l'Ajuntament.
- Gestionar i administrar altres tipus d'immobles.

En data 25 de setembre de 2014, es va aprovar el Pla de Viabilitat pels exercicis 2014-2017, que té com objectiu prioritari la recuperació de l'equilibri financer, per tal de garantir la viabilitat de la Societat. A l'indicat Pla de Viabilitat s'incorporen, entre d'altres, escenaris alternatius per obtenir els recursos necessaris per continuar potenciant les polítiques municipals d'habitatge: prestant els serveis en habitatges dotacionals, la rehabilitació i la intervenció comunitària, la gestió de l'Oficina Local d'Habitatge, la protecció social, i la realització de polítiques d'habitatge de lloguer, amb l'aportació per part de l'administració municipal del cost real dels serveis que presta l'empresa com a ens de gestió directa i mitjà propi de l'Ajuntament de Sabadell.

Per mantenir aquests serveis i les altres actuacions en matèria d'habitatge es va procedir a la valoració del seu cost i proposar la seva atribució mitjançant la formulació d'un contracte programa que permeti garantir la consecució dels objectius estratègics fixats, la seva avaluació i el seu finançament, durant un període en què no es preveuen canvis significatius en el sector immobiliari i persistirà la demanda d'accés a l'habitatge dels col·lectius més desfavorits.

Per tal de formalitzar els objectius estratègics marcats i el finançament dels mateixos, en data 2 de gener de 2015 es va signar entre l'Ajuntament de Sabadell i l'empresa municipal Habitatges Municipals de Sabadell, S.A. (VIMUSA) un Contracte Programa en el qual es recullen, entre d'altres, les polítiques d'habitatge encarregades per l'Ajuntament d'acord amb el següent:

- Reforçar el marc de la col·laboració entre l'Ajuntament de Sabadell i VIMUSA.
- Promoure el desenvolupament de les actuacions de l'objecte social de VIMUSA.
- Dotar a VIMUSA dels mitjans i recursos econòmics necessaris per al compliment dels seus objectius.
- Definir i programar els compromisos mutus de les parts per donar efectivitat al Contracte Programa.

Les actuacions objecte de finançament que contempla el Contracte Programa són:

- Les actuacions derivades de mesures transversals per assolir els objectius del Pla per al dret de l'habitatge: Oficina Local d'Habitatge (OLH).
- Les actuacions en l'àmbit de la rehabilitació i la intervenció comunitària.
- Les actuacions en l'àmbit de la protecció social.
- Les actuacions en l'àmbit de la política d'habitatge de lloguer.

El Contracte Programa signat té una vigència des de 1 de gener de 2015 fins 31 de desembre de 2017, deixant oberta la possibilitat de renovar el contracte durant l'últim any de vigència del mateix.

5.2. Seguiment Pla de Viabilitat 2014-2017

El Pla de Viabilitat referit a l'apartat anterior, aprovat en data 25 de setembre de 2014, es van establir els següents objectius globals:

- Reducció de les despeses d'estructura.
- Reducció de la despesa financera.
- Increment dels ingressos.
 - Recuperació del deute amb la Generalitat de Catalunya amb el reconeixement d'obligacions d'exercicis anteriors.
 - Recuperació del deute amb l'Ajuntament de Sabadell amb el reconeixement d'obligacions d'exercicis anteriors.
 - Consecució d'ingressos atípics.
 - Realització d'activitats de serveis i mesures transversals.
- Aplicació de mesures per aconseguir major eficiència quan la situació econòmica millori.
- Gestió adequada dels recursos que es destinen a cada finalitat.

- Garantir la tresoreria per evitar retards amb les obligacions de pagament.
- Consecució de l'equilibri financer.

Per tal d'assolir els objectius relacionats anteriorment, es van preveure una sèrie de mesures pel període 2014-2017, entre les quals forma part el Contracte Programa, per tal de restablir l'equilibri econòmic i financer.

Les mesures fixades i l'impacte econòmic previst per cadascun dels anys es detalla a continuació:

nº mesura	Concepte	2014	2015	2016	2017	+ 2017	Impacte econòmic previst
1	Gestió OLH - Contracte Programa -		434.478,00	549.027,00	556.409,00	111.577,00	1.651.491,00
2	Gestió protecció social - Contracte Programa -		243.162,00	304.794,00	305.843,00	61.211,00	915.010,00
3	Gestió Rehab. + int. Comun. - Contracte Programa -		135.859,00	270.768,00	270.809,00	130.253,00	807.689,00
4	Gestió patrimonial - Contracte Programa -		570.848,00	437.124,00	187.831,00	28.557,00	1.224.360,00
5	Quotes complexos dotacionals	200.015,00	61.017,00	62.237,00	63.482,00		386.751,00
6	OLH - Despesa financera 2013-	317.256,00					317.256,00
7	OLH - Previst 2014-	349.994,00	87.394,00				437.388,00
8	OLH - Despesa financera 2014-		222.817,00				222.817,00
9	OLH - Despesa real 2008-2014 -	1.192.051,00					1.192.051,00
10	Resultat transmissió Biblioteca Alexandra	1.184.267,00					1.184.267,00
11	Encàrrecs de construcció - Cap Sud -	430.211,00					430.211,00
12	Encàrrecs de construcció - ABB urbanització -	172.212,00					172.212,00
13	Rehabilitació edificis ús residencial		180.000,00	90.000,00			270.000,00
14	Implantació informe Avaluació de l'edifici	6.000,00	13.500,00	14.000,00			33.500,00
15	Certificat eficiència energètica de l'edifici	5.000,00	9.000,00	9.000,00			23.000,00
16	Millora en la gestió d'impagats		100.000,00	200.000,00	100.000,00		400.000,00
17	Deute Generalitat		3.800.881,00				3.800.881,00
18	Manteniment del parc d'habitatge públic no patrimonial		13.000,00	100.000,00			113.000,00
19	Ingressos per la venda de patrimoni		1.779.402,00				1.779.402,00
20	Resultat transmissió del sòl centre d'empreses				1.215.061,00		1.215.061,00
	Total	3.857.006,00	7.651.358,00	2.036.950,00	2.699.435,00	331.598,00	16.576.347,00

Al tancament de l'exercici 2016, la situació de les mesures previstes és la següent:

nº mesura	Concepte	Ingressos registrats VIMUSA			Pendent executar	Observacions
		Exercici 2014	Exercici 2015	Exercici 2016		
1	Gestió OLH - Contracte Programa -	0,00	543.097,50	550.509,38	557.884,13	a)
2	Gestió protecció social - Contracte Programa -	0,00	303.952,50	305.004,38	306.053,13	a)
3	Gestió Rehab. + int. Comun. - Contracte Programa -	0,00	169.823,75	171.816,75	466.048,50	a)
4	Gestió patrimonial - Contracte Programa -	0,00	713.560,00	368.015,00	142.785,00	a)
5	Quotes complexos dotacionals	200.014,96	77.728,37	63.964,19	45.043,48	b)
6	OLH - Despesa financera 2013-	317.256,00			0,00	Mesura tancada
7	OLH - Previst 2014-	397.237,95			40.150,05	Mesura tancada
8	OLH - Despesa financera 2014-	221.187,59			1.629,41	Mesura tancada
9	OLH - Despesa real 2008-2014 -	1.192.050,51			0,49	Mesura tancada
10	Resultat transmissió Biblioteca Alexandra	1.184.267,00			0,00	Mesura tancada
11	Encàrrecs de construcció - Cap Sud -	430.210,97			0,03	Mesura tancada
12	Encàrrecs de construcció - ABB urbanització -	178.922,05			-6.710,05	Mesura tancada
13	Rehabilitació edificis ús residencial	13.777,48	9.178,48	16.027,70	231.016,34	c)
14	Implantació informe Avaluació de l'edifici		27.859,53	29.709,23	-1.068,76	Mesura tancada
15	Certificat eficiència energètica de l'edifici					Mesura tancada
16	Millora en la gestió d'impagats				400.000,00	Sense impacte directe
17	Deute Generalitat	483.336,80	723.271,20	2.594.280,00	-7,00	Mesura tancada
18	Manteniment del parc d'habitatge públic no patrimonial		86.983,19	55.273,54	-29.256,73	d)
19	Ingressos per la venda de patrimoni				1.779.402,00	e)
20	Resultat transmissió del sòl centre d'empreses			741.587,76	473.473,24	f)
	Total	4.618.261,31	2.655.454,52	4.896.187,92	4.406.443,25	

A continuació es detallen les mesures que al tancament de l'exercici 2016 es troben executades parcialment o bé no han estat executades, indicant la situació actual de les mateixes:

a) Contracte programa

Les aportacions previstes al Pla de Viabilitat, han estat assolides per part de l'Ajuntament, havent registrat per part de VIMUSA els ingressos atenent al principi de meritament. Cal tenir en compte que les anualitats previstes al pla no es corresponen amb les registrades per VIMUSA, pel fet que el pla recull l'anualitat en funció del moment en el qual es realitza el pagament. Per tant, atès que durant l'any es paga el 80% de l'anualitat, restaria pendent el 20% que es liquida a l'any següent, donat que VIMUSA ha de liquidar les despeses reals prèviament.

Els imports registrats per part de VIMUSA al tancament de l'exercici 2016 i 2015 es detallen a continuació:

Concepte	2015		Registrat	2016		Registrat
	80%	20%	2015	80%	20%	2016
Gestió OLH	434.478	108.620	543.098	440.408	110.102	550.510
Gestió protecció social	243.162	60.791	303.953	244.003	61.001	305.004
Gestió Rehab.	135.859	33.965	169.824	137.453	34.363	171.817
Gestió patrimonial	570.848	142.712	713.560	294.412	73.603	368.015
Total	1.384.347	346.087	1.730.434	1.116.277	279.069	1.395.346

Les diferències produïdes amb els imports previstos al Contracte Programa es detallen a continuació:

Concepte	Any 2015		Diferència
	Previst	Registrat	
Gestió OLH	434.478,00	543.097,50	108.619,50
Gestió protecció social	243.162,00	303.952,50	60.790,50
Gestió Rehab.	135.859,00	169.823,75	33.964,75
Gestió patrimonial	570.848,00	713.560,00	142.712,00
Total	1.384.347,00	1.730.433,75	346.086,75

La diferència entre l'import registrat al 2015 i el previst, correspon a que el 20% de l'annualitat 2015 es troba inclosa dins de la previsió de 2016.

Concepte	Any 2016		Diferència
	Previst	Registrat	
Gestió OLH	549.027,00	550.509,38	1.482,38
Gestió protecció social	304.794,00	305.004,38	210,38
Gestió Rehab.	270.768,00	171.816,75	-98.951,25
Gestió patrimonial	437.124,00	368.015,00	-69.109,00
Total	1.561.713,00	1.395.345,50	-166.367,50

Com a conseqüència de l'indicat per l'exercici 2015, la previsió de 2016 inclou, el 20% de 2015, no obstant, el 20% corresponent a l'annualitat 2016 es trobaria dins de la previsió del 2017.

A mes, cal considerar que també es troba inclòs a les anualitats previstes al pla, dins del concepte "Gestió Rehab. + int. Comun.", les previsions d'interessos pel finançament dels programes de rehabilitació comunitària. Atès que els interessos també es liquiden a l'exercici següent, es troben inclosos a les previsions de l'exercici posterior al seu meritament, de forma que per l'exercici 2015 es van estimar interessos financers per un total de 99.350 euros, els quals es troben dins de la previsió de l'exercici 2016, mentre que per l'exercici 2016 els interessos previstos van ser de 97.402 euros, trobant-se inclosos a les previsions pel 2017. Cal afegir que els interessos estimats per 2017 per import de 95.492 euros, es troben inclosos a la previsió de "+2017".

Finalment els interessos liquidats i registrats per aquest concepte atenent al principi de meritament, han estat de 21.316 euros al 2015 i 18.178 euros al 2016, fet que origina desviacions respecte del previst d'acord amb el següent detall:

	Exercici 2015	Exercici 2016
Interessos previstos	0,00	99.350,00
Interessos liquidats	21.316,00	18.178,00
Desviació	-21.316,00	81.172,00

Tenint en compte que els tipus d'interès han estat molt baixos als últims anys, ha donat lloc a desviacions significatives atès les estimacions realitzades per aquest concepte, per la qual cosa, l'import pendent d'executar no es correspondria amb la realitat, d'acord amb les consideracions indicades. A continuació indicarem la situació de cadascuna de les parts.

Per part de VIMUSA, restaria pendent de registre l'anualitat 2017 i els interessos reals pel finançament de la rehabilitació comunitària meritats al 2017, els quals fins al tancament no es poden valorar. El detall de l'anualitat pendent correspon al següent detall:

Concepte	80% 2017	20% 2017	A registrar 2017
Gestió OLH	446.307	111.577	557.884
Gestió protecció social	244.842	61.211	306.053
Gestió Rehab. + int. Comun.	139.043	34.761	173.804
Gestió patrimonial	114.228	28.557	142.785
Total	944.420	236.105	1.180.526

Per part de l'Ajuntament de Sabadell, l'import que resta pendent de liquidar i reconèixer seria el 20% de l'exercici 2016, el 100% de l'exercici 2017 i els interessos pel finançament dels programes de rehabilitació meritats al 2017 els quals no es poden quantificar.

Concepte	20% 2016	80% 2017	20% 2017	Pendent liquidar Aj.Sbdll
Gestió OLH	110.102,00	446.307	111.577	667.986
Gestió protecció social	61.000,80	244.842	61.211	367.053
Gestió Rehab. + int. Comun.	34.363,35	139.043	34.761	208.167
Gestió patrimonial	73.603,00	114.228	28.557	216.388
Total	279.069	944.420	236.105	1.459.595

b) Quotes complexos dotacionals

L'objecte de la mesura consisteix en el reconeixement de les obligacions per part de l'Ajuntament de Sabadell, en relació a les despeses suportades d'assegurances, consums i neteja.

Els imports previstos són de caràcter estimatiu, donat que anualment VIMUSA repercuteix a l'Ajuntament les despeses reals suportades per aquests conceptes. Únicament restarien pendents de repercutir les despeses corresponents a l'exercici 2017.

c) Rehabilitació edificis ús residencial

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, aprovat per la Generalitat de Catalunya, estableix el programa de foment de la rehabilitació dels edificis d'habitatges. El seu capítol tercer determina l'objecte, les actuacions protegibles, els criteris de legalitat i coherència tècnica, el pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, els aspectes relatius a l'execució de les obres i els requisits temporals que s'han de complir en aquells àmbits en els quals el pla local d'habitatge incideix de forma específica per promoure la rehabilitació.

Es va adoptar l'atorgament de préstecs protegits per a la rehabilitació d'habitatges en l'àmbit de convenis de col·laboració entre la Generalitat i les entitats financeres. La dotació pressupostària aprovada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en cadascun dels anys analitzats va ser la següent:

Dotació pressupostària AHC	
2014	3.500.000,00 €
2015	6.000.000,00 €
2016	3.000.000,00 €

D'altra banda, també es podia optar a subsidis de préstecs lliures o protegits amb les entitats de crèdit per a les persones i entitats promotores d'una rehabilitació que s'adhereixin al Pla.

A continuació es detalla el número de rehabilitacions realitzades així com els imports facturats per VIMUSA durant el període 2014-2016:

Any	Nº rehabilitacions	Import facturat
2014	22	13.777,48
2015	15	9.178,48
2016	22	16.027,70
Total	59	38.983,66
% Execució mesura		14%

L'execució de la mesura ha tingut un impacte molt menor al previst al Pla de Viabilitat donat que, segons argumenta l'entitat, les previsions es van definir amb a premissa de que les dotacions pressupostàries per les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació que la Generalitat de Catalunya aprovaria pels anys d'execució del pla, s'anirien incrementant fins a recuperar els nivells d'exercicis anteriors, no obstant, tot i que al 2015 es va produir un increment, la tendència no ha estat la prevista.

d) Manteniment del parc d'habitatge públic no patrimonial

L'objecte de la indicada mesura, consisteix en portar a terme obres de rehabilitació i de manteniment d'immobles no patrimonials construïts per VIMUSA, concretament els habitatges de la Plaça Espanya i Alcalde Moix, un immoble de la ronda Santa Maria i els habitatges de mestres. El finançament de les indicades actuacions provindria de l'Ajuntament de Sabadell, segons el seu programa d'inversions.

Parcialment no s'ha portat a terme la totalitat de la indicada actuació pels següents motius:

- *Promocions de Plaça Espanya i Alcalde Moix:*

Es van adquirir compromisos amb l'Ajuntament de Sabadell per l'arranjament dels desperfectes que patien les indicades promocions. En exercicis anteriors es van anar realitzant les obres corresponents restant pendents de realitzar uns determinats blocs, dels quals es considerava la seva rehabilitació a la mesura objecte d'anàlisi. La represa dels arranjaments, es trobava condicionada a que VIMUSA millorés la seva situació financera. No obstant, actualment la situació va variar, donat que l'Ajuntament de Sabadell ha decidit retornar a les comunitats les indemnitzacions que es van rebre com a resultat de diferents plets, fet que dona lloc a un canvi d'escenari, ja que les actuacions d'arranjament que resten pendents seran gestionades per les comunitats de propietaris i no per l'Ajuntament.

- *Immoble Ronda Santa Maria:*

Al final de 2013 es produeix un sinistre l'indicat immoble consistent en l'aixecament parcial de la coberta degut a unes fortes pluges. En el moment de l'elaboració del Pla de Viabilitat es desconeixia com s'actuaria en relació a l'arranjament d'aquesta coberta i es va preveure la possible participació de VIMUSA en la redacció i direcció del projecte tècnic de les obres.

Finalment la comunitat de propietaris va realitzar les obres per compte seu, sense la participació de VIMUSA.

- *Habitatges mestres:*

S'han realitzat arranjaments en habitatges mestres, que tot i no ser titularitat registral de VIMUSA es troben adscrits al patrimoni. El detall és el següent:

Immoble	Import executat	Any execució	Observació
Florit, 44	22.168,20	2015/2016	Veure apartat 6.1.2
Passatge escoles	120.088,53	2015/2016	Veure apartat 6.1.3
Turina	24.000,00	2017	Veure apartat 6.1.4

Fins a l'exercici 2016, s'havien executat arranjaments per un total de 142.256,73 euros, trobant-se per sobre de l'import previst inicialment al Pla de Viabilitat.

e) Ingressos per la venda de patrimoni

L'actuació prevista al Pla, consistia en la venda dels immobles ubicats al carrer Salvador Espriu, on s'estimava un impacte econòmic de 1.779.402 euros.

Atesa la situació de crisi que travessava el sector immobiliari durant el període d'execució del Pla, i de la improbabilitat d'assolir l'objectiu fixat, a l'exercici 2014 es va decidir la substitució de la indicada mesura per la venda del 50% de les accions que VIMUSA mantenia de la seva filial SBD Lloguer Social, S.A. La transmissió es va realitzar a l'empresa CEVASA, a un preu de venda que es va establir a valor nominal, per un total de 3.560.000 euros. En aquest moment, VIMUSA va passar a representar el 20% de capital social de SBD Lloguer Social, SA, sent anteriorment el 40% del mateix.

f) Resultats transmissió del sòl centre d'empreses

La mesura en qüestió preveu el reconeixement d'obligacions d'exercicis anteriors per part de l'Ajuntament de Sabadell a favor de VIMUSA, fruit de la compra d'habitatges de l'ODAG als anys 90, que es van anar enderrocant fins al 2008. A més, a instàncies de l'Ajuntament, al novembre de 2008, VIMUSA licita el contracte de serveis per a la redacció del projecte i la direcció de les obres del Centre d'Empreses. Durant els anys 2009 i 2010 es realitza el moviment de terres i la intervenció arqueològica del solar.

En data 19 de juny de 2009 es formalitza el conveni entre les parts, el qual es modifica en data 25 de setembre de 2009, pel qual l'Ajuntament es compromet a encarregar a VIMUSA la gestió per a la realització i desenvolupament del projecte i execució del Centre d'Empreses. En data 17 de desembre de 2010, es signa un altre conveni on s'acordà que la gestió del projecte d'obres de construcció del Centre d'Empreses el duria a terme PROMOCIÓ ECONÒMICA SABADELL, S.L., on també s'acorda que VIMUSA trametria els terrenys amb la contraprestació que es determinés i es tindria en compte l'import de la inversió ja realitzada.

En data 15 de febrer de 2016, es signa un nou conveni entre VIMUSA i l'Ajuntament on aquest últim es compromet a adquirir definitivament les finques propietat de VIMUSA, compensar les despeses suportades per VIMUSA en quant a la redacció del projecte i liquidar dels interessos de demora atesa la clàusula segona del conveni de data 17 de desembre de 2010, on es posava de manifest aquesta compensació en cas d'endarreriment.

Els imports acordats en relació a les transmissions així com els imports a compensar pel projecte tècnic i els interessos de demora són els següents:

Concepte	Imports (sense IVA)
Finca registral 40.245	1.858.391,54
Finca registral 14.006	117.713,06
Finca registral 14.629	1.222.130,90
Total compromès	3.198.235,50
Factures projecte reparcel·lació	252.468,92
Interessos de demora	350.348,37
Total altres despeses	602.817,29
Total obligacions Ajuntament	3.801.052,79



A l'exercici 2016, les transmissions i compensacions efectuades i registrades han estat les següents:

Concepte	Valor comptable	Valor de venda	Resultat 2016
Finca registral 40.245	1.160.375,39	1.858.391,54	698.016,15
Finca registral 14.006	74.141,45	117.713,06	43.571,61
Projectes tècnics	252.468,92	252.468,92	0,00
Total	1.486.985,76	2.228.573,52	741.587,76

Resta pendent de transmetre, la finca registral 14.629, la qual es troba pendent de que VIMUSA realitzi les gestions necessàries d'adquisició i posterior agrupació de les finques, ja que actualment és propietària del 89,88% de l'indicat solar. El compromís de compra de l'indicat solar és troba fixat a un preu de 1.222.130,90 euros (mes IVA), mentre que el valor comptable pel qual es troba registrat actualment es de 763.262,79 euros. Cal tenir en compte que resta pendent d'adquisició la resta de finques per tal d'agrupar el solar en qüestió, fet que incrementarà el valor comptable del mateix.

Tenint en compte la previsió realitzada, actualment obtindríem la següent desviació:

Resultat previst al Pla de Viabilitat	1.215.061,00
Resultat obtingut al 2016	741.587,76
Pendent d'executar	473.473,24
Resultat provisional finca 14.629	458.868,61
Desviació provisional	14.604,63

No tenim en compte els interessos de demora, donat que es tracta d'un ingrés inherent a la compra-venta de les finques, però que implicarà un benefici a VIMUSA de 350.348,37 euros addicionals.

5.3. Verificació del compliment dels apartats 3, 4 i 5 del contracte programa.

5.3.1. Clàusula 3a: Actuacions objecte de finançament

Les actuacions objecte de finançament que contempla el Contracte Programa són:

a) Oficina Local d'Habitatge (OLH)

L'Ajuntament encomana expressament a VIMUSA la gestió dels serveis convinguts amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), en el ben entès que la seva concreció anual dependrà del contingut del conveni que se signi a proposta de l'AHC.

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

- Conveni de 28 de març de 2014, de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell relatiu al Programa de Mediació per al Lloguer Social d'Habitatges, prorrogat per addenda en data 31 de desembre de 2014 i 31 de desembre de 2015.
- Conveni d'11 d'abril de 2014, de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge situada a Sabadell, prorrogat per addenda en data 31 de desembre de 2014 i 31 de desembre de 2015.

Aquests convenis regulen les funcions bàsiques de l'OLH, que són les següents:

- a) D'informació i atenció ciutadana
- b) De gestió d'activitats i serveis: en matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge i en matèria de Programes Socials d'Habitatge
- c) De cessió i mediació per al lloguer social d'habitatges

A continuació es detalla el nivell d'activitat de l'OLH a l'exercici 2015 i 2016:

	2016	2015
Visites ateses i tasques d'assessorament i d'informació	34.637	32.277
Activitat realitzada en matèria de Promoció d'Habitatge	665	602
Gestió inscripcions Registre sol·licitant	665	602
Activitat en matèria de Qualitat d'Edificació i Rehabilitació	648	1.184
Tramitació cèl·lules d'habitabilitat	626	1169
Tramitació ajuts a la rehabilitació	22	15
Activitat realitzada en matèria de Programes socials	1.787	1.328
Contractes de mediació signats	32	30
Contractes de mediació supervisats	89	85
Rendes bàsiques d'emancipació	854	550
Prestacions lloguer	518	491
Prestacions especial urgència pagament lloguer i hipoteca	143	86
Expedients subvenció entitats Administració Local Cat.	151	86
Total	37.737	35.391

Extret: Informe de gestió 2016

En data 6 de juny de 2016, es signa el protocol d'actuació de l'Oficina Local de l'Habitatge / Borsa de Mediació de l'Ajuntament de Sabadell per l'any 2016, d'acord amb els apartats 4.a i 4.b dels convenis vigents, establint el personal adscrit al servei així com les tasques a efectuar. A més, també s'estableix el compromís de presentar una memòria anual d'activitat.

b) Rehabilitació i intervenció comunitària

L'any 1983 es posa en funcionament el Servei Municipal de Rehabilitació, que el 1993 va permetre l'inici de l'Oficina Municipal de Rehabilitació, integrada dins l'estructura de VIMUSA i cofinançada per l'Ajuntament de Sabadell i la Generalitat.

L'any 2001 neix el Pla Municipal de Foment a la Rehabilitació i Instal·lació d'Ascensors, que té com objectiu principal la incentivació de la rehabilitació de qualitat a la ciutat.

En el període 2001 a 2010, el Pla Municipal ha gestionat al voltant de 1.100 expedients, que suposen uns 24.500 habitatges, amb un Pressupost d'Execució Material agregat de 82,6 milions d'euros.

Atenent a l'envelliment del parc d'habitatges, i el futur creixement exponencial dels costos de l'energia, l'Ajuntament de Sabadell dibuixa un canvi de model en el Pla Local d'Habitatge, per donar resposta a la nova realitat sorgida de la recessió econòmica 2008-2014, amb l'elaboració d'un Pla d'acció contingut en el document aprovat pel Ple municipal de juliol de 2013 amb el títol "*La Política Municipal d'habitatge: accions i estratègies prioritàries en el context actual*".

D'igual manera el Contracte Programa signat entre l'Ajuntament de Sabadell i VIMUSA recull els continguts programàtics d'aquest Pla d'acció i concreta, en l'àmbit de la rehabilitació els següents eixos:

- Prioritzar les actuacions sobre patologies estructurals, energètica i accessibilitat.
- Fomentar la regeneració.
- Implantar l'informe d'avaluació de l'edifici.
- Implantar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici.
- Implantar els informes de les condicions bàsiques d'accessibilitat.

Les funcions des de VIMUSA, a través del pla integral de Rehabilitació, es desenvolupa i promou el programa de la rehabilitació en la ciutat, prioritzant les actuacions sobre patologies estructurals, la rehabilitació energètica i l'accessibilitat als edificis donant compliment tant a la nova Llei de Rehabilitació edificatòria, Regeneració i Renovació urbana com a les noves convocatòries d'ajuts a la rehabilitació convocades per la Generalitat.

Aquestes funcions es desenvolupen en tres àmbits específics:

1. Serveis de seguiment, assessorament i gestió a les comunitats privades de propietaris:
 - Rehabilitació estructural, constructiva i seguretat
 - Rehabilitació funcional i habitabilitat
 - Rehabilitació de l'accessibilitat
 - Rehabilitació energètica: sistemes passius, eficiència instal·lacions, incorporació de renovables

2. Cerca de línies d'incentius econòmics per al retorn de les inversions:
 - Factura energètica
 - Valor de l'immoble
 - Incentius fiscals
 - Accés a finançament
 - Programes de manteniment

3. Projectes de rehabilitació i manteniment d'edificis promoguts per VIMUSA:
 - Patrimonials: projectes, adjudicacions i seguiment d'obres de rehabilitació segons programa de manteniment d'edificis titularitat de VIMUSA.
 - De tercers: licitació, adjudicació i seguiment d'obres d'edificis pendents de rehabilitació.

L'activitat realitzada als exercicis 2016 i 2015 ha estat la següent:

Activitat	2016	2015
Certificats energètics	27	44
Cèl·lules d'habitabilitat	155	81
Certificats d'inadequació	6	9
Visites tècniques	43	24
Informes avaluació de l'edifici (IAE)	6	10
Projectes tècnics	2	6
Altres	0	1

En relació al número d'expedients externs de rehabilitació i intervenció comunitària, val a dir que l'activitat depèn de les convocatòries d'ajuts presentades per la Generalitat, i la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació.

c) Protecció social

Des de l'any 2006 es convenia amb la Generalitat de Catalunya la gestió dels ajuts referents al pagament de lloguers d'habitatges administrats per VIMUSA per arrendataris amb dificultats.

Posteriorment, l'Ajuntament de Sabadell acorda un conjunt de mesures orientades a resoldre les noves necessitats residencials dels ciutadans, disposant l'atorgament de prestacions per a aquelles persones que gaudeixin d'habitatge amb protecció, però que per situacions conjunturals tenen dificultats per pagar el lloguer.

L'Ajuntament es farà càrrec dels imports dels ajuts implícits al lloguer originats pel manteniment per part de VIMUSA d'un parc d'habitatges en lloguer social, que s'adjudiquin amb una renda inferior al preu que tinguin fixat.

També es farà càrrec de les despeses de gestió del fons d'habitatge de lloguer social per a situacions socials greus i emergències socials i les derivades de la Mesa d'emergències socials i de les noves línies d'actuació per a famílies amb ingressos inferiors als coberts pel Fons d'Emergència Social.

VIMUSA és qui gestiona les prestacions dels ajuts al lloguer; per tant, aquestes s'integren dins l'estructura de VIMUSA, que a la vegada forma part de l'Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Espai Públic de l'Ajuntament de Sabadell.

d) Gestió patrimonial

Com a conseqüència de la crisi econòmica generalitzada i la davallada de les vendes, l'Ajuntament va prendre la decisió de posar en lloguer amb rendes moderades una quantitat important d'habitatges protegits, malgrat estar qualificats en règim de venda. Aquesta determinació en la nova orientació de la política d'habitatge a la ciutat per part de l'Ajuntament comporta que VIMUSA tingui un considerable estoc d'habitatges que en un principi estava destinat a la venda i, com a conseqüència, el canvi de criteri implica que l'empresa municipal hagi d'afrontar unes obligacions sobrevingudes i consubstancials a la titularitat de les finques.

Per tant, aquestes mesures impliquen la necessitat de copagament per part de l'Ajuntament de les despeses generades en el servei que VIMUSA presta dins el marc de les polítiques municipals d'habitatges de lloguer.

Observacions sobre la clàusula 3a del Contracte Programa:

En relació al compliment de la clàusula tercera del contracte, observem que l'entitat té l'estructura i capacitat suficient per dur a terme les actuacions definides anteriorment.

5.3.2. Clàusula 4a: Compromisos de VIMUSA

En funció de cadascuna de les actuacions previstes al Contracte Programa, s'ha avaluat el compliment dels compromisos fixats a l'aparat 4 del mateix.

a) Oficina Local d'Habitatge (OLH)

Els compromisos fixats són:

a.1) Dur a terme les accions i actuacions esmentades anteriorment.

Atenent a les funcions regulades als convenis subscrits per part de l'Ajuntament de Sabadell amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Entitat dona compliment en quant a l'organització i funcionament de la indicada oficina d'acord amb l'establert al conveni i que reflecteix el protocol d'actuació de 6 de juny de 2016. Addicionalment, s'ha presentat una memòria anual justificativa de l'activitat realitzada per cadascuna de les funcions objecte del mateix, el personal adscrit al servei així com les tasques realitzades durant l'exercici, sent certificat per part de l'Interventor General de l'Ajuntament de Sabadell les dades incloses a la mateixa.

a.2) Ajustar l'actuació de cada exercici al que preveu el Contracte Programa.

El contracte programa previst inicialment, estableix un total de finançament per l'OLH de 1.651.491,00 pels anys de vigència del mateix.

El dèficit generat per part de la gestió d'aquest servei, segons els càlculs efectuats per part de l'entitat per l'exercici 2016 ha estat el següent:

OLH	Previsió	Real
Despeses de personal	340.413	419.592
Serveis exteriors	157.210	170.056
Tributs	52.887	78.645
Cessió habitatge	0	105.126
Total pagaments	550.510	773.418
Lloguer habitatges (Cessió)	0	105.126
Total cobraments	0	105.126
Aportació / Resultat	-550.510	-668.293



D'acord amb els càlculs aportats per l'entitat, el servei ha generat un total de despeses de 773.418 euros, import que supera l'aportació prevista. Cal tenir en compte que la gestió en cessions d'habitatges es finançada en la seva totalitat, per la qual cosa resulta un dèficit de 668.293 euros. El resultat obtingut és inferior a l'aportació prevista en un import de 119.266 euros.

Si bé, a partir del certificat emès per part de l'Interventor General de l'Ajuntament de Sabadell, s'observa que la relació de personal adscrit al servei, té un cost brut anual (sense seguretat social empresa) de 261.432 euros per l'exercici 2016. Si estimem que el cost de seguretat social empresa podria suposar un 30% sobre el salari brut, resultaria un import aproximat de 340 milers d'euros, despesa que difereix de la calculada al seguiment efectuat per l'entitat, on es distribueix el total despesa de personal de l'entitat en funció d'uns coeficients de repartiment fixats per departament.

D'altra banda, s'inclou en concepte de serveis exteriors, una despesa de 170.056 euros, que es troben imputats en base a un coeficient de repartiment fixat en un 20% sobre el total de despesa de serveis exteriors, excloent reparacions i conservació així com cessió d'habitatges. No s'ha pogut determinar, al no portar un centre de cost diferenciat, el diferencial que es podria generar entre les despeses imputades en base al criteri adoptat per l'entitat i el que podria haver resultat en cas d'efectuar una imputació de les despeses directes en concepte de serveis exteriors.

En quant als tributs, l'entitat imputa un coeficient del 20% sobre la despesa generada en concepte d'IVA no deduïble. Atès que es tracta d'un servei on la despesa principal hauria de ser el personal adscrit al mateix, considerem que les despeses que s'haurien d'imputar de serveis exteriors i inversions haurien de resultar poc rellevants.

a.3) Lliurar la informació que sol·licita la comissió de seguiment del Contracte Programa.

Tal i com estableix la clàusula 8a del Contracte Programa, s'haurà de constituir una comissió de seguiment, amb unes funcions determinades al mateix, havent de reunir-se com a mínim dos cops l'any, aixecant acta en cadascuna de les sessions.

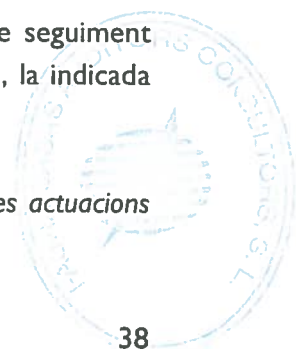
Les actes de la comissió de seguiment facilitades per l'entitat han estat les següents:

Acta nº1 → Acta de constitució de la comissió de seguiment (25/02/2015)

Acta nº2 → Reunió de treball de la comissió de seguiment (05/07/2016)

Segons s'estableix a la clàusula 8a del contracte programa, la comissió de seguiment haurà de dur a terme almenys dos reunions anuals. Durant l'exercici 2016, la indicada comissió tant sols ha efectuat una reunió.

a.4) Sol·licitar l'informe favorable previ de la comissió de seguiment, per aquelles actuacions que impliquin modificació de les previstes en el contracte programa.



No s'ha realitzat cap informe per part de la comissió de seguiment al no haver-se produït modificacions sobre les actuacions previstes al contracte programa.

b) Rehabilitació i intervenció comunitària

b.1) Dur a terme les accions i actuacions esmentades anteriorment.

VIMUSA, dins dels seus objectius, desenvolupa i promou el programa de la rehabilitació, prioritzant aquelles actuacions sobre patologies estructurals, la rehabilitació energètica i l'accessibilitat als edificis donant compliment als diferents plans autonòmics que es tradueixen en la tramitació dels ajuts un cop publicades les diferents convocatòries de subvencions i les seves bases reguladores en el que es determinen aquelles actuacions que són subvencionables.

En l'exercici 2016, s'han endegat 8 expedients de rehabilitació amb comunitats externes, prestant tres tipologies de serveis:

- Realització d'Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE)
- Realització d'ITE + elaboració de Projecte d'obres
- Realització d'ITE + elaboració de Projecte d'obres + direcció d'obres

b.2) Ajustar l'actuació de cada exercici al que preveu el Contracte Programa.

El dèficit generat per part de la gestió d'aquest servei, segons els càlculs efectuats per part de l'entitat per l'exercici 2016 ha estat el següent:

REHAB. + INTERV. COMUNITÀRIA	Previsió	Real
Despeses de personal	106.245	125.483
Serveis exteriors	49.066	50.857
Tributs	16.506	23.519
Total pagaments	171.817	199.859
Total cobraments	0	0
Aportació / Resultat	-171.817	-199.859

L'aportació prevista per l'exercici 2016 al Contracte Programa aprovat, pel finançament del dèficit generat pel servei de rehabilitació i intervenció comunitària, inclou l'import previst pel finançament dels interessos pel finançament dels programes de rehabilitació per un import de 99.350 euros, els quals no es consideren al quadre anterior, sent l'import net destinat a aquesta actuació un total de 171.817 euros.

En quant a les despeses de personal imputades, s'observa que la imputació realitzada s'ha efectuat a partir d'uns coeficients fixats per cadascun dels departaments que, segons s'entén, intervenen en la gestió del servei. Atès que l'entitat no porta un control horari de les dedicacions del personal, no podem determinar la raonabilitat dels coeficients establerts.

Pel que fa als serveis exteriors, s'inclou una despesa de 50.857 euros, que es troben imputats en base a un coeficient de repartiment fixat en un 6% sobre el total de despesa de serveis exteriors, excloent reparacions i conservació així com cessió d'habitatges. Aquest coeficient s'obté de:

(despesa de personal imputada al servei / total de despesa de personal)

No s'ha pogut determinar, al no portar un centre de cost diferenciat, el diferencial que es podria generar entre les despeses imputades en base al criteri adoptat per l'entitat i el que podria haver resultat en cas d'efectuar una imputació de les despeses directes en concepte de serveis exteriors.

En relació als tributs, també imputa un coeficient del 6%, el qual s'obté de la mateixa manera que l'imputat per serveis exteriors, sent aplicat sobre la despesa generada en concepte d'IVA no deduïble. No podem determinar les desviacions que es podrien originar per aquest concepte, donat que no disposem de les despeses directes i indirectes que realment afectarien a l'indicat servei.

Atenent als càlculs aportats per l'entitat, l'actuació ha generat un total de despeses de 199.859 euros, import que supera l'aportació prevista en 28.042 euros.

b.3) Lliurar la informació que sol·licita la comissió de seguiment del Contracte Programa.

Tal i com estableix la clàusula 8a del Contracte Programa, s'haurà de constituir una comissió de seguiment, amb unes funcions determinades al mateix, havent de reunir-se com a mínim dos cops l'any, aixecant acta en cadascuna de les sessions.

Les actes de la Comissió de Seguiment facilitades per l'entitat han estat les següents:

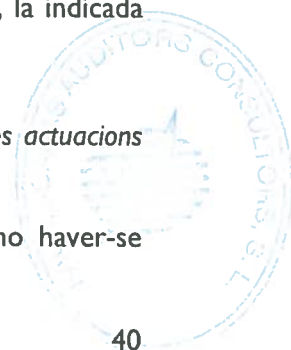
Acta nº1 → Acta de constitució de la comissió de seguiment (25/02/2015)

Acta nº2 → Reunió de treball de la comissió de seguiment (05/07/2016)

Segons s'estableix a la clàusula 8a del contracte programa, la comissió de seguiment haurà de dur a terme almenys dos reunions anuals. Durant l'exercici 2016, la indicada comissió tant sols ha efectuat una reunió.

b.4) Sol·licitar l'informe favorable previ de la comissió de seguiment, per aquelles actuacions que impliquin modificació de les previstes en el contracte programa.

No s'ha realitzat cap informe per part de la comissió de seguiment al no haver-se produït modificacions sobre les actuacions previstes al contracte programa.



c) Protecció social

c.1) Dur a terme les accions i actuacions esmentades anteriorment.

A petició de l'Ajuntament de Sabadell, VIMUSA manté un parc d'habitatges en lloguer social adequant les rendes per sota del preu fixat en el mercat. Segons fixa el Contracte Programa, l'Ajuntament es fa càrrec dels imports dels ajuts implícits al lloguer així com de les despeses de gestió dels fons d'habitatge de lloguer social per a situacions socials greus i emergències socials i les derivades de la Mesa d'emergències socials i de les noves línies d'actuació per a famílies amb ingressos inferiors als coberts pel Fons d'Emergència Socials.

Segons estableix l'informe de gestió facilitat per l'entitat, entre la totalitat dels habitatges de VIMUSA, en l'exercici 2016 s'han dedicat 147 habitatges al programa d'Habitatge Social, amb rendes bonificades per total de 234.286 €. Aquestes bonificacions han estat recuperades per mitjà de prestacions econòmiques de diverses administracions: Lloguer Just (79.035,96 euros), MIFO (14.530,35 euros), EACAT (34.732,72 euros) i Prestacions d'urgència social de l'Ajuntament de Sabadell (133.561,82 euros). En determinats casos, les bonificacions obtingudes no provinents de l'Ajuntament de Sabadell, han estat superiors a les rendes, generant un excés de 27.574,47 euros, els quals l'entitat ha procedit al seu reintegrament a l'exercici següent.

c.2) Ajustar l'actuació de cada exercici al que preveu el Contracte Programa.

El dèficit generat per part de la gestió d'aquest servei, segons els càlculs efectuats per part de l'entitat per l'exercici 2016 ha estat el següent:

PROTECCIÓ SOCIAL	Previsió	Real
Despeses de personal	55.785,00	65.846,00
Serveis exteriors	25.763,00	26.687,00
Tributs	8.667,00	12.342,00
Rendes bonificades	214.789,00	265.222,00
Total pagaments	305.004,00	370.097,00
Total cobraments	0,00	0,00
Aportació / Resultat	-305.004,00	-370.097,00

Les despeses de personal imputades, s'observa que la imputació realitzada s'ha efectuat a partir d'uns coeficients fixats per cadascun dels departaments que, segons s'entén, intervenen en la gestió del servei. Atès que l'entitat no porta un control horari de les dedicacions del personal, no podem determinar la raonabilitat dels coeficients establerts.

Pel que fa als serveis exteriors, s'inclou una despesa de 26.687 euros, que es troben imputats en base a un coeficient de repartiment fixat en un 3% sobre el total de despesa de serveis exteriors, excloent reparacions i conservació així com cessió d'habitatges. Aquest coeficient s'obté de:

(despesa de personal imputada al servei / total de despesa de personal)

No s'ha pogut determinar, al no portar un centre de cost diferenciat, el diferencial que es podria generar entre les despeses imputades en base al criteri adoptat per l'entitat i el que podria haver resultat en cas d'efectuar una imputació de les despeses directes en concepte de serveis exteriors.

En relació als tributs, també imputa un coeficient del 3%, el qual s'obté de la mateixa manera que l'imputat per serveis exteriors, sent aplicat sobre la despesa generada en concepte d'IVA no deduïble. No podem determinar les desviacions que es podrien originar per aquest concepte, donat que no disposem de les despeses directes i indirectes que realment afectarien a l'indicat servei.

El detall de la liquidació que presenta l'entitat en quant a les bonificacions assumides per VIMUSA, es detallen a continuació:

Liquidació ajut implícits parc públic	Import
Ajuts implícits VIMUSA 2016	133.562,00
Ajuts implícits SBD Lloguer 2016	17.045,00
Ajuts pagament deutes 2016	62.978,00
Ajuts implícits VIMUSA pendents d'exercicis anteriors	2.000,00
Ajuts implícits SBD Lloguer pendents d'exercicis anteriors	22.580,00
Ajuts pagament deutes exercicis anteriors	3.722,00
Pendent d'aplicació	23.334,00
Total bonificacions assumides	265.222,00

L'entitat no ha tingut en compte que part del finançament de les bonificacions detallades també s'obté per altres vies, a través d'entitats que atorguen subvencions per aquesta finalitat. A partir de les dades facilitades per l'entitat, es detallen els ajuts rebuts que donarien lloc a finançar les bonificacions efectuades:

Concepte	Import
Subvenció Lloguer Just	79.035,96
MIFO	14.530,35
EACAT	34.732,72
Total finançat per tercers	128.299,03

Aquest import es trobaria inclòs dins del procés funcional "Gestió Patrimonial", ja que el preu del lloguer de l'habitatge s'imputa a l'indicat procés en la seva totalitat. Per tant, per tal de reflectir un resultat més acurat, s'hauria de traspasar un import de 128.299,03 de l'indicat procés, incloent aquest ingrès a "Protecció Social".

D'altra banda, l'entitat no ha incorporat cap ingrès en relació a les rendes obtingudes pel lloguer dels habitatges d'urgència social, els quals es troben assignats a la unitat de treball "Gestió patrimonial". A partir del registre de facturació aportat per l'entitat, s'ha obtingut el total de rendes meritades durant l'exercici 2016 en relació a aquests habitatges, sumant un total de 417.021,14 euros. Part de l'indicat import ha estat finançat amb les bonificacions obtingudes tant de l'Ajuntament de Sabadell com de tercers, les quals si es troben incloses per un total de 265.222,00 euros. Per tal de classificar correctament els ingressos, s'hauria de traspasar l'import referent a les rendes dels habitatges destinats a urgència social a la unitat de treball "Protecció social".



Atenent a les consideracions posades de manifest anteriorment en relació a les bonificacions no considerades així com a les rendes dels habitatges d'urgència social que figuren imputades a "Gestió patrimonial", obtindríem el següent resultat:

PROTECCIÓ SOCIAL	Liquidació VIMUSA	Ajust 1	Ajust 2	Liquidació ajustada
Despeses de personal	65.846,00	0,00	0,00	65.846,00
Serveis exteriors	26.687,00	0,00	0,00	26.687,00
Tributs	12.342,00	0,00	0,00	12.342,00
Rendes bonificades	265.222,00	0,00	0,00	265.222,00
Total pagaments	370.097,00	0,00	0,00	370.097,00
Total cobraments	0,00	128.299,03	417.021,14	545.320,17
Aportació / Resultat ajustat	-370.097,00	128.299,03	417.021,14	175.223,17

Per tant, tenint en compte els ajustos indicats existiria un excés de finançament en relació als habitatges d'urgència social.

c.3) Lliurar la informació que sol licitar la comissió de seguiment del Contracte Programa.

Tal i com estableix la clàusula 8a del Contracte Programa, s'haurà de constituir una comissió de seguiment, amb unes funcions determinades al mateix, havent de reunir-se com a mínim dos cops l'any, aixecant acta en cadascuna de les sessions.

Les actes de la Comissió de Seguiment facilitades per l'entitat han estat les següents:

Acta nº1 → Acta de constitució de la comissió de seguiment (25/02/2015)

Acta nº2 → Reunió de treball de la comissió de seguiment (05/07/2016)

Segons s'estableix a la clàusula 8a del contracte programa, la comissió de seguiment haurà de dur a terme almenys dos reunions anuals. Durant l'exercici 2016, la indicada comissió tant sols ha efectuat una reunió.

c.4) Sol licitar l'informe favorable previ de la comissió de seguiment, per aquelles actuacions que impliquin modificació de les previstes en el contracte programa.

No s'ha realitzat cap informe per part de la comissió de seguiment al no haver-se produït modificacions sobre les actuacions previstes al contracte programa.

d) Gestió patrimonial

d.1) *Dur a terme les accions i actuacions esmentades anteriorment.*

Les accions de l'entitat encaminades a promoure la construcció d'habitatge protegit realitzades a l'empara dels programes executats en el context i en compliment del Pla Local d'Habitatge del període 2008-2014, i que han estat finançades amb crèdits hipotecaris acollits als diferents plans estatals i autonòmics vigents amb un endeutament a llarg termini.

Com a conseqüència de la crisi econòmica generalitzada i la davallada de les vendes, l'ajuntament va prendre la decisió de posar en lloguer amb rendes moderades una quantitat important d'habitatges protegits, malgrat estar qualificats en règim de venda. Aquesta determinació en la nova orientació de la política d'habitatge a la ciutat per part de l'Ajuntament comporta que VIMUSA tingui un considerable estoc d'habitatges que en un principi estava destinat a la venda i, com a conseqüència, el canvi de criteri implica que l'empresa municipal hagi d'afrontar unes obligacions sobrevingudes i substancials a la titularitat de les finques.

d.2) *Ajustar l'actuació de cada exercici al que preveu el Contracte Programa*

El dèficit generat per part de la gestió d'aquest servei, segons els càlculs efectuats per part de l'entitat per l'exercici 2016 ha estat el següent:

HABITATGE DE LLOGUER	Previsió	Real
Despeses de personal	468.022	548.864
Reparacions i conservació	348.192	465.267
Serveis exteriors	216.143	222.448
Tributs	393.510	836.310
Quotes hipotecàries	2.742.742	2.579.765
Total pagaments	4.168.609	4.652.654
Total cobraments	3.800.594	4.253.401
Aportació / Resultat	-368.015	-399.253

Les despeses de personal imputades, s'observa que la imputació realitzada s'ha efectuat a partir d'uns coeficients fixats per cadascun dels departaments que, segons s'entén, intervenen en la gestió del servei. Atès que l'entitat no porta un control horari de les dedicacions del personal, no podem determinar la raonabilitat dels coeficients establerts.

D'altra banda, s'ha imputat un total de 465.267 euros, en concepte de reparacions i conservació, es a dir, la totalitat de les despeses generades per aquest concepte, al entendre que tota la despesa originada per reparacions i conservació, s'ha efectuat sobre habitatges de lloguer. Cal a dir, que l'entitat també compta amb altres immobles com les oficines de la mateixa seu central, que també han pogut comportar despeses per aquest concepte, no obstant no es consideren significatives.

Pel que fa als serveis exteriors, s'inclou una despesa de 222.448 euros, que es troben imputats en base a un coeficient de repartiment fixat en un 26% sobre el total de despesa de serveis exteriors, excloent reparacions i conservació així com cessió d'habitatges. Aquest coeficient s'obté de:

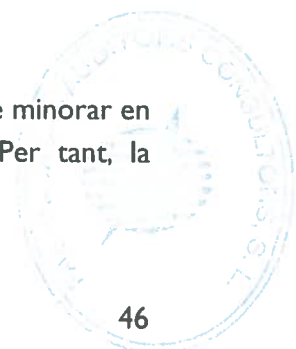
(despesa de personal imputada al servei / total de despesa de personal)

No s'ha pogut determinar, al no portar un centre de cost diferenciat, el diferencial que es podria generar entre les despeses imputades en base al criteri adoptat per l'entitat i el que podria haver resultat en cas d'efectuar una imputació de les despeses directes en concepte de serveis exteriors.

En relació als tributs, d'una banda, s'aplica un coeficient del 26%, del qual resulta una despesa imputada de 102.874 euros, el qual s'obté de la mateixa manera que l'imputat per serveis exteriors, sent aplicat sobre la despesa generada en concepte d'IVA no deduïble. No podem determinar les desviacions que es podrien originar per aquest concepte, donat que no disposem de les despeses directes i indirectes que realment afectarien a l'indicat servei. D'altra banda, s'ha imputat la totalitat de la despesa generada en concepte d'IBIS i altres impostos municipals, per import de 733.435 euros, al considerar que aquest concepte únicament correspon a habitatges de lloguer. De l'anàlisi realitzat hem detectat IBIS i altres impostos municipals els quals corresponen a immobles propietat de l'entitat que no són necessàriament habitatges de lloguer, d'acord amb el següent detall:

Concepte	Import
Plusvàlua venta Nau Navarro	347.522
Plusvàlues vendes habitatges	7.412
IBIS i altres impostos Nau Navarro	36.478
Estructura	13.459
Total	404.870

D'acord amb la incidència comentada, l'import de 733.435 euros s'hauria de minorar en 404.870 euros (sent imputable al procés funcional "Serveis interns"). Per tant, la despesa imputable per aquest concepte seria de 328.565 euros.



En relació a les quotes hipotecàries, s'efectua la imputació en funció dels pagaments realitzats durant l'exercici incloent capital i interessos. Les quotes hipotecàries registrades, inclouen les corresponents al préstec del Vapor Codina, les quals s'haurien de minorar i classificar dins de la unitat de treball "Serveis interns", per un total de 85.455,47 euros. No obstant, la quota referent al préstec dels habitatges del Passeig Comerç, s'hauria d'incrementar en un total de 60.300,00 euros, al haver-se produït un error al seu registre, per la qual cosa l'efecte net dins de la unitat de treball en qüestió, seria de 25.155,47 euros de menys pagaments en relació a aquest concepte.

Per últim, indicar que els cobraments corresponents al lloguer, s'haurien de minorar en un import de 128.299,03 euros i 417.021,14 euros, al tractar-se respectivament, d'ajuts rebuts per la bonificació dels habitatges d'urgència social i per les rendes meritedes d'aquests habitatges, tal i com es detalla a l'apartat anterior.

Tenint en compte les incidències detectades e indicades anteriorment l'aportació a efectuar per part de l'Ajuntament en relació a l'actuació objecte de revisió seria:

HABITATGE DE LLOGUER	Liquidació VIMUSA	Ajustos	Liquidació ajustada
Despeses de personal	548.864,00	0,00	548.864,00
Reparacions i conservació	465.267,00	0,00	465.267,00
Serveis exteriors	222.448,00	0,00	222.448,00
Tributs	836.310,00	-404.870,00	431.440,00
Quotes hipotecàries	2.579.765,00	-25.155,47	2.554.609,53
Total pagaments	4.652.654,0	0	4.222.628,5
		-430.025,47	3
Total cobraments	4.253.401,0	0	3.708.080,8
		-545.320,17	3
Aportació / Resultat ajustat	-399.253,00	-115.294,70	-514.547,70

d.3) Lliurar la informació que sol liciti la comissió de seguiment del Contracte Programa.

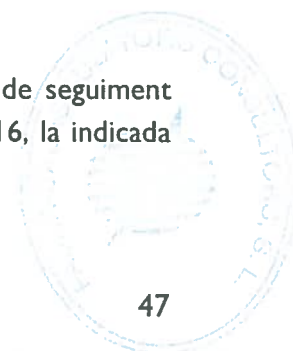
Tal i com estableix la clàusula 8a del Contracte Programa, s'haurà de constituir una comissió de seguiment, amb unes funcions determinades al mateix, havent de reunir-se com a mínim dos cops l'any, aixecant acta en cadascuna de les sessions.

Les actes de la Comissió de Seguiment facilitades per l'entitat han estat les següents:

Acta nº1 → Acta de constitució de la comissió de seguiment (25/02/2015)

Acta nº2 → Reunió de treball de la comissió de seguiment (05/07/2016)

Segons s'estableix a la clàusula 8a del contracte programa, la comissió de seguiment haurà de dur a terme almenys dos reunions anuals. Durant l'exercici 2016, la indicada comissió tant sols ha efectuat una reunió.



d.4) Sol·licitar l'informe favorable previ de la comissió de seguiment, per aquelles actuacions que impliquin modificació de les previstes en el contracte programa.

No s'ha realitzat cap informe per part de la comissió de seguiment al no haver-se produït modificacions sobre les actuacions previstes al contracte programa.

Observacions sobre la clàusula 4a del Contracte Programa:

En relació al compliment de la clàusula quarta del contracte, efectuem les següents observacions:

- L'entitat no dona compliment amb l'establert a la clàusula 8a del contracte programa, donat que tant sols efectua una reunió anual de la Comissió de Seguiment, quan, d'acord amb l'indicat a la clàusula en qüestió s'estableix un mínim de dos reunions anuals.
- Les despeses de personal imputades, s'han efectuat a partir d'uns coeficients fixats per cadascun dels departaments que intervenen en la gestió del servei. Atès que l'entitat no porta un control horari de les dedicacions del personal, no podem determinar la raonabilitat dels coeficients establerts.
- La despesa de personal imputada a l'actuació "Oficina Local d'Habitatge", difereix de la calculada i certificada per part de l'Interventor General de l'Ajuntament de Sabadell, com a conseqüència del criteri de repartiment dut a terme per l'entitat.
- Les despeses en concepte d'altres tributs i de serveis exteriors, excloent reparacions i conservació així com cessió d'habitatges (reparacions i conservació s'imputa en la seva totalitat a "Habitatges de lloguer), s'imputa a cadascuna de les actuacions mitjançant l'obtenció d'un coeficient a partir de la fórmula següent:

(despesa de personal imputada al servei / total de despesa de personal)

No s'ha pogut determinar, al no portar un centre de cost diferenciat, el diferencial que es podria generar entre les despeses imputades en base al criteri adoptat per l'entitat i el que podria haver resultat en cas d'efectuar una imputació de les despeses directes i indirectes en concepte de serveis exteriors i tributs.

- La liquidació presentada en relació a l'actuació de "Protecció social", l'entitat no ha tingut en compte que part del finançament de les bonificacions efectuades també s'obté per altres vies, a través d'entitats que atorguen subvencions per aquesta finalitat, havent obtingut a l'exercici 2016 un total de 128.299,03 euros. Aquest import es troba inclòs com a renda a l'actuació "Gestió Patrimonial", de forma que hauria de minorar els cobraments de la indicada actuació i incrementar cobraments a "Protecció Social".
- En quant a l'actuació de "Gestió patrimonial", s'ha imputat la totalitat de la despesa generada en concepte d'IBIS i altres impostos municipals, per import de 733.435 euros, al considerar que aquest concepte únicament correspon a habitatges de lloguer. De l'anàlisi realitzat hem detectat IBIS i altres impostos municipals per import de 404.870 euros que hauria de formar part dels "serveis interns" de l'entitat, ja que aquest ha estat considerat per la Societat com un procés funcional més i s'han imputat els ingressos per la venda de la nau.

5.3.3. Clàusula 5a: Aportacions de l'Ajuntament de Sabadell

Les aportacions de l'Ajuntament tenen com a finalitat cobrir els costos derivats del finançament dels serveis que són objecte del Contracte Programa. D'acord amb les actuacions definides, l'Ajuntament es compromet a efectuar aportacions durant els exercicis 2015-2017 d'acord amb les següents projeccions:

Any	Capítol III	Capítol IV	Total
2015	1.384.346,00	0,00	1.384.346,00
2016	1.462.363,00	99.350,00	1.561.713,00
2017	1.223.490,00	97.402,00	1.320.892,00
+ 2017	236.105,00	95.492,00	331.597,00
Total	4.306.304,00	292.244,00	4.598.548,00

El finançament a percebre per cadascuna de les actuacions, en cadascuna de les anualitats previstes és el següent:

Actuació	Exercici 2015	Exercici 2016	Exercici 2017	Exercici + 2017	Total
Gestió OLH	434.478,00	549.027,00	556.409,00	111.577,00	1.651.491,00
Gestió protecció social	243.162,00	304.794,00	305.843,00	61.211,00	915.010,00
Gestió rehabilitació i intervenció comunitària	135.859,00	270.768,00	270.809,00	130.253,00	807.689,00
Gestió patrimonial	570.848,00	437.124,00	187.831,00	28.557,00	1.224.360,00
Total	1.384.347,00	1.561.713,00	1.320.892,00	331.598,00	4.598.550,00

Les aportacions indicades anteriorment s'efectuaran d'acord amb les següents condicions:

- a) Un cop aprovada la previsió de despeses anuals per part de l'Ajuntament, es procedirà al pagament a VIMUSA del 80% de la quantitat assignada.
- b) El 20% restant, es farà efectiu a la liquidació de les despeses reals.
- c) Els interessos financers dels préstecs de les pòlisses de crèdit relacionats amb els programes de rehabilitació, seran liquidats anualment en un únic pagament prèvia presentació de nota de càrrec de VIMUSA a l'Ajuntament.

Les aportacions de l'Ajuntament de Sabadell es van elaborar preveient un ajust pressupostari de 300.000 euros anuals, suposant un efecte per l'any 2016, d'acord amb el següent detall:

Actuació	Previsió inicial	Ajust	Previsió amb ajust
Gestió OLH	700.510,00	-150.000,00	550.510,00
Gestió protecció social	355.004,00	-50.000,00	305.004,00
Gestió rehabilitació i intervenció comunitària	196.817,00	-25.000,00	171.817,00
Gestió patrimonial	443.016,00	-75.000,00	368.016,00
Total	1.695.347,00	-300.000,00	1.395.347,00

La previsió inicial correspon a la proposta inicial presentada per VIMUSA, la qual sumava un total de 1.792.748 euros, menys els interessos previstos de les pòlisses, per import de 97.401 euros, resultant un total de 1.695.347 euros per l'any 2016. Aquest import va ser ajustat per part de l'Ajuntament de Sabadell en 300.000 euros, de forma que l'import aprovat per l'exercici 2016 va ser de 1.395.347 euros.

D'altra banda, atenent als resultats obtinguts a l'apartat 5.3.2., i l'apartat 6.1.3. que s'exposarà mes endavant, el dèficit real liquidat per part de l'entitat, es veuria afectat d'acord amb el següent detall:

Actuació	Liquidació VIMUSA	Ajust 1	Ajust 2	Ajust 3	Ajust 4	Liquidació ajustada
Gestió OLH	-668.292,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-668.292,70
Gestió protecció social	-370.097,00	545.320,17	0,00	0,00	0,00	175.223,17
Gestió rehab. i int. comunitària	-199.859,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-199.859,00
Gestió patrimonial	-399.253,00	-545.320,17	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-493.077,66
Total	-1.637.501,70	0,00	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-1.186.006,19

L'ajust nº1, correspon a les subvencions rebudes pel finançament de les bonificacions al lloguer d'habitatges d'urgència social i les rendes associades als indicats habitatges per imports de 128.299,03 euros i 417.021,14 euros respectivament. Veure detall a l'apartat 5.3.2.c) "Protecció social".

L'ajust nº2, correspon als tributs que no formen part d'habitatges de lloguer, tal i com s'indica a l'apartat 5.3.2.d) "Gestió patrimonial".

L'ajust nº3, correspon a l'efecte entre cobraments i pagaments imputats en relació a l'encàrrec de gestió per la rehabilitació del Passatge Escoles, el qual té un finançament específic no vinculat al contracte programa. Veure detall a apartat 6.1.3.

L'ajust nº4, és el diferencial entre les quotes hipotecàries incloses del Vapor Codina i l'incorrecte registre de les quotes del préstec del Passeig Comerç. Veure detall a l'apartat 5.3.2.c).

L'aportació 2016 a efectuar per part de l'Ajuntament de Sabadell, prevista en 1.395.347,00 euros, s'hauria de minorar en un import de 209.340,81 euros per tal d'ajustar-se als 1.186.006,19 euros de despesa resultants de la revisió portada a terme.

6. ANÀLISI DELS CONVENIS VIGENTS A 31 DE DESEMBRE DE 2016

Els encàrrecs de gestió i convenis vigents a 31 de desembre de 2016 amb l'Ajuntament de Sabadell així com altres tercers que han estat facilitats per l'entitat són els següents:

	Objecte	Tercer	Apartat
	Encàrrecs de gestió amb l'Ajuntament de Sabadell		
1.	Gestió habitatges dotacionals	Ajuntament de Sabadell	6.1.1
2.	Rehabilitació 8 habitatges al Passatge Florit, 44	Ajuntament de Sabadell	6.1.2
3.	Rehabilitació 8 habitatges al Passatge Escoles	Ajuntament de Sabadell	6.1.3
4.	Rehabilitació carrer Turina 19-21	Ajuntament de Sabadell	6.1.4
5.	Gestió explotació pàrquings Mossen Geis i La Llibertat	Ajuntament de Sabadell	6.1.5
	Convenis		
6.	Conveni compravenda finques Centre Empreses	Ajuntament de Sabadell	6.2.1
7.	Conveni foment lloguer assequible	Ajuntament de Sabadell	6.2.2
8.	Conveni adscripció habitatges any 2002	Ajuntament de Sabadell	6.2.3
9.	Promesa de compravenda Can Gambús I	SBD Lloguer Social, S.A.	6.2.4
10.	Promesa de compravenda Can Gambús 3	SBD Lloguer Social, S.A.	6.2.5
11.	Conveni finançament 450 habitatges (any 1984)	INCASOL	6.2.6
12.	Conveni promoció habitatges (període 1988-1991)	INCASOL	6.2.7
13.	Conveni finançament promoció habitatges (any 1990-1991)	INCASOL	6.2.8
14.	Conveni finançament promoció habitatges (any 1994)	INCASOL	6.2.9

L'entitat no disposa d'una relació dels encàrrecs de gestió i convenis vigents a 31 de desembre de 2016, no havent pogut validar si els encàrrecs de gestió i convenis facilitats i relacionats anteriorment componen la totalitat.

6.1. Encàrrecs de gestió amb l'Ajuntament de Sabadell

Els encàrrecs de gestió facilitats per l'entitat, es detallen a continuació:

	Objecte	Tercer
1.	Gestió habitatges dotacionals	Ajuntament de Sabadell
2.	Rehabilitació carrer Turina 19-21	Ajuntament de Sabadell
3.	Rehabilitació 8 habitatges al Passatge Florit, 44	Ajuntament de Sabadell
4.	Rehabilitació 8 habitatges al Passatge Escoles	Ajuntament de Sabadell
5.	Gestió explotació pàrquings Mossen Geis i La Llibertat	Ajuntament de Sabadell

6.1.1. Encàrrec de gestió serveis d'habitatges dotacionals

En data 15 de febrer de 2013, es signa l'encàrrec de gestió del servei de suport personal i social dels Complexos d'habitatges amb serveis, de l'Ajuntament de Sabadell, amb una vigència inicial de dos anys, amb possibilitat de prorroga per dos anys més per mutu acord de les parts, a comptar de l'endemà de la signatura del conveni.

Amb posterioritat, un cop transcorregut el termini de 2 anys des de l'inici del mateix, en data 30 de gener de 2015, s'aprova la prorroga de l'encàrrec de gestió per dos anys mes.

A la clàusula 2a de l'indicat encàrrec de gestió, s'estableixen les condicions de gestió dels complexos Alexandra, Sant Oleguer i Parc Central que VIMUSA realitzarà a favor dels usuaris, havent de prestar els següents serveis:

- Serveis generals vinculats:
 - Consergeria de dilluns a divendres.
 - Neteja dels espais comuns.
 - Neteja de manteniment de cada habitatge dos cops al mes.
 - Tasques de petits manteniments als 3 edificis.

- Serveis de suport personal i social dels habitatges i de l'espai:
 - Direcció tècnica i administrativa de l'equipament.
 - Dinamització sociocultural per la gent gran.

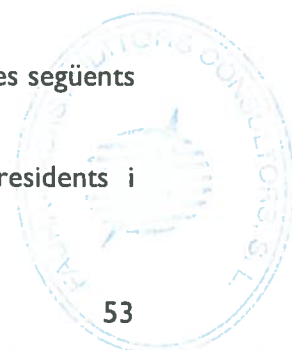
- Serveis de caràcter opcional que es podran oferir als usuaris dels complexos a risc i ventura de VIMUSA:
 - Gestió i explotació dels serveis de cafeteria i restaurant.
 - Gestió del servei de bugaderia al Complex Sant Oleguer.
 - Neteja de l'habitatge (neteja extra).

- Les prestacions que VIMUSA realitzi a favor dels usuaris compliran en tot moment la normativa de serveis socials que resulti aplicable.

VIMUSA contractarà el personal que resulti necessari per la correcta prestació dels serveis que assumeix, previ vist-i-plau de l'Ajuntament. El personal que contracti VIMUSA no tindrà cap relació laboral ni ostentarà cap dret contractual de qualsevol mena respecte de l'Ajuntament de Sabadell.

La clàusula 3a de l'encàrrec de gestió, en relació al règim financer, estableixen les següents condicions:

- VIMUSA percebrà l'import de les tarifes del servei pagades pels residents i aprovades per l'Ajuntament de Sabadell.



- Les tarifes per serveis ingressades per VIMUSA inclouen IVA i qualsevol altre tribut que pugui gravar la prestació.
- Correspondrà a VIMUSA, el rendiment de l'explotació dels serveis opcionals, respecte dels quals aplicarà el cànon i les tarifes consensuades prèviament amb l'Ajuntament de Sabadell, oferint la possibilitat de contractació de paquets de serveis i de preus reduïts per als usuaris dels habitatges dels complexos.

A la clàusula 4a, s'estableix la creació d'una comissió de seguiment, amb l'objecte de realitzar el seguiment del conveni, proposar millores i resoldre dubtes.

Observacions:

- L'entitat ha donat compliment amb l'establert a la clàusula 2a de l'indicat encàrrec.
- Els serveis opcionals, la gestió i explotació de cafeteria i restaurant, són efectuats per un tercer a canvi d'un cànon fixat per l'entitat de 3.000 euros anuals. D'altra banda també es porta a terme el servei de bugaderia i neteja extra d'habitatges, aplicant la tarifa establerta per part de l'entitat a l'inici de l'encàrrec de gestió, no havent efectuat increments des d'aleshores.
- En relació a la clàusula 3a obtenim la següent informació econòmica:

Segons informe de gestió

Concepte	Exercici 2016	Exercici 2015
Ingressos	491.403,00	493.826,00
Lloguer	487.873,00	490.267,00
Cànon restaurant Sant Oleguer	3.000,00	3.000,00
Bugaderia Sant Oleguer	530,00	559,00
Despeses	392.320,00	384.623,00
Despesa de personal	292.734,00	284.067,00
Altres directes	21.173,00	22.766,00
Despeses indirectes	29.273,00	28.407,00
Marge (10% s/ingressos)	49.140,00	49.383,00
Pèrdua/Benefici	99.083,00	109.203,00

Segons unitats de treball

Concepte	Exercici 2016	Exercici 2015
Ingressos	487.872,99	490.266,80
Serveis prestats	487.872,99	490.266,80
Despeses	528.833,30	498.480,86
Despesa de personal	332.031,61	322.858,01
Serveis exteriors	134.568,69	138.521,76
Tributs	62.233,00	37.101,09
Pèrdua/Benefici	-40.960,31	-8.214,06

Com es pot observar, el rendiment de l'explotació dels serveis opcionals resultaria positiu segons la informació econòmica obtinguda a partir de l'informe de gestió aportat, no obstant, segons el control de costos per unitat de treball el resultat seria negatiu. El motiu pel que ambdós resultats difereixen, es deu a que la imputació de les despeses, al cas del control de costos per unitats de treball, s'ha efectuat a partir d'uns coeficients de repartiment fixats, on s'han inclòs tant despeses directes com indirectes. A més, tot i que no són significatius, no s'han considerat els ingressos corresponents al cànon del restaurant i els serveis de bugaderia.

- Tal i com s'indica anteriorment, l'encàrrec de gestió analitzat té assignada una unitat funcional individualitzada pel seu control econòmic.
- L'entitat ha aportat únicament l'acta corresponent a la reunió de 28 de febrer de 2017, donat que no es té constància d'haver rebut més actes de reunions anteriors. Donat que a la clàusula indicada no s'estableix la periodicitat de les mateixes, l'entitat hauria donat compliment amb la indicada clàusula.

6.1.2. Encàrrec de gestió rehabilitació de 8 habitatges al Passatge Florit, 44

En data 29 de desembre de 2014, s'aprova per part de l'Ajuntament de Sabadell l'encàrrec de gestió per la rehabilitació de 8 habitatges al Passatge Florit número 44, els quals es troben adscrits a VIMUSA.

A l'indicat conveni s'estableix una aportació de 221.000,00 euros IVA inclòs, sent la durada màxima de l'indicat conveni d'un any des de l'entrada en vigor de l'encàrrec de gestió (entra en vigor al moment de la seva publicació al BOP).

Els pagaments es realitzaran en base a: les certificacions emeses, la liquidació final de les obres i una vegada efectuat i validat, la finalització i recepció de les mateixes.

Es constituirà una comissió de seguiment formada per un representant de l'Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Espai Públic, i un representant de VIMUSA, els quals es reuniran cada 2 mesos, a comptar des de l'inici de les obres.

L'encàrrec de gestió s'extingirà pel compliment total i finalització de les actuacions objecte del mateix, prèvia signatura de l'acta de comprovació dels treballs.

Observacions:

- En data 22 de juny de 2016, s'obté el control de costos a repercutir, per un total de 22.168,20 euros, sent facturats a l'Ajuntament de Sabadell al 2016. Dels costos repercutits, han estat registrats com ingrés i despesa al 2016 un total de 10.409,32 euros els quals han estat inclosos dins del procés funcional "Gestió patrimonial".

Donat que l'encàrrec de gestió analitzat té un finançament individualitzat, els ingressos i despeses indicats no haurien de formar part del contracte programa, si bé en aquest cas, no produeix cap efecte al trobar-se imputat tant l'ingrés com la despesa.

- L'entitat no ha efectuat cap reunió de la comissió de seguiment, donat que es va deixar sense efecte l'encàrrec de gestió tal i com s'indica a continuació.
- Per acord de Junta de Govern Local de 21 de novembre de 2016, es deixa sense efecte l'encàrrec de gestió de les obres de reforma, condicionament i rehabilitació dels 8 habitatges i elements comuns de l'edifici, donat que el solar on s'ubiquen els habitatges ocupen una part del sistema d'equipaments educatius, per la qual cosa, atès que es troba en procés de revisió el mapa escolar de Sabadell que ha de donar resposta a les necessitats d'equipaments educatius, no es trobaria definit el futur dels indicats habitatges.

La despesa assumida per part de l'entitat entre els exercicis 2015 i 2016 ha estat coberta amb els imports facturats, no generant cap dèficit en l'execució parcial de l'encàrrec.

El detall de l'execució realitzada és el següent:

Concepte	Import
Executat i registrat al 2015	11.758,88
Executat i registrat al 2016	10.409,32
Total despeses	22.168,20
Import aprovat Ajuntament (sense IVA)	182.644,63
Import no executat ni facturat	160.476,43

Els conceptes inclosos a les despeses repercutides a l'Ajuntament són els següents:

Conceptes	Import
Material obra	5.628,14
Escomeses	4.832,10
Certificat energètic (VIMUSA)	1.120,46
Gestió ajudes rehabilitacions (VIMUSA)	968,00
Projecte d'obra (VIMUSA)	8.712,00
Direcció d'obra (VIMUSA)	907,50
Total despeses	22.168,20

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 89%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%. Aquest fet podria donar lloc a que una part dels costos de personal que participa als encàrrecs de gestió i que alhora es repercuteixen a les actuacions objecte del contracte programa, s'estiguessin finançant per duplicat.

6.1.3. Encàrrec de gestió rehabilitació de 8 habitatges al Passatge Escoles

En data 29 de desembre de 2014, s'aprova per part de l'Ajuntament de Sabadell l'encàrrec de gestió per la rehabilitació de 8 habitatges al Passatge Escoles número 5 i 7, els quals es troben adscrits a VIMUSA.

A l'indicat conveni s'estableix una aportació de 130.000,00 euros IVA inclòs, sent la durada màxima de l'indicat conveni d'un any des de l'entrada en vigor de l'encàrrec de gestió (entra en vigor al moment de la seva publicació al BOP).

Es constituirà una comissió de seguiment formada per un representant de l'Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Espai Públic, i un representant de VIMUSA, els quals es reuniran cada 2 mesos, a comptar des de l'inici de les obres.

Els pagaments es realitzaran en base a: les certificacions emeses, la liquidació final de les obres i una vegada efectuat i validat, la finalització i recepció de les mateixes.

L'encàrrec de gestió s'extingirà pel compliment total i finalització de les actuacions objecte del mateix, prèvia signatura de l'acta de comprovació dels treballs.

Observacions:

- En data 5 de maig de 2017, s'obté el control de costos a repercutir, per un total de 120.088,53 euros IVA inclòs, sent facturats a l'Ajuntament de Sabadell. Tenint en compte l'aportació fixada per part de l'Ajuntament de Sabadell, l'import previst inicialment seria superior al finalment certificat per l'entitat, d'acord amb el següent detall:

Concepte	Import
Executat i registrat al 2015	75.224,31
Executat i registrat al 2016	15.797,11
Executat 2016 (pendent de facturar)	29.067,11
Total despeses	120.088,53
Import aprovat Ajuntament (IVA inclòs)	130.000,00
Import no executat ni facturat	9.911,47

Els conceptes inclosos a les despeses repercutides a l'Ajuntament són els següents:

Conceptes	Import
Materials i instal·lacions obres	111.964,43
Gestió tècnica VIMUSA	8.124,10
Total despeses	120.088,53

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 89%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%. Aquest fet podria donar lloc a que una part dels costos de personal que participa als encàrrecs de gestió i que alhora es repercuteixen a les actuacions objecte del contracte programa, s'estiguessin finançant per duplicat.

- Dels imports repercutits a l'Ajuntament de Sabadell durant l'exercici 2016, un total de 44.864,22 euros, han estat inclosos dins del procés funcional "Gestió patrimonial", concretament s'ha registrat a l'epígraf de serveis exteriors dins de reparacions i conservació en un import de 23.394,18 euros i un darrer import de 21.470,04 euros que han estat activats com immobilitzat. Donat que l'encàrrec de gestió analitzat té un finançament individualitzat, els ingressos i despeses indicats no haurien de formar part del contracte programa.

L'efecte produït seria un increment dels cobraments sobre la unitat funcional "Gestió patrimonial", de 21.470,04 euros, donat que no figura registrada una despesa que doni correlació a l'indicat ingrès al trobar-se activat com immobilitzat. L'import restant, 23.394,18 euros, quedarien compensats donat que s'han imputat com ingrès i com despesa.

- No hem disposat de les actes de la comissió de seguiment donat que, segons manifesta l'entitat, no s'ha reunit en cap moment. Aquest fet no dona compliment amb el previst al conveni, on es determina que es realitzaran reunions amb una periodicitat de 2 mesos a comptar des de l'inici de les obres.
- No hem obtingut l'acta de comprovació dels treballs que certifica la finalització dels mateixos.

6.1.4. Encàrrec de gestió de l'execució del projecte d'obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'un habitatge municipal destinat a necessitats socials, al carrer Turina 19-21 de Sabadell.

En data 21 de desembre de 2016, es signa l'encàrrec de gestió per la redacció del projecte tècnic i la posterior direcció i execució dels treballs de reforma, condicionament i rehabilitació d'un habitatge destinat a necessitats socials, al carrer Turina, 19-21 2n 1a.

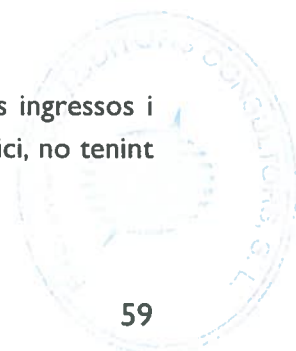
El pressupost previst de l'actuació es fixa en 24.000,00 euros IVA inclòs, amb un termini de realització fins al 30 d'abril de 2017.

El pagament de la quantitat fixada es realitzarà en base a: certificacions emeses, la liquidació final de les obres i una vegada efectuat i validat, la finalització i recepció de les mateixes, amb tota la documentació acreditativa necessària.

L'encàrrec de gestió extingirà pel compliment total i finalització de les actuacions objecte de l'encàrrec, prèvia signatura de l'acta de comprovació dels treballs.

Observacions:

- La Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 27 de desembre de 2016, aprovà l'encàrrec de gestió a VIMUSA per portar a terme les obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'un habitatge i elements comuns al carrer Turina, 19-21, 2n 2a; obres que en l'actualitat s'estan realitzant.
- Degut a que l'execució de l'encàrrec s'ha efectuat durant el 2017, els ingressos i despeses que es deriven del mateix han estat registrats al referit exercici, no tenint cap repercussió en les unitats de treball analitzades pel 2016.



6.1.5. Encàrrec de gestió per la gestió i explotació dels aparcaments subterranis situats als carrers Mossèn Geis i La Llibertat.

L'objecte de l'encàrrec formalitzat en data 4 de gener de 2011, consisteix en l'adscripció dels dos aparcaments subterranis l'assumpció de les càrregues hipotecàries que resten pendents d'ambdós pàrquings. A canvi VIMUSA gestionarà i obtindrà els rendiments que resultin mitjançant l'atorgament i adjudicació d'un dret individualitzat i exclusiu d'ús sobre la plaça d'aparcament assignada o, en el seu cas, en règim de pupilatge o abonament.

La vigència de l'indicat encàrrec de gestió serà des de 1 de gener de 2011 fins a 5 anys després de l'extinció de la hipoteca que, com a garantia real, gravi el dret d'ús de les places dels dos aparcaments. La hipoteca tindrà una vigència màxima de 30 anys, per la qual cosa la duració de l'encàrrec anirà fins 31 de desembre de 2046, podent ser prorrogat o ampliat tantes vegades com l'òrgan competent de l'Ajuntament ho consideri.

Les retribucions a obtenir per part de VIMUSA vindran donades pel següent:

- Import que s'obtingui de l'adjudicació dels drets d'ús individual i exclusiu de les places vacants, ja sigui en primera o successives adjudicacions. L'import es podrà fixar lliurement per VIMUSA.
- Import que s'obtingui dels usuaris per la utilització de les places corresponent en règim d'abonament o pupilatge.
- Import que s'obtingui per altres conceptes que siguin compatibles amb l'objecte dels aparcaments com pot ser la publicitat.

Observacions:

- L'encàrrec de gestió analitzat, no incorpora cap regulació en relació als criteris de justificació i control econòmic a portar a terme per l'entitat.

No obstant, l'entitat ens ha facilitat el control econòmic de cadascun dels aparcaments d'acord amb el següent detall:

Aparcament Llibertat	2016	2015
Ingressos	53.202,84	41.240,34
Ingressos lloguer places	49.377,40	38.634,20
Altres ingressos	3.825,44	2.606,14
Despeses	74.791,88	79.803,88
Despeses de comunitat	11.790,00	14.476,05
Despeses bancàries	32,00	26,31
Altres despeses	551,54	402,75
Tributs i altres	6.698,71	6.386,05
Interessos préstec	35.809,95	38.547,73
Amortització places lloguer	19.909,68	19.964,99
Pèrdua/benefici	-21.589,04	-38.563,54

Aparcament Geis	2016	2015
Ingressos	56.089,76	52.306,06
Ingressos lloguer places	51.809,00	49.951,86
Altres ingressos	4.280,76	2.354,20
Despeses	90.769,02	95.547,72
Despeses de comunitat	22.562,40	25.509,90
Despeses bancàries	27,20	52,80
Altres despeses	541,30	404,89
Tributs i altres	13.830,57	13.225,94
Deutors incobrables	0,00	3.455,40
Interessos préstec	35.829,93	34.871,24
Amortització places lloguer	17.977,62	18.027,55
Pèrdua/benefici	-34.679,26	-43.241,66

Com es pot observar l'activitat genera pèrdues, principalment produïdes per la càrrega financera dels préstecs hipotecaris suportats. Cal indicar, que en relació al aparcament Geis, es lloga 1 plaça i mitja per cada arrendatari, donat que comercialment no resultaven atractives al ser molt petites, fet que dona lloc a que el rendiment que inicialment es va preveure no sigui el que realment genera.

- Els ingressos i despeses produïts per la gestió dels referits aparcaments, formen part del procés funcional "Gestió patrimonial", al tractar-se de lloguers de places d'aparcament adscrites a VIMUSA.



6.2. Convenis amb l'Ajuntament de Sabadell i tercers

Els convenis vigents a 31 de desembre de 2016, que han estat facilitats per part de l'Entitat són els que es detallen a continuació:

	Objecte	Tercer
1.	Conveni compravenda finques Centre Empreses	Ajuntament de Sabadell
2.	Conveni foment lloguer assequible	Ajuntament de Sabadell
3.	Conveni adscripció habitatges any 2002	Ajuntament de Sabadell
4.	Promesa de compravenda Can Gambús 1	SBD Lloguer Social, S.A.
5.	Promesa de compravenda Can Gambús 3	SBD Lloguer Social, S.A.
6.	Conveni finançament 450 habitatges (any 1984)	INCASOL
7.	Conveni promoció habitatges (període 1988-1991)	INCASOL
8.	Conveni finançament promoció habitatges (any 1990-1991)	INCASOL
9.	Conveni finançament promoció habitatges (any 1994)	INCASOL

No s'han facilitat convenis amb l'entitat participada SBD Creixent, S.A.

6.2.1. Conveni execució compravendes centre empreses

En data 28 de desembre de 2015, es signa l'acord per part de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sabadell, per l'execució dels convenis formalitzats en data 19 de juny de 2009 modificat pel conveni de 25 de setembre de 2009 on l'Ajuntament de Sabadell es comprometia a encarregar a VIMUSA la gestió per a la realització i desenvolupament del projecte i execució del Centre d'Empreses Industrials a ubicar a la agrupació de les finques que es descriuen al conveni de 17 de desembre de 2010, on s'acorda que la gestió del projecte d'obres de construcció de l'indicat Centre d'Empreses es dugués a terme per part de Promoció Econòmica Sabadell, S.L., on també s'acorda que VIMUSA trametria els terrenys amb la contraprestació que es determinés i es tindria en compte l'import de la inversió ja realitzada per VIMUSA.

D'altra banda, arran de l'encàrrec de gestió subscrit per VIMUSA, per la licitació del projecte tècnic de construcció ha suportat les següents despeses:

- Projecte tècnic → 231.741,50 euros (més IVA)
- Projecte d'enginyeria → 252.468,92 euros (més IVA)
- Interessos de demora meritats → 350.348,37 euros

Aquestes despeses es tindran en compte al moment d'efectuar la transmissió de les finques, d'acord amb el que es disposa a la clàusula segona del conveni de 17 de desembre de 2010.



El preu total de les compravendes es fixa en:

Descripció	Sense IVA	Amb IVA
Finca registral 14.006	117.713,06	142.432,80
Finca registral 40.245	1.858.391,54	2.248.653,76
Finques consolidades	1.222.130,90	1.478.778,40
Total compravendes	3.198.235,50	3.869.864,96

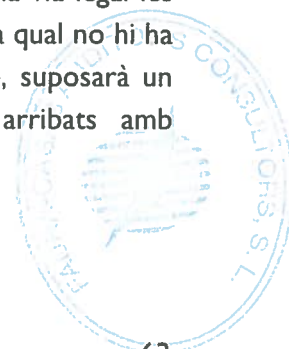
Aquests preus inclouen l'increment de valor per les inversions realitzades per part de VIMUSA en cada solar.

A l'exercici 2016, s'ha efectuat la compravenda de les finques 14.006 i 40.245, restant pendent de venda les finques pendents d'agrupar per part de VIMUSA, que seran transmeses en el moment en el qual es produeixi la indicada agrupació. Així mateix, han estat compensades les despeses corresponents al projecte d'enginyeria, donat que la inversió del projecte tècnic ja es troba incorporada als preus de venda i els interessos de demora, sent el resum de les operacions realitzades durant l'exercici 2016 el següent:

Descripció	Sense IVA
Venda Finca registral 14.006	117.713,06
Venda Finca registral 40.245	1.858.391,54
Compensació projecte enginyeria	252.468,92
Interessos demora liquidats	350.348,37
Total ingressos 2016	2.578.921,89

Aquests ingressos han estat facturats i reconeguts per VIMUSA degudament a l'exercici 2016, sent registrats els interessos de demora liquidats com un error d'exercicis anteriors, ja que els ingressos financers es van meritjar durant els exercicis 2012 a 2015. Els ingressos obtinguts han estat minorats en 2.179.651,63 euros per compensació d'un préstec que es mantenia amb l'Ajuntament de Sabadell. L'import resultant 48.922,00 euros, han estat classificats a la unitat de treball "Serveis interns".

A 31 de desembre de 2016 resta pendent de venda a l'Ajuntament de Sabadell, el solar que es troba pendent d'agrupació, donat que la propietat de part de les finques és troba compartida o bé no es troba lliure de càrregues. L'objectiu de VIMUSA és consolidar el domini de la totalitat de les finques per formar un únic solar adquirint per la via legal les meitats indivises de diferents finques. La venda futura de l'indicat solar, per la qual no hi ha establert un termini donats els tràmits legals que s'han de portar a terme, suposarà un ingrés de 1.222.130,90 euros (sense IVA) d'acord amb els pactes arribats amb l'Ajuntament de Sabadell.



Observacions:

Tal i com s'indica a l'apartat 4.3, el conveni analitzat forma part del procés funcional "Serveis interns", si bé per la seva naturalesa seria més raonable que hagués estat imputat al procés funcional "Promoció d'habitatges i prestació de serveis".

6.2.2. Conveni per l'execució del projecte "Foment del lloguer assequible"

En data 22 de novembre de 2016, es signa l'acord per part de l'Ajuntament de Sabadell, sobre el foment del lloguer assequible, on s'atorga a VIMUSA un import de 3.375,00 euros, per dur a terme mesures incentivadores pels propietaris petits tenidors que disposin d'habitatge i es vulguin incorporar a la borsa de mediació.

Les condicions de l'encàrrec són:

- Impulsar el lloguer assequible posant a disposició dels propietaris que incorporin els seus habitatges, la realització i l'emissió tant de la cèdula d'habitabilitat com el certificat d'eficiència energètica.
- VIMUSA realitzarà la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica en un preu màxim de 225 euros per habitatge incorporat a la borsa de mediació.
- L'import econòmic assignat per l'encàrrec és de 3.375 euros, per tant el nombre d'habitatges beneficiaris d'aquesta mesura incentivadora serà de 15 com a màxim.
- L'actuació es podrà realitzar fins 31 de març de 2017.

Observacions:

- L'entitat ha executat de forma correcta l'indicat encàrrec, havent justificat el compliment de l'objectiu del mateix.
- L'execució del conveni s'ha efectuat durant el 2017, per la qual cosa l'ingrés ha estat registrat al referit exercici, no tenint cap repercussió en les unitats de treball analitzades pel 2016.

6.2.3. Conveni adscripció d'habitatges any 2002

En data 2 de gener de 2002, es signa el conveni d'adscripció d'un total de 185 habitatges entre l'Ajuntament de Sabadell i VIMUSA, els quals eren destinats a domicili habitual i permanent dels mestres de la ciutat.

La totalitat dels habitatges adscrits es troben en règim de lloguer per urgència social, trobant-se activats a la comptabilitat de l'entitat pel valor de les rehabilitacions realitzades.

Adreça	nº habitatges adscrits 2002	Variacions	nº habitatges adscrits 2016
Illa Aurea (Les Termes)	24	-4	20
Pg. Comerç (Espronceda)	20	-20	0
Florit, 44 (Alcalde Marcet)	6	2	8
Av. Josep Tarradellas (Concordia)	8	-3	5
Ptge. Escoles (Joan Maragall)	12		12
Rda. Santa Maria (La Romanica)	22	-9	13
Sant Isidor (Rius i Borrell)	29	-12	17
Rda. Roureda (Miguel Hernandez)	18	1	19
Balaguer (Miquel Carreras)	12		12
Cardener (Joan Montllor)	5		5
Turina (Cifuentes)	7		7
Francesc Izard (Samuntada)	22		22
Total	185	-45	140

Actualment, la totalitat dels habitatges adscrits vinculats amb l'indicat conveni és de 140, degut a que durant els anys s'han donat les següents casuístiques:

- S'ha adquirit per part de VIMUSA un total de 20 habitatges dels inicialment adscrits (19 a Passeig Comerç i 1 a Illa Aurea).
- S'han venut a tercers un total de 25 habitatges (3 Illa Aurea, 1 Passeig Comerç, 3 Av. Josep Tarradellas, 6 Ronda Santa Maria, 12 Sant Isidor).
- Habitatges que es destinen a altres usos diferents a l'habitatge, com menjadors escolars. (3 Ronda Santa Maria).
- Es van adscriure 3 nous habitatges (2 Florit 44 i 1 Ronda Roureda).

A continuació es detallen els pactes més rellevants:

- Al pacte primer, s'estableix que VIMUSA procedirà a la rehabilitació dels habitatges i locals adscrits, destinant-los a compliment del Reglament per a la utilització del patrimoni d'habitatges propietat de l'Ajuntament de Sabadell.
- L'Ajuntament garanteix a VIMUSA, l'equilibri econòmic i financer de l'explotació dels habitatges adscrits, especialment en el suposat cas en que procedeixi a la recuperació de la seva possessió.

El cash-flow generat als últims 3 exercicis és el següent:

Cash-flow promocions habitatges mestres	2013	2014	2015
Cardener	-677 €	976 €	438 €
Comerç	-48.239 €	-55.267 €	-53.810 €
Escoles	-15.962 €	10.389 €	-11.798 €
Francesc Izard	33.930 €	34.200 €	33.886 €
Illa Àurea	41.804 €	33.171 €	24.227 €
Mercat Secundari	-26.477 €	1.712 €	-7.727 €
Ronda Roureda	30.763 €	31.700 €	32.725 €
Ronda Santa Maria	40.610 €	42.711 €	37.336 €
Sant Isidor	63.211 €	15.967 €	23.418 €
Tarradellas	4.503 €	1.786 €	22.538 €
Turina	6.364 €	9.598 €	9.577 €
Dèficit / Superàvit	129.830 €	126.943 €	110.812 €

Observacions:

- L'entitat ha procedit, en diferents anys, a la realització d'obres de rehabilitació de diverses de les promocions adscrites al conveni, donant compliment al previst al pacte primer.
- A partir de les dades aportades per l'entitat, obtenim un resum del cash-flow generat per cadascuna de les promocions adscrites, on s'observa una tendència positiva als últims exercicis (2013-2015), no havent disposat de les dades de 2016. Donat que es tracta d'habitatges de lloguer, els rendiments obtinguts repercuteixen directament sobre el procés funcional "Gestió patrimonial".

6.2.4. Promesa compravenda Can Gambús I amb SBD Lloguer Social S.A.

En data 25 d'octubre de 2006, es signa un contracte privat de promesa de compravenda, entre SBD Lloguer Social, S.A. i VIMUSA. En l'indicat contracte, VIMUSA promet la venda de la finca assenyalada com a Illa 19, en el plànol de finques resultants del Projecte de Compensació del Pla Parcial Can Gambús Polígon B de Sabadell, i per part de SBD Lloguer Social, S.A promet la seva compra.

Entre els pactes que figuren al contracte cal destacar l'assumpció assumeix des dels pagaments de les quotes d'urbanització aprovades per la Junta de Compensació, tant els realitzats per VIMUSA des de la primera quota com aquelles que es generin en el futur fins al seu total pagament, així com el preu de la compravenda, el qual vindrà determinat pel 15% del valor del mòdul previst d'habitatges amb protecció oficial en compravenda en règim general a data d'escriptura, o bé pel cost real satisfet en concepte de quotes de urbanització suportades per VIMUSA, encara que aquest superi el 15% del mòdul. No obstant, el preu es regularitzarà en el mateix moment en que es formalitzi la escriptura pública.

Els costos d'urbanització determinats en aquest document, que s'hauria de fer càrrec SBD Lloguer, S.A. eren inicialment de 812.425,48 euros. Actualment figuren costos d'urbanització repercutits a SBD Lloguer Social i a Projectes i Construcció Social, S.L. per import de 1.561.855,37 euros mes IVA. Cal indicar, que el compromís de compravenda, va ser transferit a la societat Projectes i Construcció Social, S.L., participada per SBD Lloguer Social, S.A.

Comptablement VIMUSA té registrat el valor dels costos d'urbanització a l'epígraf d'existències, havent registrat una bestreta de clients pel mateix import en quant a la repercussió dels indicats costos, que varen ser facturats i cobrats a exercicis anteriors.

Tot i el compromís de compravenda acordat, no es pot determinar l'import que resultarà de la indicada operació ni el termini sobre el qual es formalitzarà l'operació.

Observacions:

El compromís de compravenda de Can Gambús I, no té cap efecte econòmic sobre les unitats de treball analitzades pel 2016, al tractar-se d'un compromís a futur que no s'ha executat fins a la data.

En cas de rescissió de l'indicat compromís de compravenda, al contracte privat de compromís de compravenda, no s'estableixen indemnitzacions ni sancions a les parts, no obstant, VIMUSA hauria de reintegrar els costos d'urbanització repercutits a SBD Lloguer Social, S.A. i Projectes i Construcció Social, S.L. per un total de 1.561.855,37 euros, donat que les indicades càrregues urbanístiques formarien part del preu de venda tal i com es defineix al pacte tercer.

6.2.5. Promesa compravenda Can Gambús 3 amb SBD Lloguer Social S.A.

En data 28 de juny de 2007, es signa un contracte privat de promesa de compravenda, entre SBD Lloguer Social, S.A. i VIMUSA. En l'indicat contracte, VIMUSA promet la venda de la finca assenyalada com a Illa 17.1, en el plànol de finques resultants del Projecte de Compensació del Pla Parcial Can Gambús Polígon B de Sabadell, i per part de SBD Lloguer Social, S.A promet la seva compra.

Entre els pactes que figuren al contracte cal destacar l'assumpció assumeix des dels pagaments de les quotes d'urbanització aprovades per la Junta de Compensació, tant els realitzats per VIMUSA des de la primera quota com aquelles que es generin en el futur fins al seu total pagament, així com el preu de la compravenda, el qual vindrà determinat pel 15% del valor del mòdul previst d'habitatges amb protecció oficial en compravenda en règim general a data d'escriptura, o bé pel cost real satisfet en concepte de quotes de urbanització suportades per VIMUSA, encara que aquest superi el 15% del mòdul. No obstant, el preu es regularitzarà en el mateix moment en que es formalitzi la escriptura pública.

Actualment figuren costos d'urbanització repercutits a SBD Lloguer Social i a Projectes i Construcció Social, S.L. han estat per import de 701.213,25 euros mes IVA. Cal indicar, que el compromís de compravenda, va ser transferit a la societat Projectes i Construcció Social, S.L., participada per SBD Lloguer Social, S.A.

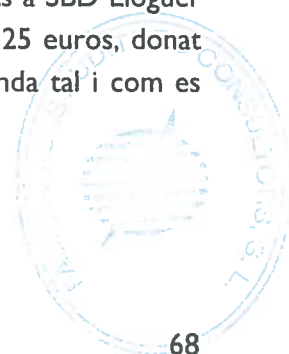
Comptablement VIMUSA té registrat el valor dels costos d'urbanització a l'epígraf d'existències, havent registrat una bestreta de clients pel mateix import en quant a la repercussió dels indicats costos, que varen ser facturats i cobrats a exercicis anteriors.

Tot i el compromís de compravenda acordat, no es pot determinar l'import que resultarà de la indicada operació ni el termini sobre el qual es formalitzarà l'operació.

Observacions:

El compromís de compravenda de Can Gambús 3, no té cap efecte econòmic sobre les unitats de treball analitzades pel 2016, al tractar-se d'un compromís a futur que no s'ha executat fins a la data.

En cas de rescissió de l'indicat compromís de compravenda, al contracte privat de compromís de compravenda, no s'estableixen indemnitzacions ni sancions a les parts, no obstant, VIMUSA hauria de reintegrar els costos d'urbanització repercutits a SBD Lloguer Social, S.A. i Projectes i Construcció Social, S.L. per un total de 701.213,25 euros, donat que les indicades càrregues urbanístiques formarien part del preu de venda tal i com es defineix al pacte tercer.



6.2.6. Convenis de finançament amb l'INCASOL

A continuació es relacionen els convenis de finançament formalitzats entre VIMUSA i l'INCASOL:

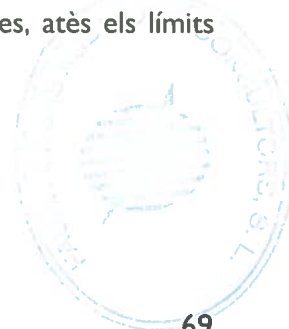
Títol conveni	Concepte	Data	Observ.
1r. Conveni de finançament subscrit amb VIMUSA. Promoció Pública 450 habitatges	Plaça Espanya 1a.Fase; Sant Isidor; Feijóo 33; Collsalarca; Bujaruelo i Agudes, 62	18/02/1984	a)
2n. Conveni de finançament subscrit amb VIMUSA. Construcció de 100 habitatges de mitja anual.		1988-1991	b)
Conveni mercat secundari (Fins a 601.012,10 €)		07/01/1988	
Conveni de finançament	24 Habitatges Noufonts Bujaruelo	30/11/1989	c)
3r. Conveni de finançament subscrit amb VIMUSA, 222 habitatges.	Collsalarca/Bujaruelo (16 habitatges); Sau (19 habitatges); Maestrat (70 habitatges); Collsalarca/Corones (11 habitatges); Ca n'Ustrell (106 habitatges)	1990-1991	d)
4t. Conveni de finançament subscrit amb VIMUSA. 258 habitatges i reconversió 5 locals en habitatges,	Ronda Santa Maria (28 habitatges); Ca n'Hereu i Can Llobateres (230 habitatges); Reconversió de 5 locals en habitatges de la plaça Montella	1994	e)

a) Conveni de finançament: Promoció 450 habitatges

En data 18 de febrer de 1984, es signa el conveni entre les parts, en el qual es preveu la promoció de 450 habitatges de protecció oficial.

A l'indicat conveni, VIMUSA es compromet a assumir la promoció del grup d'habitatges amb tots els seus drets i obligacions.

En quant a l'Institut Català del Sòl (ICS), concedirà finançament per les referides promocions, en un import equivalent al pressupost protegit que resulti aprovat per els Serveis Tècnics del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, atès els límits establerts a la clàusula 3a.



L'aportació de finançament de l'ICS s'efectuarà de la següent manera:

Una vegada aprovada la despesa en la forma reglamentària, l'ICS i VIMUSA, formalitzaran escriptura pública en la que s'efectuï la declaració d'obra nova en construcció i es constitueixi primera hipoteca sobre sòl i obra nova declarada en garantia del préstec que es concedeixi, abonant en aquest moment el 5% de l'import del finançament.

Un cop inscrit l'immoble al registre de la propietat, ICS farà entrega del préstec conforme el grau de realització de les obres, contra presentació de les corresponents certificacions d'obra o bé d'acord amb els següents percentatges:

- 20% contra la presentació i comprovació de la certificació corresponent a la sortida de fonaments.
- 25% contra la presentació i comparació de la certificació corresponent a la terminació de l'estructura.
- 25% contra la presentació i comparació de la certificació corresponent a la terminació d'envans i tancaments.
- 15% contra la presentació i comparació de la certificació corresponent a la terminació d'instal·lacions i serveis.
- 10% restant contra la presentació i comparació de la certificació corresponent a la terminació de les obres.

L'import total a que ascendeix la quantitat aportada per l'ICS, tindrà la consideració de préstec al 5% d'interès anual. El capital prestat serà retornat en un termini de 25 anys, a comptar a partir del primer dia de semestre natural següent a la data d'entrega de l'última quantitat del préstec, mitjançant pagament de quotes trimestrals d'amortització de capital més interessos, creixent en un 4% anual.

b) Conveni de finançament: Promoció 100 habitatges de mitja anual durant el període 1988-1991

En data 20 de juny de 1988, es signa el conveni entre les parts, en el qual es preveu la promoció de 400 habitatges de protecció oficial durant el quadrienni 1988-1991.

A l'indicat conveni, s'estableixen les línies generals de la programació d'habitatges de promoció pública. Per l'exercici 1988 el finançament abastarà fins 50 habitatges, i en l'any 1989 fins 150 habitatges.

Les aportacions de finançament de l'ICS seran generals de la promoció pública. L'import total de les obres de construcció amb els límits assenyalats per a la protecció oficial de promoció pública, tindrà la consideració de préstec, que acreditarà un 5% d'interès anual, i es reintegrarà en 25 anys per VIMUSA, en quotes creixents al 4% anual.



A la clàusula 7a, s'indica, que de forma anual es signaran els convenis particulars de cadascuna de les actuacions acordades per a la concreció de les mateixes i la formalització de les condicions específiques.

c) Conveni de finançament: Promoció pública per l'any 1989

En data 30 de novembre de 1989 es signa el conveni, fruit del conveni signat en data 20 de juny de 1988 on s'indica que anualment es signaran els particulars de cadascuna de les actuacions acordades per la concreció i formalització de les condicions específiques. Al conveni signat, es regula la promoció de:

- 24 habitatges al carrer Nou Fonts/Bujaruelo.

L'ICS atorgarà a VIMUSA el finançament necessari per tal de que pugui dur a terme la construcció. En cas d'habitatges l'import màxim de finançament no podrà superar el 76,50% del mòdul ponderat vigent en el moment de l'atorgament de la qualificació provisional. En tot cas, i en funció de les característiques del projecte, el finançament es podrà ampliar fins al límit de la normativa vigent. En el cas de locals comercials, places d'aparcament i trasters, el finançament no podrà superar el 60% del que s'estableix per als habitatges.

L'import de finançament es lliurarà al ICS d'acord amb el ritme d'execució de les obres i d'acord amb els percentatges de cada promoció:

- 10% un cop atorgada la qualificació provisional.
- 20% un cop acabats els fonaments.
- 25% a l'acabament de l'estructura.
- 25% un cop s'acreditin els tancaments i d'envans.
- 15% un cop realitzades les instal·lacions i serveis.
- 5% un cop s'atorgui la qualificació definitiva.

L'import del finançament atorgat tindrà caràcter de préstec i acreditarà un 5% d'interès anual.

- Període de carència: Fins a finalització de les obres no es meritaren interessos, sempre que no hagin transcorregut mes de 2 anys.
- Devolució del préstec:
 - El percentatge d'aportació inicial en el termini de 3 mesos des de la finalització de les obres.
 - El percentatge restant, que acreditarà un 5% d'interès anual, a retornar en 25 anys, mitjançant quotes trimestrals d'amortització i interessos, creixents en un 4% anual.

d) Conveni de finançament: Promoció pública pels anys 1990-1991

En data 10 d'octubre de 1990, es signa el conveni entre les parts, el qual es conseqüència de la clàusula setena del conveni signat en data 20 de juny de 1988, on s'indica la formalització de convenis de forma anual per cadascuna de les actuacions a emprendre. En aquest conveni es regulen les següents promocions:

- Collsalarca/Bujaruelo → 16 habitatges (1990)
- Sau → 19 habitatges (1990)
- Maestrat → 70 habitatges (1991)
- Collsalarca/Corones → 11 habitatges (1991)
- Ca n'Ustrell → 106 habitatges (1991)

En el cas d'habitatges, l'import màxim de finançament no podrà superar el 76,5% del mòdul ponderat vigent en el moment de l'atorgament de la qualificació provisional. Es podrà ampliar fins al límit de la normativa vigent.

En el cas de locals comercials, places d'aparcament i trasters, el finançament no podrà superar el 60% del que s'estableix pels habitatges.

L'import de finançament es lliurarà al ICS d'acord amb el ritme d'execució de les obres i d'acord amb els percentatges de cada promoció:

- 10% un cop atorgada la qualificació provisional.
- 20% un cop acabats els fonaments.
- 25% a l'acabament de l'estructura.
- 25% un cop s'acreditin els tancaments i d'envans.
- 15% un cop realitzades les instal·lacions i serveis.
- 5% un cop s'atorgui la qualificació definitiva.

L'import del finançament atorgat tindrà caràcter de préstec i acreditarà un 5% d'interès anual.

- Període de carència: Fins a finalització de les obres no es meritaren interessos, sempre que no hagin transcorregut mes de 2 anys.
- Devolució del préstec:
 - El percentatge d'aportació inicial en el termini de 3 mesos des de la finalització de les obres.
 - El percentatge restant, que acreditarà un 5% d'interès anual, a retornar en 25 anys, mitjançant quotes trimestrals d'amortització i interessos, creixents en un 4% anual.

e) Conveni de finançament subscrit al 1994

En data 15 de febrer de 1994, es signa el conveni entre l'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya, per la construcció d'habitatges de protecció oficial.

A l'indicat conveni, s'estableixen les bases pel desenvolupament i gestió urbanística per tal de construir 200 habitatges, així com la regulació de les condicions de finançament per les següents promocions:

- Ronda Santa Maria (28 habitatges)
 - Can Bordol (230 habitatges)
 - Reconversió de 5 locals en habitatges de la plaça Montella.
- Condicions relatives al desenvolupament i gestió urbanística de les Illes 3 i 9 del Pla Parcial d'ordenació i edificació del sector de Sant Julià per part del ICS.
- L'ICS redactarà i presentarà davant l'Ajuntament de Sabadell, un projecte de normalització de les finques indicades.
 - L'ICS redactarà un estudi de detall que tindrà com objectiu ordenar volumètricament la edificabilitat.
 - L'Ajuntament de Sabadell atorgarà les llicències d'edificació una vegada s'hagi publicat l'acord d'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall i s'hagin presentat els projectes dels 200 habitatges a construir.
 - ICS cedirà gratuïtament a les respectives comunitats de propietaris dels edificis ja construïts, la resta dels terrenys necessaris per tal que les parcel·les edificades tinguin la condició de solars.
 - ICS cedirà gratuïtament a l'Ajuntament de Sabadell, uns terrenys amb una superfície total de 6.908 m².
 - ICS executarà les obres d'ajardinament corresponents als interiors de les illes, preveient una inversió de 534.900 euros.
 - ICS executarà la construcció de 500 m² de sostre destinats a equipaments socials amb un pressupost aproximat de 240.000 euros. Posteriorment lliurarà aquest edifici a l'Ajuntament de Sabadell el qual cedirà l'ús a l'Associació de Veïns de Sant Julià i altres entitats associatives del barri.
 - ICS construirà dos promocions de fins 200 habitatges en total que es qualificaran com habitatges de protecció oficial en règim especial, sent el 50% destinats a lloguer social.
 - ICS es compromet a promoure la construcció d'un o més aparcaments en les parcel·les encara no edificades amb una capacitat total aproximada de 300 places.
 - L'Ajuntament de Sabadell assumirà el pagament de qualsevol despesa originada per la tramitació i la concessió de les llicències o autoritzacions necessàries.
- Condicions relatives al finançament per part de l'ICS a l'Ajuntament de Sabadell per la construcció d'habitatge públic.

- L'Ajuntament de Sabadell mitjançant VIMUSA, construirà amb caràcter de promocions públiques convingudes i assumirà la qualitat de promotor, amb els drets i obligacions que li corresponen de les promocions següents:
 - Ronda Santa Maria (28 habitatges)
 - Can Bordol (230 habitatges)
 - Reconversió de 5 locals en habitatges de la plaça Montella.

- L'import de finançament es lliurarà al ICS d'acord amb el ritme d'execució de les obres i d'acord amb els percentatges de cada promoció:
 - 10% un cop atorgada la qualificació provisional.
 - 20% un cop acabats els fonaments.
 - 25% a l'acabament de l'estructura.
 - 25% un cop s'acreditin els tancaments i d'envans.
 - 15% un cop realitzades les instal·lacions i serveis.
 - 5% un cop s'atorgui la qualificació definitiva.

- L'import del finançament atorgat tindrà caràcter de préstec i acreditarà un 5% d'interès anual.
 - Període de carència: Les quantitats lliurades per l'ICS a l'òrgan promotor, acreditaran interessos des del moment del lliurament dels percentatges estipulats.
 - Devolució del préstec:

- El capital prestat, es reintegrarà un cop finalitzades les obres amb les condicions següents:
 - Aportació inicial adjudicatari en el termini de 3 mesos.
 - El percentatge restant, que acreditarà un 5% d'interès anual, a retornar en 25 anys, mitjançant quotes trimestrals d'amortització i interessos, creixents en un 4% anual.

Observacions:

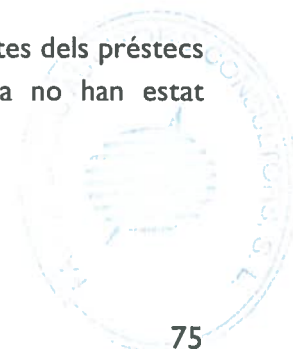
En relació als convenis indicats als apartats anteriors cal posar de manifest les següents observacions:

- Atenent als convenis relacionats, als habitatges promoguts per VIMUSA i finançats per de INCASOL, l'Entitat actua com intermediària de l'operació de finançament, ja que és l'encarregada de gestionar els cobraments de les quotes hipotecàries a satisfer pels propietaris dels habitatges promoguts, efectuant posteriorment la seva liquidació a INCASOL. El criteri de l'entitat en vers aquesta operativa, ha estat de no registrar els actius i passius relacionats amb els imports pendents de cobrar i liquidar, al entendre que l'endeutament pels préstecs hipotecaris dels habitatges venuts a tercers recau sobre els propietaris dels mateixos, sent únicament responsable de l'import de romanent després d'haver-se executat les accions judicials pertinents.

La situació de la recaptació de quotes i reintegrament a l'INCASOL és la següent:

Promoció	Capital pendent a 31.12.2016	Deute vençut pendent a 31.12.2016	Total deute a 31.12.2016
Ca'n Ustrell	793.805,19	222.285,49	1.016.090,68
Nou Fonts	119.321,78	29.857,37	149.179,15
Collsalarca	131.042,08	32.594,64	163.636,72
Maestrat	465.254,96	94.289,94	559.544,90
Sau	164.708,29	42.706,01	207.414,30
3r conveni	1.674.132,30	421.733,45	2.095.865,75
Ca'n Hereu	1.122.369,02	97.074,61	1.219.443,63
Perez Moya	186.969,82	17.376,77	204.346,59
Ca'n Llobateres	1.459.287,46	128.086,94	1.587.374,40
4t conveni	2.768.626,30	242.538,32	3.011.164,62
Total	4.442.758,60	664.271,77	5.107.030,37

El capital pendent a 31 de desembre de 2016, correspon a les quotes dels préstecs que es troben pendents de venciment, i que per tant, encara no han estat recaptades per part de VIMUSA als propietaris dels habitatges.



Pel que fa al deute vençut pendent de liquidar a 31 de desembre de 2016, correspon a quotes recaptades per VIMUSA als propietaris dels habitatges, les quals es troben pendents de liquidar a l'INCASOL. A l'indicat deute, s'han d'afegir les quotes impagades pels propietaris que es troben reclamades judicialment per VIMUSA i que al tancament de l'exercici 2016 sumen un total de 82.323,30 euros.

En cas d'impagament, d'acord amb el que estableixen els convenis relacionats anteriorment, VIMUSA inicia els procediments judicials pertinents, inclòs l'executiu, per exigir els impagaments de quotes hipotecàries. En aquest cas, prèvia comunicació a l'INCASOL, l'obligació per part de VIMUSA de retornar el préstec a l'INCASOL queda aturada fins que finalitza el procediment judicial. Al moment de la finalització del procediment judicial, en cas de que el resultat obtingut a la realització del bé hipotecat (subhasta judicial) no se n'obtingués prou liquiditat per cobrir la responsabilitat hipotecària, seria VIMUSA qui respondria front el creditor hipotecari (INCASOL) fins a cobrir l'esmentat dèficit.

El procediment indicat anteriorment, es reflecteix als convenis de la següent manera:

En el cas d'impagaments per part del nou comprador i sempre que l'empresa VIMUSA acrediti l'inici de les accions hipotecàries pel cobrament de les quantitats no satisfetes, l'ICS suspendrà la recaptació de les quotes del préstec corresponent a la finca objecte del procediment executiu, i en conseqüència a l'empresa VIMUSA només li serà exigít el pagament en cas de fracàs de les accions hipotecàries o personals contra el nou comprador.

7. CONCLUSIONS

Es presenten a continuació les conclusions del treball realitzat:

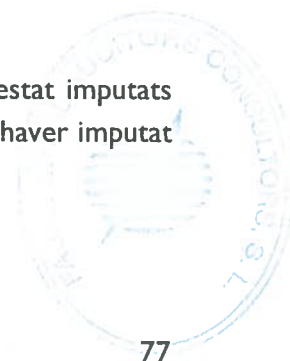
I. Respecte a les unitats de treball:

- a. La Societat disposa d'una comptabilitat analítica on es detallen els immobles gestionats, però de la informació facilitada directament del programa comptable, no es poden analitzar les diferents unitats de treball de la Societat.
- b. La societat elabora un registre extracomptable, el qual no es desprèn directament de la comptabilitat, que li permet conèixer els dèficits i/o superàvits dels seus processos funcionals.
- c. La base de repartiment de les despeses i els ingressos de la Societat es realitzen amb criteris que podríem anomenar de caixa o pressupostaris i per tant, no són coincidents amb el compte de pèrdues i guanys de la Societat.
- d. No ens podem manifestar sobre el % de repartiment de les despeses de personal al tractar-se d'una estimació de la dedicació del personal a cada procés funcional, no disposant la Societat de cap estudi que el sustenti o partes de dedicació horària.

Tanmateix, si bé no ens consta aprovació expressa per part de la Societat i/o per l'Ajuntament pel que respecte al contracte programa, aquesta imputació va ser informada per la Societat dintre de la "memòria valorada d'aportacions previstes al contracte programa" per l'exercici 2015 i 2016.

- e. Respecte a la imputació realitzada de les despeses de serveis exteriors i tributs, part de les despeses no s'imputen directament als processos funcionals, si no que el repartiment es realitza en funció del % que representen les despeses de personal imputades a cada procés sobre el total de despesa de personal.

Determinades despeses de serveis exterior i/o tributs han estat imputats de forma indirecta als processos funcionals, quan es podrien haver imputat de forma directa al procés funcional corresponent.



- f. La Societat ha considerat com a més despesa o menys ingrés dels processos funcionals, els pagaments o cancel·lacions efectuats tant d'interessos com de capital dels préstecs o pòlisses que els financen, d'acord amb el que s'esmenta en el punt c anterior.
- g. Els ingressos corresponents a la venda d'una nau i un solar, han estat imputats al procés funcional "serveis interns". Tanmateix, la imputació més raonable hagués estat al procés funcional de "promocions d'habitatges i prestació de serveis". D'haver-se fet la imputació al procés funcional de promocions, el procés funcional "serveis interns" presentaria un dèficit de 1,3 milions d'euros i el procés de "promoció d'habitatges i prestació de serveis" un superàvit de 5,5 milions d'euros. Aquets processos no es troben inclosos en el finançament del contracte programa.
- h. D'altra banda, es planteja la qüestió de considerar els "serveis interns" com un procés funcional en si mateix, quan correspondria el seu repartiment entre la resta de processos funcionals.

2. Respecte al compliment del contracte programa a l'exercici 2016:

- a. La clàusula 8a del contracte programa estableix un mínim de 2 reunions anuals. Durant l'exercici 2016 tant sols s'ha efectuat una reunió de la Comissió de Seguiment.
- b. La despesa de personal imputada a l'actuació "Oficina Local d'Habitatge", difereix de la certificada per part de l'Interventor General de l'Ajuntament de Sabadell, com a conseqüència del criteri de repartiment dut a terme per l'entitat, que imputa a més del cost directe del personal adscrit al servei, la despesa de seguretat social i part de despeses de personal indirectes (gerència, serveis jurídics, administració, informàtica).
- c. En l'actuació de "Protecció social" l'entitat no ha tingut en compte que part del finançament de les bonificacions efectuades també s'obté per altres vies, a través d'entitats que atorguen subvencions per aquesta finalitat, havent obtingut a l'exercici 2016 un total de 128.299,03 euros. Aquest import es troba inclòs com a renda a l'actuació "Gestió Patrimonial", de forma que hauria de minorar els cobraments de la indicada actuació i incrementar cobraments a "Protecció Social".

- d. A l'actuació "Protecció social", no figura incorporat cap ingrés en relació a les rendes obtingudes pels habitatges de lloguer d'urgència social, trobant-se assignades a la actuació "Gestió patrimonial" per un total de 417.021,14 euros.
- e. En quant a l'actuació de "Gestió patrimonial", s'ha imputat la totalitat de la despesa generada en concepte d'IBIS i altres impostos municipals, per import de 733.435 euros, al considerar que aquest concepte únicament correspon a habitatges de lloguer. De l'anàlisi realitzat hem observat IBIS i altres impostos municipals per import de 404.870 euros que hauria de formar part dels "serveis interns" de l'entitat.
- f. L'actuació "Gestió patrimonial", dins de l'epígraf *quotes hipotecàries*, figuren incloses les quotes del préstec que finança el Vapor Codina, les quals s'haurien de minorar i classificar dins de la unitat de treball "Serveis interns", per un total de 85.455,47 euros. No obstant, la quota referent al préstec dels habitatges del Passeig Comerç, s'hauria d'incrementar en un total de 60.300,00 euros, al haver-se produït un error al seu registre, per la qual cosa l'efecte net dins de la unitat de treball en qüestió, seria de 25.155,47 euros de menys pagaments en relació a aquest concepte.
- g. Els ajustos relacionats anteriorment, a més del detallat al punt 4.e que es relaciona posteriorment, donarien lloc a que la liquidació presentada per part de l'entitat referent a l'exercici 2016, es veies afectada de la següent manera:

Actuació	Liquidació VIMUSA	Ajust 1	Ajust 2	Ajust 3	Ajust 4	Liquidació ajustada
Gestió OLH	-668.292,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-668.292,70
Gestió protecció social	-370.097,00	545.320,17	0,00	0,00	0,00	175.223,17
Gestió rehab. i int. comunitària	-199.859,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-199.859,00
Gestió patrimonial	-399.253,00	-545.320,17	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-493.077,66
Total	-1.637.501,70	0,00	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-1.186.006,19

3. Respecte als convenis i encàrrecs vigents a 31 de desembre de 2016:
- a. No hem disposat d'una relació d'encàrrecs i convenis vigents actualitzada.
 - b. En relació als centres dotacionals, la informació econòmica facilitada a l'informe de gestió 2016 i la liquidació econòmica 2016 del contracte programa no és coincident com a conseqüència, bàsicament, del repartiment de les despeses efectuat en cada cas.
 - c. En relació als encàrrecs de gestió corresponents a les obres de rehabilitació de Passatge Escoles, no hem disposat de les actes de la comissió de seguiment. Tal i com s'estableix a la clàusula 3a dels indicats encàrrecs, la comissió de seguiment hauria de reunir-se cada dos mesos des de l'inici de les obres.
 - d. En relació a l'encàrrec de gestió corresponent a les obres de rehabilitació del Passatge Escoles, s'hauria disposar de l'acta de comprovació dels treballs que certifica la finalització de les obres.
 - e. Els encàrrecs de gestió i convenis analitzats, no acostumen a incorporar cap regulació en relació als criteris de justificació i control econòmic a realitzar.
 - f. La unitat funcional "Gestió patrimonial" té imputat un import 21.470,04 euros d'excés als seus cobraments, fruit de l'efecte originat entre els cobraments i pagaments imputats referents a l'encàrrec de gestió "Rehabilitació Passatge Escoles", del qual s'obté un finançament individual, no trobant-se vinculat al contracte programa.
 - g. Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 89%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%. Aquest fet podria donar lloc a que una part dels costos de personal que participa als encàrrecs de gestió i que alhora es repercuteixen a les actuacions objecte del contracte programa, s'estiguessin finançant per duplicat.

8. RECOMANACIONS

De l'anàlisi efectuat i detallat els apartats anteriors d'aquest informe hem de fer les següents recomanacions:

- La Societat hauria d'analitzar si els processos funcionals amb els quals actualment treballa, es corresponen amb les activitats que es desenvolupa, i en el cas que sigui necessari s'haurien de definir nous processos o modificar els existents.
- Es recomana a la Societat analitzar i actualitzar els centre de cost dels que actualment es disposa en el programa comptable, de forma que les imputacions a les unitats funcionals en que la societat ha segregat la seva activitat, es puguin extreure el més automàticament possible.
- Els criteris d'imputació tant de despesa com d'ingrés s'haurien de ser aprovats per la Societat. I en concret per la imputació dels costos de personal, seria recomanable que la imputació efectuada es bases en un estudi de la dedicació horària del personal o en base a partes de treball.
- Pel que fa als processos funcionals finançats pel contracte programa així com per la resta d'encàrrecs de gestió i convenis, seria recomanable que en aquests, es fixessin clarament els paràmetres, tant pel que fa a les bases de repartiment de les despeses i els ingressos, com pels criteris de repartiment en el cas de no poder ser imputats directament a una unitat funcional.
- Els ingressos i despeses atribuïbles a un encàrrec de gestió o conveni concret pel qual es rebí un finançament individual, no haurien de formar part de les unitats funcionals vinculades al contracte programa, havent de gestionar-se de forma separada per tal de no desvirtuar el resultat obtingut.
- La informació econòmica facilitada a l'informe de gestió respecte al contracte programa, que s'acompanya amb els Comptes Anuals de la Societat, hauria de ser coincident amb la inclosa a les liquidacions del contracte programa presentades.
- La Societat hauria de dissenyar e implantar un registre actualitzat dels convenis i encàrrec de gestió que es troben en vigor.
- Dur a terme les reunions de les comissions de seguiment, segons es preveu als encàrrecs de gestió de l'Ajuntament de Sabadell.
- En cas de que s'estableixi a l'encàrrec o conveni, emetre les actes de comprovació dels treballs que certifiquen la finalització de les obres.

Atès que aquest treball, pel seu abast, no té la naturalesa d'auditoria de comptes anuals ni es troba sotmesa a la Llei 22/2015, de 20 de juliol d'Auditoria de Comptes, no expressem una opinió d'auditoria en els termes previstos a la citada normativa.

El nostre informe de procediments acordats s'emet únicament per a la finalitat establerta en el paràgraf primer d'aquest informe i per a la seva informació i no pot ser utilitzat per a cap altre fi o ser distribuït a tercers, diferents a la Societat o a l'Ajuntament de Sabadell. No assumim cap responsabilitat davant de tercers diferents dels destinataris d'aquest informe.

Barcelona, 5 de gener de 2018

Faura-Casas, Auditors Consultors, S.L



An independent member of

BKR
INTERNATIONAL



A l'Ajuntament de Sabadell

Senyors,

En relació a l' "**Informe sobre procediments acordats relatiu a l'anàlisi segregada de les diferents unitats de treball de l'empresa Habitatges Municipals de Sabadell S.A., així com estudi dels diferents convenis de l'empresa i la seva repercussió en les unitats de treball**", emès per *Faura-Casas, Auditors-Consultors, S.L.*, en data 5 de gener de 2018 amb número de protocol 10.754.

Com a conseqüència de les manifestacions efectuades per la Direcció de la Societat Habitatges Municipals de Sabadell S.A. en data 21 de febrer de 2018 i de l'anàlisi de la documentació adicional aportada, procedim a modificar el referit informe en els termes que a continuació es detallen:

- **Apartat 5.3.2 c).2**

D'acord amb la documentació aportada per la Societat, es suprimeix d'aquest apartat de l'informe el següent redactat:

L'entitat no ha tingut en compte que part del finançament de les bonificacions detallades també s'obté per altres vies, a través d'entitats que atorguen subvencions per aquesta finalitat. A partir de les dades facilitades per l'entitat, es detallen els ajuts rebuts que donarien lloc a finançar les bonificacions efectuades:

Concepte	Import
Subvenció Lloguer Just	79.035,96
MIFO	14.530,35
EACAT	34.732,72
Total finançat per tercers	128.299,03

Aquest import es trobaria inclòs dins del procés funcional "Gestió Patrimonial", ja que el preu del lloguer de l'habitatge s'imputa a l'indicat procés en la seva totalitat. Per tant, per tal de reflectir un resultat més acurat, s'hauria de traspasar un import de 128.299,03 de l'indicat procés, incloent aquest ingrés a "Protecció Social".

An independent member of

B K R
INTERNATIONAL

Member of EFQM - European Foundation for Quality Management - OLGA - Organization of Local Government Auditing -

Pau Claris, 94 - 08010 Barcelona - Tel. 902.28.28.30 Fax 93.302.65.96 faura-casas@faura-casas.com www.faura-casas.com
Barcelona Madrid Manresa Tarragona Lleida Valencia

- **Apartat 5.3.2 d) observacions sobre la clàusula 4^a del Contracte Programa**

Es modifica el redactat inicial:

- L'entitat no dona compliment amb l'establert a la clàusula 8a del contracte programa, donat que tant sols efectua una reunió anual de la Comissió de Seguiment, quan, d'acord amb l'indicat a la clàusula en qüestió s'estableix un mínim de dos reunions anuals.

Pel següent:

- No es dona compliment amb l'establert a la clàusula 8a del contracte programa, donat que tant sols efectua una reunió anual de la Comissió de Seguiment, quan, d'acord amb l'indicat a la clàusula en qüestió s'estableix un mínim de dos reunions anuals.

- **Apartat 6.1.2 - Observacions**

Es modifica el redactat inicial:

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 89%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%.

Pel següent:

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 21%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%.

- **Apartat 6.1.3 - Observacions**

Es modifica el redactat inicial:

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 89%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%.

Pel següent:

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 21%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%.

- **Apartat 7.2 c.**

D'acord amb la documentació aportada per la Societat, es suprimeix d'aquest apartat de l'informe el següent redactat:

- c. En l'actuació de "Protecció social" l'entitat no ha tingut en compte que part del finançament de les bonificacions efectuades també s'obté per altres vies, a través d'entitats que atorguen subvencions per aquesta finalitat, havent obtingut a l'exercici 2016 un total de 128.299,03 euros. Aquest import es troba inclòs com a renda a l'actuació "Gestió Patrimonial", de forma que hauria de minorar els cobraments de la indicada actuació i incrementar cobraments a "Protecció Social".

- **Apartat 7.2 g.**

D'acord amb la documentació aportada per la Societat, es modifica d'aquest apartat de l'informe l'ajust I que inicialment constava com:

- g. Els ajustos relacionats anteriorment, a mes del detallat al punt 4.e que es relaciona posteriorment, donarien lloc a que la liquidació presentada per part de l'entitat referent a l'exercici 2016, es veies afectada de la següent manera:

Actuació	Liquidació VIMUSA	Ajust 1	Ajust 2	Ajust 3	Ajust 4	Liquidació ajustada
Gestió OLH	-668.292,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-668.292,70
Gestió protecció social	-370.097,00	545.320,17	0,00	0,00	0,00	175.223,17
Gestió rehab. i int. comunitària	-199.859,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-199.859,00
Gestió patrimonial	-399.253,00	-545.320,17	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-493.077,66
Total	-1.637.501,70	0,00	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-1.186.006,19

Pel següent:

Actuació	Liquidació VIMUSA	Ajust 1	Ajust 2	Ajust 3	Ajust 4	Liquidació ajustada
Gestió OLH	-668.292,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-668.292,70
Gestió protecció social	-370.097,00	417.021,14	0,00	0,00	0,00	46.924,14
Gestió rehab. i int. comunitària	-199.859,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-199.859,00
Gestió patrimonial	-399.253,00	-417.021,14	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-364.778,63
Total	-1.637.501,70	0,00	404.870,00	21.470,04	25.155,47	-1.186.006,19

An independent member of

B K R
INTERNATIONAL

Member of EFQM - European Foundation for Quality Management - OLGA - Organization of Local Government Auditing -

Pau Claris, 94 - 08010 Barcelona - Tel. 902.28.28.30 Fax 93.302.65.96 faura-casas@faura-casas.com www.faura-casas.com
Barcelona Madrid Manresa Tarragona Lleida Valencia

- **Apartat 7.3 g.**

Es modifica el redactat inicial:

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 89%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%.

Pel següent:

Les despeses del personal tècnic encarregat de la elaboració de projectes d'obra, direcció d'obra i gestió d'ajudes rehabilitacions, es troben carregades al contracte programa en un 21%, mentre que el personal de rehabilitació es carrega al 100%.

Barcelona, 5 de març de 2018

Faura-Casas, Auditors-Consultors, SL



-Soci-

An independent member of

B K R
INTERNATIONAL

Member of EFQM - European Foundation for Quality Management - OLGA - Organization of Local Government Auditing -

Pau Claris, 94 - 08010 Barcelona - Tel. 902.28.28.30 Fax 93.302.65.96 faura-casas@faura-casas.com www.faura-casas.com
Barcelona Madrid Manresa Tarragona Lleida Valencia