



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S.A.

**INFORME D'AUDITORIA, COMPTES ANUALS I
PROPOSTA D'APLICACIÓ DE RESULTATS I
INFORME DE GESTIÓ DE L'EXERCICI 2014**

ÍNDEX

1. INFORME D'AUDITORIA	5
2. COMPTES ANUALS DE L'01/01/2014 AL 31/12/2014	13
2.1 BALANÇ DE SITUACIÓ	15
2.2 COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	17
2.3 ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET ABREUJAT	18
2.4 MEMÒRIA DE L'EXERCICI ECONÒMIC	25
2.4.1 Activitat de l'empresa	25
2.4.2 Bases de presentació dels comptes anuals	26
2.4.3 Aplicació de resultats	27
2.4.4 Normes de registre i valoració	28
2.4.5 Immobilitzat material, intangible i inversions immobiliàries	37
2.4.6 Actius financers	40
2.4.7 Passius financers	42
2.4.8 Existències	44
2.4.9 Fons propis	45
2.4.10 Situació fiscal	46
2.4.11 Ingressos i despeses	47
2.4.12 Provisions i contingències	48
2.4.13 Subvencions, donacions i llegats	48
2.4.14 Operacions amb parts vinculades	50
2.4.15 Una altra informació	52
2.4.16 Informació sobre medi ambient	52
2.4.17 Fets posteriors al tancament	53
3. PROPOSTA D'APLICACIÓ DE RESULTATS	55
4. INFORME DE GESTIÓ	57
4.1 INTRODUCCIÓ	58
4.2 ESTRUCTURA DE L'EMPRESA	59
4.2.1. Organigrama funcional	59
4.2.2. Junta General d'Accionistes	60
4.2.3. Consell d'Administració	61
4.2.4. Canvis en els membres de l'equip	63
4.2.5. Formació de Personal	63
4.2.6. Retribucions	63
4.3 LÍNIES D'ACCIÓ	64
4.3.1 Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació	64
4.3.2 Gestió urbanística	77
4.3.3 Programa de gestió del parc públic d'edificis i habitatges	85
4.3.4 Gestió del pàrquing	87
4.4 COMUNICACIÓ I RELACIONS PÚBLIQUES	89
4.4.1 Mitjans de comunicació	89
4.4.2 Campanyes publicitàries	90
4.5 RELACIONS INSTITUCIONALS	91
4.5.1 Intervencions en organismes externs	91
4.5.2 Convenis	91
4.5.3 Participació en projectes transnacionals	91

5. ANNEXES ALS COMPTES ANUALS	93
5.1 INFORME-VALORACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBILIARI QUE FORMA PART DE LES EXISTÈNCIES I IMMOBILITZAT DE FORUM	96
5.2 RELACIÓ D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD DE CÈDULES D'HABITABILITAT	98
5.3 SEGUIMENT D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD D'AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ 1994-2014: INVERSIÓ REALITZADA	100

1. INFORME D'AUDITORIA

100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955
 956
 957
 958
 959
 960
 961
 962
 963
 964
 965
 966
 967
 968
 969
 970
 971
 972
 973
 974
 975
 976
 977
 978
 979
 980
 981
 982
 983
 984
 985
 986
 987
 988
 989
 990
 991
 992
 993
 994
 995
 996
 997
 998
 999
 1000

INFORME D'AUDITORIA INDEPENDENT DE COMPTES ANUALS

Al soci únic de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal,

Informe sobre els comptes anuals

Hem auditat els Comptes Anuals adjunts de la societat FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2014, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, i la memòria corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data.

Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals

L'Òrgan d'Administració és el responsable de formular els Comptes Anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, que s'identifica en la Nota 2 de la memòria adjunta, i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació dels comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

Responsabilitat de l'auditor

La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els Comptes Anuals adjunts basada en la nostra auditoria. Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'auditoria de comptes vigent a Espanya. Aquesta normativa exigeix que complim els requeriments d'ètica, així com que planifiquem i executem l'auditoria a la fi d'obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals estan lliures d'incorreccions materials.

Una auditoria requereix l'aplicació de procediments per a obtenir evidència d'auditoria sobre els imports i la informació revelada en els comptes anuals. Els procediments seleccionats depenen del judici de l'auditor, inclosa la valoració dels riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, deguda a frau o error. En efectuar aquestes valoracions de risc, l'auditor té en compte el control intern rellevant per a la formulació per part dels administradors de l'entitat dels comptes anuals, a fi de dissenyar els procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat. Una auditoria també inclou l'avaluació de l'adequació de les polítiques comptables aplicades i de la raonabilitat de les estimacions comptables realitzades per la direcció, així com l'avaluació de la presentació dels comptes anuals presos en el seu conjunt.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió d'auditoria.

Opinió

En la nostra opinió, els Comptes Anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la societat FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal, a 31 de desembre de 2014, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Paràgraf d'èmfasi

Sense que impliqui introduir salvetats en la nostra opinió, parem esment respecte a allò indicat a la Nota 2.4.2 dels comptes anuals, que indica que la societat ha de fer front durant l'exercici 2015 a passius corrents per import de 4,9 milions d'euros. La previsió d'ingressos per l'exercici 2015 compta, entre altres, amb el cobrament de la subvenció de la Generalitat de Catalunya corresponent als habitatges de protecció oficial de l'actuació de Montserrat 3-5, i les aportacions pressupostades per part del soci únic, i s'està en negociacions amb les principals entitats financeres per obtenir un refinançament del deute que permeti atendre els compromisos amb els recursos que genera l'activitat. Donat l'estat actual de les negociacions, la Societat considera que obtindrà els recursos previstos, els quals li permetran seguir portant a terme amb normalitat la seva activitat. Aquesta qüestió no modifica la nostra opinió.

Informe sobre altres requeriments legals i reglamentaris

L'informe de gestió adjunt de l'exercici 2014 conté les explicacions que l'Òrgan d'Administració considera oportunes sobre la situació de la Societat, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no forma part integrant dels Comptes Anuals. Hem verificat que la informació comptable que conté l'esmentat informe de gestió concorda amb la dels Comptes Anuals de l'exercici 2014. El nostre treball com auditors es limita a la verificació de l'informe de gestió amb l'abast esmentat en aquest mateix paràgraf, i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de la Societat.



Ferran Busquet

R.O.A.C. S - 1.300

Manresa, a 27 de Març de 2015

2. COMPTES ANUALS DE L'01/01/2013 AL 31/12/2013

2.1 BALANÇ DE SITUACIÓ



ACTIU	Nota	2014	2013
A) ACTIU NO CORRENT		26.054.052,53	27.404.367,61
I. Immobilitzat intangible	2.4.5	258.049,06	289.553,64
II. Immobilitzat material	2.4.5	423.007,28	424.311,26
III. Inversions immobiliàries	2.4.5	24.093.541,08	24.821.898,40
IV. Inversions en empreses del grup i associades a llarg termini	2.4.14	443.787,23	887.574,45
V. Inversions financeres a llarg termini	2.4.6	614.353,75	981.029,86
VI. Actius per impost diferit	2.4.10	21.314,12	0,00
VII. Deutors comercials no corrents		0,00	0,00
B) ACTIU CORRENT		8.134.700,70	8.701.720,36
I. Actius no corrents mantinguts per la venda		0,00	0,00
II. Existències	2.4.8	6.027.167,94	6.444.106,57
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar		1.335.372,25	1.712.680,42
1. Clients per vendes i prestacions de serveis		50.470,86	30.919,63
a) Clients per vendes i prestacions de serveis a llarg termini		0,00	0,00
b) Clients per vendes i prestacions de serveis a curt termini	2.4.6	50.470,86	30.919,63
2. Accionistes (socis) per desemborsos exigits		0,00	0,00
3. Altres deutors		1.284.901,39	1.681.760,79
IV. Inversions en empreses del grup i associades a curt termini	2.4.14	443.787,10	443.787,16
V. Inversions financeres a curt termini	2.4.6	259.637,67	19.163,47
VI. Periodificacions a curt termini		12.812,10	6.824,54
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents		55.923,64	75.158,20
TOTAL ACTIU (A+B)		34.188.753,23	36.106.087,97

PASSIU	Nota	2014	2013
A) PATRIMONI NET		15.801.531,56	17.111.982,94
A-1) Fons propis		860.032,25	1.057.897,84
I. Capital		166.657,30	166.657,30
1. Capital escriturat	2.4.9	166.657,30	166.657,30
2. (Capital no exigible)		0,00	0,00
II. Prima d'emissió		0,00	0,00
III. Reserves		1.801.933,65	1.801.933,65
IV. (Accions i participacions en patrimoni pròpies)		0,00	0,00
V. Resultats d'exercicis anteriors		-930.374,74	-482.223,33
VI. Altres aportacions de socis		19.481,63	19.481,63
VII. Resultat de l'exercici		-197.665,59	-448.151,41
VIII. (Dividend a compte)		0,00	0,00
IX. Altres instruments de patrimoni net		0,00	0,00
A-2) Ajustaments per canvis de valor		0,00	0,00
A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts	2.4.13	14.941.499,31	16.054.285,10
B) PASSIU NO CORRENT		13.372.168,55	13.891.014,62
I. Provisions a llarg termini		0,00	0,00
II. Deutes a llarg termini		13.198.744,31	13.516.841,56
1. Deutes amb entitats de crèdit	2.4.7	12.832.279,01	13.154.102,39
2. Creditors per arrendament financer		0,00	0,00
3. Altres deutes a llarg termini	2.4.7	366.465,30	362.739,17
III. Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini		0,00	0,00
IV. Passius per impost diferit	2.4.10	161.184,24	360.853,06
V. Periodificacions a llarg termini		12.240,00	13.320,00
VI. Creditors comercials no corrents		0,00	0,00
VII. Deute amb característiques especials a llarg termini		0,00	0,00
C) PASSIU CORRENT		5.015.053,12	5.163.090,41
I. Passius vinculats amb actius no corrents mantinguts per a la venda		0,00	0,00
II. Provisions a curt termini		0,00	0,00
III. Deutes a curt termini		4.021.099,73	4.309.363,03
1. Deutes amb entitats de crèdit	2.4.7	3.366.278,06	3.643.197,97
2. Creditors per arrendament financer		0,00	0,00
3. Altres deutes a curt termini	2.4.7	654.821,67	666.165,06
IV. Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini		0,00	0,00
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar		944.357,14	633.102,53
1. Proveïdors		315.402,51	165.342,78
a) Proveïdors a llarg termini		0,00	0,00
b) Proveïdors a curt termini	2.4.7	315.402,51	165.342,78
2. Altres creditors	2.4.7	628.954,63	467.759,75
VI. Periodificacions a curt termini		49.596,25	160.624,85
VII. Deute amb característiques especials a curt termini		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)		34.188.753,23	36.106.087,97

2.2 COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

	Nota	Exercici 2014	Exercici 2013
PÈRDUES I GUANYS		0,00	0,00
1. Import net de la xifra de negocis		393.394,59	362.397,28
2. Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació		-513.203,03	-4.598.375,85
3. Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu		204.834,02	4.589.690,43
4. Aprovisionaments	2.4.11	-225.403,82	-149.345,10
5. Altres ingressos d'explotació	2.4.13	1.556.167,21	1.580.966,60
6. Despeses de personal	2.4.11	-506.057,69	-708.469,00
7. Altres despeses d'explotació	2.4.11	-711.185,69	-704.732,84
8. Amortització de l'immobilitzat	2.4.5	-455.738,50	-418.984,13
9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	2.4.13	1.074.009,91	202.603,66
10. Excessos de provisions		0,00	0,00
11. Deterioració i resultat per alienacions de l'immobilitzat		-574.153,20	0,00
12. Diferència negativa de combinacions de negoci		0,00	0,00
13. Altres resultats		0,00	0,00
A) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		242.863,80	155.751,05
14. Ingressos financers		73.876,37	84.962,22
15. Despeses financeres		-535.519,88	-688.964,68
16. Variació de valor raonable en instruments financers		0,00	0,00
17. Diferències de canvi		0,00	0,00
18. Deterioració i resultat per alienacions d'instruments financers		0,00	0,00
19. Altres ingressos i despeses de caràcter financer		0,00	0,00
a) Incorporació a l'actiu de despeses financeres		0,00	0,00
b) Ingressos financers derivats de convenis de creditors		0,00	0,00
c) Resta d'ingressos i despeses		0,00	0,00
B) RESULTAT FINANCER (14+15+16+17+18+19)		-461.643,51	-603.992,46
C) RESULTAT ABANS DE IMPOSTOS (A+B)		-218.979,71	-448.151,41
20. Impostos sobre beneficis	2.4.10	21.314,12	0,00
D) RESULTAT DE L'EXERCICI (C+20)		-197.665,59	-448.151,41

A Manresa, a 25 de març de 2015, queden formulats el Balanç i el Compte de Pèrdues i Guanyts abreujats, donant la seva conformitat mitjançant signatura els administradors que componen el Consell d'Administració de l'entitat:

 <p>JOSEP M. SALA ROVIRA Amb NIF 39292989L, com a President</p>	 <p>MIQUEL DAVINS PEY Amb NIF 77728707T, com a Vicepresident</p>
 <p>RAMON BACARDIT REGUANT Amb NIF 39365191R, com a Vocal</p>	 <p>DOMINGO BELTRAN ARNALDOS Amb NIF 74336573K, com a Vocal</p>
 <p>PERE CULELL OLIVERAS Amb NIF 39309549L, com a Vocal</p>	 <p>RUTH GUERRERO RODRÍGUEZ Amb NIF 52912729X, com a Vocal</p>
 <p>ADAM MAJÓ GARRIGA Amb NIF 39340786E, com a Vocal</p>	 <p>ALBERT PERICAS RIU Amb NIF 39341503A, com a Vocal</p>
 <p>AGUSTÍ PERRAMON PRUNÈS Amb NIF 39188576A, com a Vocal</p>	 <p>MERCÈ ROSICH VILARÓ Amb NIF 39302116S, com a Vocal</p>
 <p>ANTONI SALA FERRER Amb NIF 39305828R, com a Vocal</p>	

2.3 ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET ABREUJAT

A) Estat abreujat d'ingressos i despeses	Nota	Exercici 2014	Exercici 2013
A) RESULTAT DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS		-197.565,59	-448.151,41
INGRESSOS I DESPESES IMPUTATS DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET			
I. Per valoració d'instruments financers			
II. Per cobertures de fluxos d'efectiu			
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts		100.000,00	612.618,62
IV. Per guanys i pèrdues actuàrials i altres ajustaments			
V. Per actius no corrents i passius vinculats, mantinguts per a la venda			
VI. Diferències de conversió			
VII. Efecte impositiu		-300,00	-164.210,58
B) TOTAL INGRESSOS I DESPESES IMPUTATS DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET (I+II+...+VII)		99.700	448.408,04
TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS			
VIII. Per valoració d'instruments financers			
IX. Per cobertures de fluxos d'efectiu			
X. Subvencions, donacions i llegats rebuts		-1.416.116,22	-202.603,66
XI. Per actius no corrents i passius vinculats, mantinguts per a la venda			
XII. Diferències de conversió			
XIII. Efecte impositiu		203.630,43	8.232,68
C) TOTAL TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS (VIII+IX+...+XIII)		-1.212.485,79	-194.370,98
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS (A+B+C)		1.310.451,38	-194.114,35

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Capital escriturat	Capital no exigit	Prima d'emissió
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2012	166.657,30	0,00	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2013	166.657,30	0,00	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2013	166.657,30	0,00	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2013	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2013	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2014	166.657,30	0,00	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2014	166.657,30	0,00	0,00

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Reserves	Accions i participacions en patrimoni pròpies	Resultats d'exercicis anterioris
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2012	1.801.933,65	0,00	275.024,90
I. Ajusts per canvis de criteri 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2013	1.801.933,65	0,00	-275.024,90
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	-207.188,43
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2013	1.801.933,65	0,00	-482.223,33
I. Ajusts per canvis de criteri 2013	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2013	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2014	1.801.933,65	0,00	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	-448.161,41
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2014	1.801.933,65	0,00	-936.374,74

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Altres aportacions de socis	Resultat de l'exercici	Dividend a compte
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2012	19.481,63	-207.198,43	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2013	19.481,63	-207.198,43	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	-448.151,41	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	207.198,43	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2013	19.481,63	-448.151,41	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2013	0,00		0,00
II. Ajusts per errors 2013	0,00		0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2014	19.481,63	-448.151,41	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	-197.665,59	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	448.151,41	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2014	19.481,63	-197.665,59	0,00

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Altres instruments de patrimoni net	Ajusts per canvis de valor	Subvencions, donacions i legats rebuts
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2012	0,00	0,00	15.800.248,04
I. Ajusts per canvis de criteri 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2012 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2013	0,00	0,00	15.800.248,04
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	254.037,06
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2013	0,00	0,00	16.054.285,10
I. Ajusts per canvis de criteri 2013	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2013	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2014	0,00	0,00	16.054.285,10
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	-1.112.785,79
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2014	0,00	0,00	14.941.499,31

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	TOTAL
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2012	17.306.097,29
I. Ajusts per canvis de criteri 2012 i anteriors	0,00
II. Ajusts per errors 2012 i anteriors	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2013	17.306.097,29
I. Total ingressos i despeses reconegudes	-194.114,35
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00
1. Augments del capital	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2013	17.111.982,94
I. Ajusts per canvis de criteri 2013	0,00
II. Ajusts per errors 2013	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2014	17.111.982,94
I. Total ingressos i despeses reconegudes	-1.310.451,38
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00
1. Augments del capital	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00
3. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2014	15.801.531,56

A Manresa, a 25 de març de 2015, queda formulat l'Estat Abreujat de Canvis en el Patrimoni Net, donant la seva conformitat mitjançant signatura els administradors que componen el Consell d'Administració de l'entitat:

 JOSEP M. SALA ROVIRA Amb NIF 39292989L, com a President	 MIQUEL DAVINS REY Amb NIF 77728707T, com a Vicepresident
 RAMON BACARDIT REGUANT Amb NIF 39365191R, com a Vocal	 DOMINGO BELTRAN ARNALDOS Amb NIF 74336573K, com a Vocal
 PERE CULELL OLIVERAS Amb NIF 39309549L, com a Vocal	 RUTH GUERRERO RODRIGUEZ Amb NIF 52912729X, com a Vocal
 ADAM MAJÓ GARRIGA Amb NIF 39340786E, com a Vocal	 ALBERT PERICAS RIU Amb NIF 39341503A, com a Vocal
 AGUSTÍ PERRAMON PRUNÉS Amb NIF 39188576A, com a Vocal	 MERCÉ ROSICH VILARÓ Amb NIF 39302116S, com a Vocal
 ANTONI SALA FERRER Amb NIF 39305828R, com a Vocal	

2.4. MEMÒRIA DE L'EXERCICI ECONÒMIC

2.4.1. Activitat de l'empresa

Identificació

L'entitat FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S.A. fou constituïda en data 4 de febrer de 1994, essent la seva forma jurídica actualment de Societat Anònima, regulada pel RDL 1/2010, de 2 de juliol.

A la data de tancament de l'exercici econòmic, l'entitat té com a domicili PL IMMACULADA, núm. 3, MANRESA (BARCELONA), i el seu Número d'Identificació Fiscal A-60490067.

Està inscrita en el Registre Mercantil de BARCELONA, foli 0175, tom 27080 de l'arxiu, secció GENERAL, full B113178.

La seva activitat està emmarcada en el sector econòmic de les empreses de la construcció i, en especial, les de rehabilitació d'àrees i edificis urbans, desenvolupant també altres activitats com la tramitació de tota mena d'ajudes/subvencions relatives a l'habitatge, arrendament d'habitatges i locals i gestió de varis aparcaments de rotació, essent el seu àmbit geogràfic d'actuació la ciutat de Manresa.

OBJECTE SOCIAL

D'acord amb els estatuts l'objecte social de l'entitat FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S.A., és:

La promoció, programació, ordenació i gestió urbanística del sòl i de la rehabilitació urbana al terme municipal de Manresa. L'objecte social compren, a títol enunciatiu i no limitatiu, les labors següents:

- Incorporació de sòl a l'actiu social -sota qualsevol títol d'adquisició- i la seva gestió, preparació i alienació.
- Programació, projecció, execució, recuperació i gestió d'habitatges amb finalitat social o mercantil i lucrativa, en règim de lloguer o de compra-venda. I d'altres activitats per a la promoció d'aparcaments, oficines i locals comercials, equipaments, edificis i zones d'ús col·lectiu.
- Regeneració del patrimoni històric, artístic, monumental, cultural i paisatgístic de naturalesa urbanística o arquitectònica.

ACTIVITAT

La promoció, programació, ordenació i gestió urbanística del sòl i de la rehabilitació urbana al terme municipal de Manresa, la tramitació de tota mena d'ajudes/subvencions relatives a l'habitatge, l'arrendament d'habitatges i locals i la gestió de varis aparcaments de rotació.

GRUP DE SOCIETATS

L'empresa pertany a un grup de societats segons els termes de l'article 42 del Codi de Comerç. Es detalla a continuació el nom de la societat dominant directa i el de la dominant darrera de grup:

PERTINENÇA	DENOMINACIÓ	NIF
Societat dominant directa	AJUNTAMENT DE MANRESA	P0811200E
Societat dominant darrera de grup	AJUNTAMENT DE MANRESA	P0811200E

Aquesta entitat presenta els Comptes Anuals previstos d'acord amb la legislació de sector públic que li és d'aplicació.

2.4.2. Bases de presentació dels comptes anuals

Imatge fidel

Disposicions legals

Els comptes anuals s'han preparat a partir dels registres comptables de l'empresa, havent-se aplicat les disposicions legals vigents en matèria comptable a fi de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de l'empresa.

Principis comptables no obligatoris aplicats

No ha estat necessari, ni s'ha cregut convenient per part de l'administració de l'entitat, l'aplicació de principis comptables facultatius diferents dels obligatoris que es refereix l'art.38 del codi de comerç i la part primera del Pla General de Comptabilitat.

Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

En l'elaboració dels comptes anuals corresponents a l'exercici 2014 s'han determinat estimacions i hipòtesis en funció de la millor informació disponible a 31/12/2014 sobre els fets analitzats, és possible que esdevinguts que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en pròxims exercicis el que es faria de forma prospectiva, reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes anuals futurs.

La situació financera actual de la Generalitat provoca retards en el pagament de les subvencions reconegudes, de les quals resulta necessari tenir la disposició efectiva per fer front al pagament dels compromisos amb tercers a curt termini. Aquest fet, juntament amb la situació de greu risc que afecta el mercat immobiliari, pot fer plantejar possibles dubtes sobre la possibilitat de continuar l'activitat de forma normal, i l'aplicació del principi d'empresa en funcionament.

No hi ha dubtes sobre l'aplicació del principi d'empresa en funcionament tot i que la societat té deutes vençuts per valor de 1.533 milers d'euros, havent de fer front durant l'exercici 2015 a passius corrents per valor de 4,9 milions d'euros, ja que per una banda s'està en negociacions amb totes les entitats de crèdit per obtenir un refinançament de bona part del seu deute bancari i, a més, no hi ha dubtes en el cobrament de:

- Subvencions (exclòs l'Ajuntament de Manresa) per 1.270 milers d'euros.
- Subvencions pressupostades per part de l'Ajuntament de Manresa per 950 milers d'euros.
- Aportacions pressupostades per part de l'Ajuntament de Manresa per l'adquisició d'immobles per import de 500 milers d'euros.

A més, a data de formulació dels comptes anuals, les negociacions amb les entitats bancàries estan en una fase molt avançada, que fan preveure un acord favorable en les properes setmanes.

Pertot l'anterior i pel fet que ja estan en plena explotació els habitatges de la Unitat d'Actuació Escodines 3 i 5, que permetran el manteniment del nivell d'ingressos de l'exercici 2014, l'aparcament Centre Històric, pel qual es preveu una certa millora del seu rendiment i havent ajustat les despeses d'estructura al nivell d'activitat previst, es considera, per tant, que no existeixen dubtes raonables de l'obtenció d'aquests recursos, els quals permetran seguir portant a terme amb normalitat la seva activitat.

Havent realitzat aquesta anàlisi, tenim l'expectativa raonable que l'entitat tingui els recursos adients per continuar operant en un futur previsible.

Comparació de la informació

Impossibilitat de comparació.

No existeix cap causa que impedeixi la comparança dels estats financers de l'exercici actual amb els de l'any anterior.

Elements recollits en diverses partides

Dintre de l Balanç de Situació inclòs en els presents comptes anuals existeixen elements patrimonials distribuïts en diverses partides, d'acord amb el detall que a continuació s'indica:

ELEMENT PATRIMONIAL	IMPORT 2014	IMPORT 2013
PRÈSTECES REBUTS D'ENTITATS DE CRÈDIT	20.031.620,88	20.544.196,03
PARTIDA DEL BALANÇ	DESGLOSSAMENT	DESGLOSSAMENT
B)II)1. Creditors a llarg termini	16.772.107,74	17.190.605,32
C)III)1. Creditors a curt termini	3.259.513,14	3.353.590,71

ELEMENT PATRIMONIAL	IMPORT 2014	IMPORT 2013
SALDOS A COBRAR D'EMPRESES DEL GRUP	887.574,33	1.331.361,61
PARTIDA DEL BALANÇ	DESGLOSSAMENT	DESGLOSSAMENT
A) IV). Inversions Financeres en empreses del grup ll/t	443.787,23	887.574,45
B) IV). Inversions Financeres en empreses del grup c/t	443.787,10	443.787,16

ELEMENT PATRIMONIAL	IMPORT 2014	IMPORT 2013
INVERSIONS FINANCERES A LLARG TERMINI	140.525,31	151.527,86
PARTIDA DEL BALANÇ	DESGLOSSAMENT	DESGLOSSAMENT
A) V). Inversions Financeres ll/t	125.888,70	134.827,93
B) V). Inversions Financeres c/t	14.636,61	16.699,93

Canvis en criteris comptables i correccions d'errors

La Societat no ha realitzat canvis en criteris comptables ni correccions d'errors durant l'exercici.

2.4.3. Aplicació de resultats

Proposta de distribució de beneficis

A continuació es detalla la proposta de distribució de resultats:

BASE DE REPARTIMENT	2014	2013
Pèrdues i guanys	(197.665,59)	(448.151,41)
Total	(197.665,59)	(448.151,41)

DISTRIBUCIÓ	2014	2013
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(197.665,59)	(448.151,41)
Total distribuït	(197.665,59)	(448.151,41)

Distribució de dividends

- Dividends a compte

Durant l'exercici econòmic no s'han distribuït dividends a compte.

- Limitació en la distribució de dividends

No existeixen limitacions en la distribució de dividends.

2.4.4. Normes de registre i valoració

Immobilitzat intangible

- Valoració immobilitzat intangible

Els actius intangibles es registren pel seu cost d'adquisició i producció i, posteriorment, es valoren al seu cost menys, segons procedeixi, la seva corresponent amortització acumulada i pèrdues per deteriorament que hagin experimentat.

La Societat reconeix qualsevol pèrdua que hagi pogut produir-se en el valor registrat d'aquests actius amb origen en el seu deteriorament. Els criteris per al reconeixement de les pèrdues per deteriorament i, si és necessari, de les recuperacions de les pèrdues per deteriorament registrades en exercicis anteriors són similars als aplicats pel s actius materials.

- Aplicacions informàtiques

Els costos d'adquisició i desenvolupament incorreguts en relació amb els sistemes informàtics bàsics en la gestió de la societat es registren a càrrec de l'epígraf "Aplicacions informàtiques" del balanç de situació.

Els costos de manteniment dels sistemes informàtics es registren a càrrec del compte de resultats de l'exercici que s'incorren.

L'amortització de les aplicacions informàtiques es realitza linealment en un període de 3 anys.

Una vegada realitzades les comprovacions oportunes, no s'ha realitzat cap correcció valorativa per deteriorament en les aplicacions informàtiques.

- Altres actius intangibles

Drets sobre béns cedits en ús:

Els DRETS SOBRE BÉNS CEDITS EN ÚS s'han reflectit en l'actiu del balanç pel valor que se'ls hi ha atribuït en el document que regula la cessió d'ús, comptabilitzant-se en el patrimoni net i la subvenció de capital corresponent, pel mateix import del valor fixat en el document que regula la cessió d'ús.

Per als béns cedits en ús als quals no s'ha atribuït cap valor en el document que regula la cessió d'ús, s'han reflectit a l'actiu del balanç pel valor venal que se'ls hi ha atribuït, comptabilitzant en el patrimoni net la subvenció corresponent, pel mateix import del valor venal fixat.

Els costos de renovació, ampliació o millora que es fan als béns, sempre que representin un augment de la seva capacitat, productivitat o allargament de la seva vida útil, s'han comptabilitzat com a major valor del dret d'ús.

- Immobilitzat intangible amb vida útil indefinida

No existeixen actius intangibles amb una vida útil indefinida.

Immobilitzat material

- Capitalització

Els béns compresos en l'immobilitzat material es valoren pel seu cost, ja sigui aquest el preu d'adquisició o el cost de producció. El preu d'adquisició inclou, a més de l'import facturat pel venedor després de deduir qualsevol descompte en el preu, totes les despeses addicionals i directament relacionats que s'han produït fins a la seva posada en condicions de funcionament, inclosa la ubicació en el lloc i qualsevol altra condició necessària perquè pugui operar de la forma prevista; entre uns altres: despeses de explanació i en derrocament, transport, assegurances, instal·lació, muntatge i altres similars.

Els deutes per compra d'immobilitzat es valoren d'acord amb el disposat en la norma relativa a instruments financers.

- Amortització

L'amortització d'aquests actius comença quan els actius estan preparats per a l'ús per al qual van ser projectats.

L'amortització es calcula, aplicant el mètode lineal, sobre el cost d'adquisició dels actius menys el seu valor residual; entenent que els terrenys sobre els quals s'assenten els edificis i altres construccions tenen una vida útil indefinida i que, per tant, no s'amortitzen.

Les dotacions anuals en concepte d'amortització dels actius materials es realitzen amb contrapartida en el compte de pèrdues i guanys i, bàsicament, equivalen als percentatges d'amortització determinats en funció dels anys de vida útil estimada, que com terme mig, dels diferents elements és:

	Anys de vida útil estimada
Edificis i construccions	100 anys / 50 anys
Instal·lacions tècniques i maquinària	8,3 anys
Mobiliari i estris	10 anys
Equips per a processos d'informació	4 anys

Quan es produeixen correccions valoratives per deteriorament, s'ajusten les amortitzacions dels exercicis següents de l'immobilitzat deteriorat, tenint en compte el nou valor comptable. Es procedeix de la mateixa forma en cas de reversió de les mateixes.

- Correccions de valor per deteriorament i reversió

Es produeix deteriorament de valor d'un element de l'immobilitzat material, quan el seu valor comptable superi al seu import recuperable (major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús).

Al tancament de cada exercici, l'empresa avalua si existeixen indicis que algun immobilitzat material o, si es cau, alguna unitat generadora d'efectiu puguin estar deteriorats, en aquell cas, s'estimen els seus imports recuperables efectuant les correccions valoratives que procedeixin.

Els càlculs del deteriorament s'efectuen element a element de forma individualitzada i produeixen una despesa en el compte de pèrdues i guanys.

- Capitalització de despeses financeres

Existeix immobilitzat material que ha necessitat un període de temps superior a un any per a estar en condicions d'ús, pel que en el preu d'adquisició o cost de producció s'han afegit les despeses financeres.

Aquestes despeses financeres han estat girades pel proveïdor o corresponen a préstecs o altres tipus de finançament al ié. S'han meritat abans de la posada en condicions de funcionament.

- Costos d'ampliació, modernització i millores

Els costos d'ampliació, modernització i millores s'han incorporat en l'actiu com major valor del bé perquè han suposat un augment de la seva capacitat, productivitat o prolongació de la seva vida útil.

Els costos per lòdics de manteniment, conservació i reparacions s'imputen al compte de resultats, seguint el principi de meritació, com cost de l'exercici que s'incurren.

- Costos de desmantellament, retir o rehabilitació

No s'han incorporat costos de desmantellament o retir en l'immobilitzat material.

- Treballs efectuats per l'empresa pel seu immobilitzat

Durant l'exercici, les obres i treballs que l'empresa ha portat a terme per a si mateixa, s'han carregat en els comptes de despeses corresponents.

Els comptes d'immobilitzacions materials i Inversions Immobiliàries, s'han carregat per l'import d'aquestes despeses, amb abonament a la partida d'ingressos que recull els treballs realitzats per l'empresa per a si mateixa.

- Criteris de comptabilització d'arrendaments financers i operacions de naturalesa similar

Durant l'exercici, no s'han comptabilitzat arrendaments financers ni operacions de naturalesa similar.

Inversions immobiliàries

- Criteri per a qualificar els terrenys i construccions com a Inversions Immobiliàries:

Actius no corrents que siguin immobles i que es posseeixen per a obtenir rendes, plusvàlues o ambdues coses, en comptes de per a:

- El seu ús en les activitats pròpies de l'entitat, o bé per a fins administratius; o
- La seva venda en el decurs ordinari de les operacions.

Els elements de les INVERSIONS I MMOBILIÀRIES adquirits mitjançant contracte de COMPRAVENDA o PRODUCCIÓ PRÒPIA s'han capitalitzat pel seu preu d'adquisició o cost de producció respectivament.

Els criteris d'amortització i deteriorament són els mateixos que els detallats en l'apartat anterior de l'immobilitzat material.

Permutes

El criteri de capitalització, aplicat en l'adquisició d'immobilitzat Material mitjançant permutes, és el que es comenta a continuació:

En les operacions de permutes de caràcter comercial, l'immobilitzat Material rebut s'ha valorat pel valor raonable de l'actiu lliurat, més les contrapartides monetàries que s'han lliurat a canvi. Les diferències de valoració sorgides en donar de baixa l'element lliurat a canvi s'han reconegut en el compte de resultats.

En les operacions de permutes de caràcter no comercial, l'immobilitzat Material rebut s'ha valorat pel valor comptable del bé lliurat més, en el seu cas, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi, amb el límit del valor raonable de l'immobilitzat rebut si aquest és menor.

En les permutes que no es pugui obtenir una estimació fiable del valor raonable dels béns que intervenen a l'operació, l'immobilitzat Material rebut s'ha valorat pel valor comptable del bé lliurat més, en el seu cas, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi, amb el límit del valor raonable de l'immobilitzat rebut si aquest és menor.

Instrumentos financers

- Qualificació i valoració dels actius i passius financers

Préstecs i partides a cobrar:

En aquesta categoria s'han inclòs els actius que s'han originat en la venda de béns i prestacions de serveis per operacions de tràfic de l'empresa. També s'han inclòs aquells actius financers que no s'han originat en les operacions de tràfic de l'empresa i que no sent instruments de patrimoni ni derivats, presenten uns cobraments de quantitat determinada o determinable.

Aquests actius financers s'han valorat pel seu valor raonable que no és altra cosa que el preu de la transacció, és a dir, el valor raonable de la contraprestació més tots els costos que li han estat directament atribuïbles.

Posteriorment, aquests actius s'han valorat pel seu cost amortitzat, imputant en el compte de pèrdues i guanys els interessos reportats, aplicant el mètode de l'interès efectiu.

Per cost amortitzat s'entén el cost d'adquisició d'un actiu o passiu financer menys els reemborsaments del principal i corregit (en més o menys, segons sigui el cas) per la part imputada sistemàticament a resultats de la diferència entre el cost inicial i el corresponent valor de reemborsament a l venciment. En el cas dels actius financers, el cost amortitzat inclou, a més les correccions al seu valor motivades per el deteriorament que hag in experimentat.

El tipus d'interès efectiu és el tipus d'actualització que iguala exactament el valor d'un instrument financer a la totalitat dels seus fluxos d'efectiu estimats per tots els conceptes al llarg de la seva vida.

Els dipòsits i fiances es reconeixen per l'import desemborsat per plantar cara a ls compromisos contractuals.

Dèbits i partides a pagar:

En aquesta categoria s'han inclòs els passius financers que s'han originat en la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de l'empresa i a quells que no sent instruments derivats, no tenen un origen comercial.

Inicialment, aquests passius financers s'han registrat pel seu valor raonable que és el preu de la transacció més tots aquells costos que han estat directament atribuïbles.

Posteriorment, s'han valorat pel seu cost amortitzat. Els interessos reportats s'han comptabilitzat en el compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode d'interès efectiu.

Els dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, el pagament de les quals s'espera que sigui en el curt termini, s'han valorat pel seu valor nominal.

Els préstecs i descoberts bancaris que reporten interessos es registren per l'import rebut, net de costos directes d'emissió. Les despeses financeres i els costos directes d'emissió, es comptabilitzen segons el criteri de l'import en el compte de resultats utilitzant el mètode de l'interès efectiu i s'afegeixen a l'import en llibres de l'instrument en la mesura que no es liquiden en el període que es meriten.

Els préstecs es classifiquen com corrents tret que la Societat tingui el dret incondicional per a ajornar la cancel·lació del passiu durant, almenys, els dotze mesos següents a la data del balanç.

Els creditors comercials no reporten explícitament interessos i es registren pel seu valor nominal.

Deteriorament de valor actius financers:

Al tancament de l'exercici, s'han efectuat les correccions valoratives necessàries per l'existència d'evidència objectiva que el valor en llibres d'una inversió no és recuperable.

L'import d'aquesta correcció és la diferència entre el valor en llibres de l'actiu financer i l'import recuperable. S'entén per import recuperable com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs derivats de la inversió.

Les correccions valoratives per deteriorament, i si escau, la seva reversió s'han registrat com una despesa o un ingrés respectivament en el compte de pèrdues i guanys. La reversió té el límit del valor en llibres de l'actiu financer.

En particular, al final de l'exercici es comprova l'existència d'evidència objectiva que el valor d'un crèdit (o d'un grup de crèdits amb similars característiques de risc valorats col·lectivament) s'ha deteriorat com a conseqüència d'un o més esdeveniments que han ocorregut després del seu reconeixement inicial i que han ocasionat una reducció o un retard en els fluxos d'efectiu que s'havien estimat rebre en el futur i que pot estar motivat per insolvència del deutor.

La pèrdua per deteriorament serà la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs que s'han estimat que es rebran, descomptant-los al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial.

Baixa d'actius i passius financers:

Els criteris utilitzats per a donar de baixa un actiu financer són que hagi expirat o s'hagin cedit els drets contractuals sobre els fluxos d'efectiu de l'actiu financer sent necessari que s'hagin transferit de manera substancial els riscos i beneficis inherents a la seva propietat.

Una vegada s'ha donat de baixa l'actiu, el guany o pèrdua sorgida d'aquesta operació formarà part del resultat de l'exercici en el qual aquesta s'hagi produït.

En el cas dels passius financers l'empresa els dona de baixa quan l'obligació s'ha extingit. També es dona de baixa un passiu financer quan l'intercanvi d'instruments de deute es produeix amb condicions substancialment diferents.

La diferència entre el valor en llibres del passiu financer i la contraprestació pagada inclosos els costos de transacció atribuïbles, es recull en el compte de pèrdues i guanys.

Inversions en empreses del grup, multigrup i associades:

No s'han realitzat inversions en empreses del grup, multigrup i associades.

Ingressos i despeses procedents instruments financers

Els interessos i dividendes d'actius financers reportats amb posterioritat a l'moment de l'adquisició s'han reconegut com ingressos en el compte de pèrdues i guanys. Per al reconeixement dels interessos s'ha utilitzat el mètode de l'interès efectiu. Els dividendes es reconeixen quan es declara el dret del soci a rebre'.

Instrumentos de patrimonio neto en poder de la empresa:

La empresa no ha realizado transacciones con los instrumentos de patrimonio neto.

Existencias

- Criterios de valoración

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

- Capitalización de gastos financieros

Durante el ejercicio se han activado gastos financieros derivados de recursos de terceros utilizados, exclusivamente, para la adquisición de elementos de existencias.

Se han tenido en cuenta, para la activación, las normas básicas establecidas por el Plan General de Contabilidad, es a saber:

- los correspondientes fondos de financiación se han dedicado, exclusivamente, a la inversión en existencias.
- únicamente se han activado los gastos financieros merced a que los correspondientes elementos hayan estado en condiciones de explotación.

- Correcciones valorativas por deterioramiento

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de finalización y los costes estimados que serán necesarios en el proceso de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final de cada ejercicio, dotando de oportuna provisión cuando las mismas se encuentren sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente van a causar la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

Atendiendo al objeto social de FORUM S.A., la mayoría de fincas que constituyen el patrimonio están afectadas por planeamiento urbanístico con actuaciones poligonales, en las que prevalece el principio de equidistribución de cargas y beneficios. Por lo que, a la hora de valorar estas fincas, que constituyen una parte importante de las existencias de la Sociedad, no se puede considerar el valor individual, el cual sería totalmente ficticio sino que, a efectos de valoración, hay que considerar el valor que cada una de estas fincas aporten a las correspondientes actuaciones urbanísticas. De igual manera, atendiendo al mismo principio de equidistribución de cargas y beneficios, el coste acumulado para cada finca no es un coste intrínseco de cada una de ellas, sino que se ha de repercutir como un coste general de preparación del suelo del conjunto de actuación urbanística que le corresponde.

Teniendo en cuenta lo anterior, en la valoración realizada no se ha expresado el valor individual de cada finca, sino el del conjunto del suelo que FORUM S.A. acredita como propietario en cada una de las actuaciones urbanísticas que desarrolla.

Com a criteri per valorar el sòl de les diferents actuacions, s'ha sumat la superfície de sòl de les finques propietat de FORUM S.A. afectades per cada una d'elles. En base a aquest resultat s'han estimat les diferents superfícies de sòl net d'aprofitament privat, sobre les quals s'hi ha projectat el mòdul de repercussió d'aquest sòl d'acord amb les plusvàlues que es generaran amb l'execució dels plans urbanístics. A les edificacions encara existents se'ls hi ha atribuït un valor nul.

En quant al valor real de les finques que no estan afectades per cap figura de planejament, s'ha equiparat amb la suma del valor de repercussió del sòl més el valor de reposició de l'edificació.

En ambdós casos, i donat que les finques afectades per les correccions valoratives han estat finançades bàsicament amb subvencions, tal i com es descriu a l'apartat 2.4.13 Subvencions, donacions i llegats de la present memòria, els administradors de la Societat han optat, en els casos que sigui aplicable, per considerar la correcció valorativa com a irreversible.

Transaccions en moneda estrangera

- Criteris de valoració

No existeixen saldos representatius de crèdits o deutes en moneda estrangera en el Balanç de Situació que s'inclou en els presents comptes anuals.

Impostos sobre beneficis

- Criteris de registre

La despesa per impost sobre beneficis representa la suma de la despesa per impost sobre beneficis de l'exercici així com per l'efecte de les variacions dels actius i passius per impostos anticipats, diferits i crèdits fiscals.

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'impost corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici, després d'aplicar les deduccions que fiscalment són admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos anticipats / diferits i crèdits fiscals, tant per bases imposables negatives com per deduccions.

La Societat, com Empresa Municipal Privada de l'explotació de serveis municipals, gaudeix de la bonificació en la quota de l'Impost sobre Societats del 99% que afecta els rendiments obtinguts d'aquesta activitat.

- Valoració d'actius i passius per impost diferit

Els actius i passius per impostos diferits inclouen les diferències temporals que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen pagadors o recuperables per les diferències entre els imports en llibres dels actius i passius i el seu valor fiscal, així com les bases imposables negatives pendents de compensació i els crèdits per deduccions fiscals no aplicades fiscalment. Aquests imports es registren aplicant a la diferència temporal o crèdit que correspongui el tipus de gravamen al que s'espera recuperar-los o liquidar-los.

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporals imposables excepte de l'reconeixement inicial (estalvi en una combinació de negocis) d'altres actius i passius en una operació que no afecta ni al resultat fiscal ni al resultat comptable.

Per la seva banda, els actius per impostos diferits, identificats amb diferències temporàries només es reconeixen en el cas que es consideri probable que la Societat tingui en el futur suficients guanys fiscals contra els quals poder fer-los efectius.

La resta d'actius per impostos diferits (bases imposables negatives i deduccions pendents de compensar) només es reconeixen en el cas que es consideri probable que la Societat tingui en el futur suficients guanys fiscals contra els quals poder fer-los efectius.

Amb ocasió de cada tancament comptable, es revisen els impostos diferits registrats (tant actius com passius) a fi de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos d'acord amb els resultats de les anàlisis realitzades.

Ingressos i despeses

- Criteris de valoració ingressos i despeses

Els ingressos i despeses s'imputen en funció del principi de meritament, és a dir, quan es produeix el corrent real dels béns i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment que es produeixi el corrent monetari o financera derivada d'ells. Concretament, els ingressos es calculen al valor raonable de la contraprestació a rebre i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el marc ordinari de l'activitat, deduits els descomptes i impostos.

Els ingressos per interessos es meritaven seguint un criteri financer i temporal, en funció del principal pendent de pagament i el tipus d'interès efectiu aplicable. Els serveis prestats a tercers es reconeixen al formalitzar l'acceptació per part del client. Els que, en el moment de l'emissió d'estats financers es troben realitzats però no acceptats, es valoren al menor valor entre els costos produïts i l'estimació de acceptació.

Els ingressos es troben valorats per l'import realment percebut i les despeses pel cost d'adquisició, havent-se comptabilitzat segons el criteri de meritament.

- Ingressos per prestació de serveis

Els ingressos per prestació de serveis es reconeixen quan el resultat de la transacció pugui ser estimat amb fiabilitat, considerant per a això el percentatge de realització del servei en la data de tancament de l'exercici.

En conseqüència només es comptabilitzaran els ingressos procedents de prestació de serveis quan es compleixin totes i cadascuna de les següents condicions:

- L'import dels ingressos pot valorar-se amb fiabilitat.
- És probable que l'empresa rebi els beneficis o rendiments econòmics derivats de la transacció.
- El grau de realització de la transacció, en la data de tancament de l'exercici, pot ser valorat amb fiabilitat.
- Els costos ja incorreguts en la prestació, així com els quals queden per incórrer fins a completar-la, poden ser valorats amb fiabilitat.

L'empresa revisarà i, si és necessari, modificarà les estimacions de l'ingrés per rebre, a mesura que el servei es va prestant. La necessitat de tals revisions no indica, necessàriament, que el desenllaç o resultat de l'operació de prestació de serveis no pugui ser estimat amb fiabilitat.

Provisions i contingències

- Criteri de valoració

L'empresa reconeix com provisions els passius que, complint la definició i els criteris de registre o reconeixement comptable continguts en el Marc Conceptual de la Comptabilitat, resultin indeterminats respecte al seu import o a la data que es cancel·laran. Les provisions poden venir determinades per una disposició legal, contractual o per una obligació implícita o tàcita.

Les comptes anuals de la Societat recullen totes les provisions significatives en les quals és major la probabilitat que s'hagi d'atendre l'obligació. Les provisions es reconeixen únicament en base a fets presents o passats que generin obligacions futures. Es quantifiquen tenint en consideració la millor informació disponible sobre les conseqüències dels successos que les motiven i són reestimades amb ocasió de cada tancament comptable. S'utilitzen per afrontar les obligacions específiques per a les quals van és ser originalment reconegudes. Es procedeix a la seva reversió total o parcial, quan aquestes obligacions deixen d'existir o disminueixen.

Despeses de personal

- Criteris de registre i valoració

Les despeses de personal inclouen tots els sous i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries meritàdes a cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances o sous variables i les seves despeses associades.

- Compromisos per pensions

No s'han efectuat retribucions a llarg termini als empleats.

Subvencions, donacions i llegats

- Subvencions no reintegrables

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

- Subvencions reintegrables

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

- Subvencions, donacions i llegats atorgats per socis o propietaris

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables rebuts de socis o propietaris, no constitueixen ingressos, registrant-se directament en els fons propis, independentment del tipus de subvenció, donació o llegat. Malgrat tot, en el cas d'empreses pertanyents al sector públic que reben subvencions, donacions o llegats de l'entitat pública dominant, per a finançar la realització d'activitats d'interès públic o general, la comptabilització d'aquestes ajudes públiques s'efectuarà d'acord amb els criteris continguts en l'apartat 1.3 de la norma de valoració 18ª de l'Pla General Comptable. La societat considera que les subvencions rebudes del soci únic són destinades a finançar activitats d'interès públic o general.

Combinacions de negocis

La societat durant l'exercici no ha realitzat operacions d'aquesta naturalesa.

Negocis conjunts

No existeix cap activitat econòmica controlada conjuntament amb altra persona física o jurídica.

Transaccions entre parts vinculades

Amb caràcter general, els elements objecte de la transacció s'han comptabilitzat en el moment inicial pel seu valor raonable. En el seu cas, si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, la diferència s'ha registrat tenint en compte la realitat econòmica de l'operació. La valoració posterior s'ha realitzat segons el que estableixin les normes corresponents.

Medi ambient

- Criteris de valoració

D'acord amb la Resolució de l'ICAC de 25 de març de 2002, es considera activitat mediambiental, qualsevol operació que tingui com a objectiu principal la prevenció, reducció o reparació de danys sobre el medi ambient.

Els criteris seguits per la societat per considerar els imports destinats a la protecció del medi ambient com a despesa o major valor d'actius han estat els següents:

- Despeses de naturalesa mediambiental

Es consideren despeses mediambientals i, per tant, despeses d'explotació de l'exercici, els imports meritats per les activitats mediambientals realitzades, o que s'hagin de realitzar, per a la gestió dels efectes mediambientals de les operacions de l'Entitat, així com les derivades dels compromisos mediambientals adquirits. Entre aquestes despeses s'hi inclouen les de la prevenció de la contaminació relacionada amb les activitats operatives actuals, el tractament de residus, la gestió mediambiental o les auditories mediambientals.

- Actius de naturalesa mediambiental

Existeixen elements incorporats al patrimoni net de la societat, la finalitat principal dels quals és la minimització de l'impacte mediambiental.

2.4.5. Immobilitzat material, intangible i inversions immobiliàries

Anàlisi de moviment immobilitzat material

- Anàlisi del moviment brut de l'immobilitzat material

El moviment de la partida d'immobilitzat material és el següent:

MOVIMENTS DE L'IMMOBILITZAT MATERIAL	IMPORT 2014	IMPORT 2013
SALDO INICIAL BRUT	636.112,02	627.007,28
(+) Entrades	17.490,98	9.104,74
(-) Sortides		
SALDO FINAL BRUT	653.603,00	636.112,02

- Anàlisi amortització immobilitzat material

Es detalla a continuació el moviment de l'amortització de l'immobilitzat material:

MOVIMENTS DE L'AMORTITZACIÓ DE L'IMMOBILITZAT MATERIAL	IMPORT 2014	IMPORT 2013
SALDO INICIAL BRUT	211.800,76	193.952,21
(+) Augment per dotacions	18.794,96	17.848,55
(+) Augments per adquisicions o traspassos		
(-) Disminucions per sortides, baixes i traspassos		
SALDO FINAL BRUT	230.595,72	211.800,76

Anàlisi de moviment immobilitzat intangible

- Anàlisi del moviment brut de l'immobilitzat intangible

El moviment de la partida d'immobilitzat intangible és el següent:

MOVIMENT DE L'IMMOBILITZAT INTANGIBLE	IMPORT 2014	IMPORT 2013
SALDO INICIAL BRUT	562.054,94	528.416,94
(+) Entrades	25.917,42	33.638,00
(-) Sortides		
SALDO FINAL BRUT	587.972,36	562.054,94

- Anàlisi amortització de l'immobilitzat intangible

Es detalla a continuació el moviment de l'amortització de l'immobilitzat intangible:

MOVIMENTS AMORTITZACIÓ IMMOBILITZAT INTANGIBLE	IMPORT 2014	IMPORT 2013
SALDO INICIAL BRUT	272.501,30	223.447,10
(+) Augment per dotacions	57.422,00	49.054,20
(+) Augments per adquisicions o traspassos		
(-) Disminucions per sortides, baixes i traspassos		
SALDO FINAL BRUT	329.923,30	272.501,30

- Immobilitzats intangibles amb vida útil indefinida

Tots els actius intangibles tenen una vida útil definida.

Anàlisi de moviment inversions immobiliàries

- Anàlisi del moviment brut de les inversions immobiliàries

El moviment de la partida d'inversions immobiliàries és el següent:

MOVIMENTS DE LES INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	IMPORT 2014	IMPORT 2013
SALDO INICIAL BRUT	26.124.479,38	21.518.581,54
(+) Entrades	0,00	1.652,89
(+) Entrades per treballs realitzats pel propi immobilitzat	225.317,42	4.604.244,95
(-) Sortides	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUT	26.349.796,80	26.124.479,38

Les entrades per treballs realitzats pel propi immobilitzat de l'exercici 2014 corresponen a un habitatge de la Unitat d'Actuació Montserrat 3-5 per import de 225.317,42 euros, i que ha estat donat de baixa de l'epígraf d'existències.

- Anàlisi amortització de les inversions immobiliàries

Es detalla a continuació el moviment de l'amortització de les inversions immobiliàries:

MOVIMENT DE L'AMORTITZACIÓ DE LES INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	IMPORT 2014	IMPORT 2013
SALDO INICIAL BRUT	1.302.580,98	950.499,60
(+) Augment per dotacions	379.521,54	352.081,38
(+) Augments per adquisicions o traspassos	0,00	0,00
(-) Disminucions per sortides, baixes i traspassos	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUT	1.682.102,52	1.302.580,98

- Detall de les inversions immobiliàries

Es detalla a continuació una descripció de les inversions immobiliàries:

ELEMENTS INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	DESCRIPCIÓ
Terrenys i construccions	Immoble Concòrdia
Terrenys i construccions	Immoble C/ Sant Francesc, 2
Terrenys i construccions	Immoble 4 Cantons (Habitatges)
Terrenys i construccions	Immoble 4 Cantons (Parquing)
Terrenys i construccions	Immoble C/ Tahones, 18
Terrenys i construccions	Immoble C/ St Bartomeu, 1
Terrenys i construccions	Immoble C/ Sta Lúcia 21
Terrenys i construccions	Immoble C/ Barreres 1
Terrenys i construccions	Immoble C/ Mel 5, 8
Terrenys i construccions	Immoble C/ Aiguader 26
Terrenys i construccions	Immoble C/ Camp d'Urgell, 20
Terrenys i construccions	Immoble C/ Camp d'Urgell, 1-3
Terrenys i construccions	Immoble C/ Amigant, 5
Terrenys i construccions	Immoble C/ Baixada Pòpui, 4
Terrenys i construccions	Immoble C/ Camí de la Cova, 11
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, 33-39
Terrenys i construccions	Immoble C/ Remei de Dalt, 19
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, 2
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, 3-5
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, 3-5 (Parquing)

- Pèrdues per deteriorament de l'immobilitzat material, intangible i inversions immobiliàries

La Societat ha realitzat una avaluació de la possible existència d'indicis de deteriorament dels seus actius de l'immobilitzat material, intangible i inversions immobiliàries, basant-se amb taxacions o btingudes de tercers, juntament amb un anàlisi del seu valor raonable menys els costos de venda així com del seu valor en ús, per aquells actius pels quals no es disposa de taxacions, amb la finalitat de determinar que el seu valor comptable no supera el valor recuperable.

El resultat d'aquest anàlisi ha por tat a registrar un deteriorament per import de 574.153,20 euros, corresponent al pàrquing del centre històric per 519.836,00 euros i a un immoble del carrer Camp d'Urgell per 54.317,20 euros. Aquest deteriorament s'ha considerat irreversible, tal com s'explica en la nota 2.4.4 sobre normes de valoració de les existències.

2.4.6. Actius financers

Anàlisi actius financers en el balanç

A continuació es detallen, atenent a les categories establertes en la norma de registre i valoració novena, els actius financers a llarg termini, excepte les inversions en empreses del grup, multigrup i associades. L'efectiu i altres actius equivalents no s'inclouen en el quadre:

CRÈDITS, DERIVATS I ALTRES LT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Actius a valor raonable amb canvis en pig		
Inversions mantingudes fins al venciment		
Préstecs i partides a cobrar	1.258.140,99	1.868.604,31
Actius disponibles per a la venda		
Derivats de cobertura		
TOTAL	1.258.140,99	1.868.604,31

L'import total dels actius financers a llarg termini és:

TOTAL ACTIUS FINANCERS LT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Actius a valor raonable amb canvis en pig		
Inversions mantingudes fins al venciment		
Préstecs i partides a cobrar	1.258.140,99	1.868.604,31
Actius disponibles per a la venda		
Derivats de cobertura		
TOTAL	1.258.140,99	1.868.604,31

Els préstecs i partides a cobrar a llarg termini inclouen les aportacions de l'Ajuntament de Manresa en concepte de subvenció, per import de 443.787,23 euros (887.574,45 euros en el 2013), a cobrar en 7 anys, relacionades amb la construcció del pàrquing de la unitat d'actuació de Montserrat 3-5, els crèdits concedits als propietaris acollits al programa Borsa Vivenda per import de 125.888,70 euros (134.827,93 euros en el 2013), i el compte corrent a Catalunya Caixa per valor de 616.000,00 euros (772.544,94 euros en el 2013), el qual no és de lliure disposició, donat que ha estat pignorat en garantia del préstec rebut de l'Institut Català de Finances, amb un import pendent de pagar de 2.773.865,99 euros, com a més significatiu. També s'inclouen fiances i dipòsits per import de 72.465,06 euros (73.656,99 euros en el 2013).

Els actius financers a curt termini són els següents:

CRÈDITS, DERIVATS I ALTRES CT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Actius a valor raonable amb canvis en pig		
Inversions mantingudes fins al venciment		
Préstecs i partides a cobrar	2.049.153,77	2.179.704,39
Actius disponibles per a la venda		
Derivats de cobertura		
TOTAL	2.049.153,77	2.179.704,39

L'import total dels actius financers a curt termini és:

TOTAL ACTIUS FINANCERS CT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Actius a valor raonable amb canvis en pig		
Inversions mantingudes fins al venciment		
Préstecs i partides a cobrar	2.049.153,77	2.179.704,39
Actius disponibles per a la venda		
Derivats de cobertura		
TOTAL	2.049.153,77	2.179.704,39

Els préstecs i partides a cobrar a curt termini inclouen les aportacions de l'Ajuntament de Manresa en concepte de subvenció, per import de 443.787,10 euros (443.787,16 euros en el 2013) relacionades amb la construcció del pàrquing de la unitat d'actuació de Montserrat 3-5, i els crèdits concedits als propietaris acollits al programa Borsa Vivenda per import de 15.685,93 euros (16.699,93 euros en el 2013), com a més significatius. També s'inclouen les subvencions pendents de cobrament al tancament de l'exercici de la Generalitat de Catalunya i altres administracions públiques per import de 1.269.591,14 euros (1.681.751,95 euros en el 2013).

Traspassos o reclassificacions entre les diferents categories

No s'han realitzat traspassos o reclassificacions d'actius financers a inversions mantingudes fins al venciment.

Correccions per deteriorament del valor originades pel risc de crèdit

- Crèdits, derivats i altres

Es detallen a continuació les correccions per deteriorament per risc de crèdit que han afectat als crèdits, derivats i altres:

CRÈDITS, DERIVATS I ALTRES	LLARG TERMINI	CURT TERMINI
SALDO INICIAL 2014		4.082,18
(+) Augment per correc. valorativa per deterior.		31.928,91
(+) Augment per traspassos i altres variacions		
(-) Disminució per reversió de el deteriorament		-10.344,09
(-) Disminució per sortides i reduccions		
Disminució per traspassos i altres variacions		
SALDO FINAL 2014		25.667,00

CRÈDITS, DERIVATS I ALTRES	LLARG TERMINI	CURT TERMINI
SALDO INICIAL 2013		20.512,14
(+) Augment per correc. valorativa per deterior.		14.748,21
(+) Augment per traspassos i altres variacions		
(-) Disminució per reversió de el deteriorament		-31.176,17
(-) Disminució per sortides i reduccions		
Disminució per traspassos i altres variacions		
SALDO FINAL 2013		4.082,18

Empreses del grup, multigrup i associades

- Empreses de grup

L'entitat FOMENT DE LA REHABILITACIO URBANA DE MANRESA, S.A. no té accions o participacions d'entitats que puguin ser considerades com empreses del grup.

2.4.7. Passius financers

Anàlisi dels passius financers en el balanç

A continuació es detallen, atenent a les categories establertes en la norma de registre i valoració novena, els passius financers a llarg termini:

DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT LT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Dèbits i partides a pagar	12.832.279,01	13.154.102,39
Passius a valor raonable amb canvis en pig		
Altres		
TOTAL	12.832.279,01	13.154.102,39

DERIVATS I ALTRES LT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Dèbits i partides a pagar	366.465,30	362.739,17
Passius a valor raonable amb canvis en pig		
Altres		
TOTAL	366.465,30	362.739,17

L'import total dels passius financers a llarg termini és:

TOTAL PASSIUS FINANCERS LT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Dèbits i partides a pagar	13.198.744,31	13.516.841,56
Passius a valor raonable amb canvis en pig		
Altres		
TOTAL	13.198.744,31	13.516.841,56

Els passius financers a curt termini són els següents:

DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT CT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Dèbits i partides a pagar	3.366.278,06	3.643.197,97
Passius a valor raonable amb canvis en pig		
Altres		
TOTAL	3.366.278,06	3.643.197,97

DERIVATS I ALTRES CT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Dèbits i partides a pagar	1.273.590,55	1.012.339,40
Passius a valor raonable amb canvis en pig		
Altres		
TOTAL	1.273.590,55	1.012.339,40

L'import total dels passius financers a curt termini és:

TOTAL PASSIUS FINANCERS CT	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Dèbits i partides a pagar	4.639.868,61	4.655.537,37
Passius a valor raonable amb canvis en pig		
Altres		
TOTAL	4.639.868,61	4.655.537,37

Informació sobre:

- Deutes que vencen en els pròxims 5 anys

A continuació es detalla el venciment dels següents deutes:

	Venciment en anys						TOTAL
	Un	Dos	Tres	Quatre	Cinc	Més de 5	
Deutes							
Oblig. i altres valors neg.							
Deutes amb entitats de crèdit	3.366.278,06	1.414.321,99	737.833,46	699.410,65	721.378,98	9.259.333,92	16.198.557,06
Cred. per arrendament financer							
Derivats							
Altres passius financers	654.821,67	58.000,00	58.000,00	58.000,00	58.000,00	134.465,30	1.021.266,97
Deutes empreses grup i assoc							
Creditors comercials no corrents							
Creditors comercials i altres comptes a pagar							
Proveïdors	177.581,42						177.581,42
Proveïdors, empreses grup i assoc	137.821,09						137.821,09
Creditors variis i altres	303.334,21						303.334,21
Personal							
Bestretes de clients	32,16						32,16
Deutes amb caract. especials							
TOTAL	4.639.868,61	1.472.321,99	795.833,46	757.410,65	779.378,98	9.393.799,22	17.838.612,91

- Deutes amb garantia real

Existeixen deutes amb garantia real. A continuació es presenta cadascuna d'elles:

CONCEPTE	IMPORT	GARANTIA	TIPUS DE GARANTIA
Préstec hip. prom. vivende	158.204,91	hipotecària	Immobles C/ Tahones, 18
Préstec hipotecari	71.366,40	hipotecària	Immobles C/ Barreres 1
Préstec MOPTMA	115.616,13	hipotecària	Immobles C/ Sta Llúcia, 21
Multicrèdit promotor	2.565.640,37	hipotecària	Immobles C/ Barreres, 1
Préstec MOPTMA	2.297.188,40	hipotecària	Immobles C/ Barreres, 1
Préstec MOPTMA	767.490,63	hipotecària	Immobles UA Montserrat, 1
Préstec hipotecari	242.314,08	hipotecària	Immobles C/ Camp d'Urgell
Préstec hipotecari	463.702,65	hipotecària	Immobles C/ Remei Dalt, 19
Préstec hipotecari	2.229.612,79	hipotecària	Immobles C/ Montserrat 2,3,5
Préstec hipotecari	2.094.513,70	hipotecària	Immobles C/ Montserrat 3,5
Préstec hipotecari	532.216,85	hipotecària	Immobles C/ Concordia
Préstec hipotecari	2.773.865,99	hipotecària	Immobles UA Montserrat, 2
Préstec hipotecari	579.980,77	hipotecària	Immobles UA Montserrat, 2
Crèdit hipotecari	789.071,73	Hipotecària	Immobles UA Montserrat, 3-5
Préstec hipotecari	853.500,00	hipotecària	Immobles: Tossal dels Cigalons i altres finques
Pólissa Crèdit	109.636,07	hipotecària	Immobles UA Montserrat, 3-5
Préstec Refinançament	1.065.000,00	hipotecària	Immobles C/ Concordia 2ª hipoteca i altres finques
	17.708.921,47		

La Societat disposa de 15 hipoteques, i un préstec i una pòlissa amb garantia hipotecària, amb venciments entre 2015 i 2038 per un import total de 17.708.921,47 euros. A més també disposa d'un préstec i CAEN per import de 162.521,05 euros amb venciment 2017, una pòlissa amb un límit de fins a 3.600.000 euros, disposada per 1.080.178,36 euros i garantida per la subvenció concedida pel soci únic pel mateix import del límit a disposar. Addicionalment, durant l'exercici 2011 la societat va obtenir un préstec de l'Institut de Crèdit Oficial per import de 1.080.000,00 euros, amb garantia personal, essent l'import pendent de 1.080.000,00 euros.

- Avals

La Societat no disposa d'avalis rebuts ni atorgats.

Préstecs pendents de pagament

- Incompliment per impagament

La Societat no ha pogut a tindre les quotes meritadaes en l'exercici de varis préstecs i ha impagat el principal per import de 1.532.971,11 euros (698.141,43 euros al 2013) i els interessos per import de 106.764,92 euros (227.940,06 euros al 2013).

Informació sobre els terminis de pagament efectuats a proveïdors

En base a allò establert a la Disposició addicional tercera "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de Juliol, l'import del saldo pendent de pagament a proveïdors, que al tancament de l'exercici acumula un aplaçament superior al termini legal de pagament, ascendeix a 444.658,99 euros (281.531,50 euros el 2013).

El saldo que és dins del termini legal ascendeix a 118.554,33 euros (19.994,91 euros el 2013).

Els pagaments realitzats durant l'exercici 2014 han estat de 929.341,89 euros (2.363.040,73 euros el 2013), dels quals 215.492,28 euros (1.438.490,25 euros en el 2013) han estat fora del termini legal (el 23,18%) i la resta, 713.849,61 euros (924.550,48 euros en el 2013) (76,81%) han estat dins dels terminis legals.

2.4.8. Existències

- Detall de les existències

CONCEPTE	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Existències de sòl	6.156.110,39	6.059.944,68
Deteriorament del sòl	-1.099.314,23	-887.954,99
Promocions en curs	301.389,97	301.389,97
Promocions acabades	927.066,31	1.131.900,33
Deteriorament de promocions acabades	-258.187,49	-161.177,72
Bestretes a Proveïdors	102,99	4,32
	6.027.167,94	6.444.106,57

Tal i com es menciona en la nota 2.4.5, en l'exercici 2014 s'ha traspassat a inversió immobiliària un habitatge de Montserrat, 3-5, donat que s'ha destinat a lloguer.

Pèrdues per deteriorament de les existències

La Societat ha realitzat una avaluació de la possible existència d'indicis de deteriorament dels seus actius i ha considerat necessari reconèixer pèrdues per deteriorament en l'exercici

de les existències, donat que amb les taxacions obtingudes de mercaderies, juntament amb un anàlisi del seu valor raonable menys els costos de venda, per aquells actius dels quals no es disposa de taxacions, el seu valor comptable supera el valor net realitzable.

L'import de les existències deteriorades ha estat de 308.369,01 euros i correspon a diversos immobles del Carrer Sant Francesc, carrer Arbonés, carrer Escodines, carrer Hospital i de la unitat d'actuació de Montserrat.

2.4.9. Fons propis

Capital social

El capital social de l'entitat està representat pels títols que a continuació s'indiquen, a la data de tancament de l'exercici:

SÈRIE	TÍTOLS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	2.773	60.100000	166.657,30

Disponibilitat de les reserves

No existeixen més traves a la disponibilitat de les reserves que les derivades de disposicions de l'ordenament jurídic.

Accions o participacions pròpies

L'entitat no tenia a l'principi de l'exercici ni ha adquirit durant el mateix accions o participacions pròpies.

Unipersonalitat

L'Entitat està constituïda per un soci únic que és l'Ajuntament de Manresa.

Redenominació del capital

En data 26 de juny del 2001 la societat va realitzar la redenominació de la xifra del Capital Social a euros.

Altres aportacions de socis

El Ple de l'Ajuntament de Manresa, en sessió que va tenir lloc el dia 30 de març de 2012, va aprovar el Pla d'ajust previst a l'ID ecret L lei 4/ 2012 pel qual es det erminen obligacions d'informació i procediments necessaris per establir un mecanisme de finançament per al pagament als proveïdors de les entitats locals. L'Ajuntament de Manresa va presentar una relació de factures al Ministeri d'Hisenda, de les quals 2.315.219,19 euros corresponien a factures pendents de pagament de la societat municipal FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S. A.U. Igualment, en data 21 de juliol de 2011, va aprovar la concertació d'una operació de crèdit amb l'Institut de Crèdit Oficial per import de 3.284.235,18 euros. El 14 de novembre de 2011 FORUM va presentar en el registre general de l'Ajuntament de Manresa un es crit en el qual sol·licitava acollir-se a aquesta línia de crèdit per un import de 801.026,59 euros, que consta concedit en contracte de préstec entre Ajuntament de Manresa i l'Institut de Crèdit Oficial signat el dia 1 de desembre de 2011. En conseqüència, en data 27 de desembre de 2011 i 13 de juliol de 2012, l'Ajuntament de Manresa va aprovar unes aportacions extraordinàries de caràcter no reintegrable per aquest import, registrada una part com a subvenció en capital per import de 3.096.764,45 euros i una part directament als Fons Propis de la societat, per import de 19.481,63 euros donat que la seva finalitat va ser cancel·lar deutes per construcció d'immobilitzat afecte a una activitat específica d'interès general i a despeses generals de l'activitat, respectivament.

2.4.10. Situació fiscal

Diferències temporàries

- Detall del compte "actiu per diferències temporàries imposables"

El compte "actiu per diferències temporals imposables" a l'inici de l'exercici presentava un saldo de 0,00 euros, essent el saldo final de 21.314,12 euros (0,00 euros al 2013), i correspon al 30% de l'amortització no deduïble dels exercicis 2013 i 2014.

- Detall del compte "passius per diferències temporàries imposables"

El compte "passius per diferències temporals imposables" a l'inici de l'exercici presentava un saldo de 360.853,06 euros (204.875,16 euros al 2013) essent el saldo final de 161.184,24 euros (360.853,06 euros al 2013).

Es detalla a continuació el moviment durant l'exercici:

	Passiu impost diferit	
	2014	2013
Saldo inicial (Deutor impost anticipat/ acreedor impost diferit)	-360.853,06	-204.875,16
Càrrecs:		
* cancel·lació dif. Temporària imposable:		
Leasings		
Amortitzacions accelerades		
Traspàs subvencions a resultats	175.661,49	8.232,68
Altres	23.707,33	
Abonaments:		
* dif. Temporària imposable		
Leasings		
Amortitzacions accelerades		
Subvencions rebudes		-1.421,88
Altres	-300	-162.788,70
Saldo final	-161.484,24	-360.853,06

Bases imposables negatives

- Detall de les bases imposables negatives

Es detallen a continuació les bases imposables negatives pendents de compensar:

CONCEPTE	A COMPENSAR	APLICAT	PENDENT	LIMIT ANY
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2011	275.024,90			
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2012	207.198,43			
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2013	322.456,17			
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2014	45.867,81			
Total	850.547,31			

Incentius fiscals

- Detall situació dels incentius

En el present exercici no s'han aplicat incentius propis de l'exercici ni corresponents a altres exercicis.

Altres aspectes de la situació fiscal

La Societat manté deutes amb l'Administració Tributària per import de 325.588,26 euros, part dels quals corresponen a aplaçaments sol·licitats de diferents períodes de IVA i IRPF per import de 234.521,49 euros, els quals han estat concedits i es liquidaran a curt termini.

No existeixen provisions derivades de l'impost sobre beneficis ni esdeveniments posteriors al tancament que s'oposin una modificació de la normativa fiscal que afecti als actius i passius fiscals registrats.

Segons les disposicions legals vigents les liquidacions dels impostos no poden considerar-se definitives fins que no hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals, o bé hagi transcorregut el termini de prescripció legal. A la data de formulació de la present memòria els diferents impostos als que està subjecta la societat no han estat inspeccionats no existint, segons els administradors, contingències significatives que poguessin derivar-se de la revisió dels exercicis oberts a inspecció.

Altres tributs

No hi ha cap circumstància de caràcter significatiu en relació amb altres tributs, estant oberts a inspecció en els mateixos termes que la resta d'impostos als que està subjecta la Societat.

2.4.11. Ingressos i despeses

Aprovisionaments

La partida d'aprovisionaments que es reflecteix en el compte de pèrdues i guanys queda desglossada de la següent manera:

APROVISIONAMENTS	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Consum net de sòl	35.338,36	-25.099,64
a) Compres i despeses de sòl	131.504,09	12.000,00
b) Compres i despeses de promocions	0,00	11.812,38
c) Variació d'existències	-96.165,73	-48.912,02
Altres despeses externes	190.065,46	174.444,74
- nacionals	190.065,46	174.444,74
Total aprovisionaments	225.403,82	149.345,10

Càrregues socials

La partida de càrregues socials que es reflecteix en el compte de pèrdues i guanys queda desglossada de la següent manera:

CONCEPTE	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Càrregues socials	116.142,98	148.924,90
a) Seguretat Social a càrrec de l'empresa	109.522,82	143.650,93
c) Altres càrregues socials	6.620,16	5.273,97

Altres despeses d'exploració

A continuació es desglossa la partida "Altres despeses d'exploració", del model del compte de pèrdues i guanys:

CONCEPTE	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Altres despeses d'exploració	711.185,69	704.732,84
a) Pèrdues per deteriorament oper. comercials	32.461,44	19.149,64
b) Resta de despeses d'exploració	678.724,25	685.583,20

Resultats originats fora de l'activitat normal de l'empresa

No s'han produït resultats fora de l'activitat normal de l'empresa.

2.4.12. Provisions i contingències

Provisions

No hi ha cap provisió reconeguda al balanç ni existeix cap moviment de provisions durant l'exercici.

Contingències

D'acord amb l'article 2 d'el Reial Decret Llei 20/2012, de 13 de juliol, de mesures per a garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat, la Societat, en tant que societat mercantil pública, no va satisfer la paga extraordinària del mes de desembre als seus treballadors. Així mateix, l'article 2.4 estableix que les quantitats derivades de la supressió anterior es destinaran en exercicis futurs a realitzar aportacions a plans de pensions o contractes d'assegurança col·lectiva que incloguin la cobertura de la contingència de jubilació, amb subjecció a l'establert en la Llei Orgànica 2/2012, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera. En conseqüència, la Societat té una contingència per la possibilitat d'haver de realitzar aportacions en el futur per import de 38.795,42 euros, en els termes i amb l'abast que es determini en les corresponents lleis de pressupostos.

2.4.13. Subvencions, donacions i llegats

Subvencions, donacions i llegats rebuts

A continuació es detallen les subvencions, donacions i llegats que apareixen en el balanç, així com els imports imputats en el compte de pèrdues i guanys:

SUBVENCIONS, ETC., ATORGATS PER TERCERS	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Que apareixen en patrimoni net del balanç	14.941.499,31	16.054.285,10
Imputats en el compte de pèrdues i guanys	1.621.944,72	814.468,14
Deutes a llarg termini transformables en subvencions		

Anàlisi del moviment

A continuació, es detalla el moviment:

MOVIMENT SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS	IMPORT 2014	IMPORT 2013
Saldo al inici de l'exercici	16.054.285,10	15.800.248,04
(+) Rebudes en l'exercici	100.000,00	473.960,00
(+) Conversió deutes ll en subvencions	0,00	138.658,62
(+) Altres moviments (efecte impositiu)	-300,00	-164.210,58
(-) Subvencions traspassades al resultat exercici	-1.074.009,86	-202.603,66
(-) Imports retornats	-233.623,02	0,00
(+) Conversió deutes ll en subvencions	-108.483,34	
(-) Altres moviments (efecte impositiu)	203.630,41	8.232,68
Saldo al tancament de l'exercici	14.941.499,31	16.054.285,10

Origen de les subvencions, donacions i llegats

S'indica a continuació l'ens públic que ha atorgat les subvencions rebudes en l'exercici més significatives:

SUBVENCIONS EN CAPITAL

ENTITAT PÚBLICA OTORGANT	TIPUS D'ADMINISTRACIÓ	IMPORT 2014
AJUNTAMENT DE MANRESA	LOCAL	100.000,00
TOTAL		100.000,00

ENTITAT PÚBLICA OTORGANT	TIPUS D'ADMINISTRACIÓ	IMPORT 2013
AJUNTAMENT DE MANRESA	LOCAL	463.960,00
DIPUTACIÓ DE BARCELONA	PROVINCIAL	10.000,00
TOTAL		473.960,00

SUBVENCIONS A L'EXPLOTACIÓ

ENTITAT PÚBLICA OTORGANT	TIPUS D'ADMINISTRACIÓ	IMPORT 2013	IMPORT 2013
AJUNTAMENT DE MANRESA	LOCAL	322.441,90	312.649,16
AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (OLH)	AUTONÒMICA	95.557,00	115.859,00
AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (XMLLS)	AUTONÒMICA	16.120,00	34.980,00
UNIÓ EUROPEA PROJ. SEMANCO	EUROPEA	31.631,04	50.102,49
UNIÓ EUROPEA PROJ. BECA	EUROPEA	10.357,00	56.283,11
UNIÓ EUROPEA PROJ. ENCERTICUS	EUROPEA	68.890,20	40.266,42
FORCEM i altres menors	ESTATAL	2.937,67	1.724,30
TOTAL		547.934,81	611.864,48

Compliment de les condicions associades a subvencions, donacions i llegats

Es compleixen totes les condicions establertes per la concessió de la subvenció, donació i / o llegat.

El saldo de la partida SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS, està format pels següents conceptes:

- Subvencions de capital

L'import de les subvencions de capital que figuren al Balanç és de 8.236.315,65 euros (8.895.485,91 en l'exercici 2013), una vegada imputats a resultats de l'exercici la part que correspon a l'amortització de béns finançats per les subvencions i la que correspon a compensar el deteriorament de les actius. La quantificació de la transferència d'aquestes subvencions a resultats es realitza en funció de l'amortització de l'exercici dels béns finançats per les subvencions i l'import de la subvenció inicialment concedida. En el cas dels béns cedits en ús, la quantificació de la transferència d'aquestes subvencions a resultats es realitza en funció de l'amortització de l'exercici dels béns cedits en usdefruit.

- Altres subvencions

La Societat ha rebut diverses subvencions per a finançar l'adquisició de diferents finques urbanes que componen les existències propietat de FORUM, S.A. a 31 de Desembre del 2014. El criteri que segueix la Societat és el de comptabilitzar les subvencions rebudes dins el capítol de subvencions, donacions i llegats que s'imputaran a ingressos a mesura que es realitzin o es deteriorin les existències. Així, el saldo que figura al Balanç de situació a 31 de desembre del 2014 inclou un import de 4.118.725,91 euros (4.463.858,10 euros en el 2013) que reflecteix el romanent dels ingressos rebuts pendents de traspassar a ingressos corrents, que s'anirà a bonant al Compte de Pèrdues i Guanyos a mesura que es realitzi la venda de les existències en els propers exercicis, o es traspassi a subvencions d'explotació per cobrir déficits d'explotació, donat que les pèrdues provinents del deteriorament de les existències finançades amb subvencions es consideren irreversibles, d'acord amb la nota al respecte de l'apartat d'Existències de la present memòria.

Finalment, s'inclou un saldo de 2.586.457,75 euros (2.694.941,09 euros en el 2013) corresponent als interessos implícits subvencionats en la concessió de préstecs bonificats en els quals s'està subvencionant part dels interessos dels mateixos, pendents de traspassar al compte de pèrdues i guanyos en funció de la seva meritació.

- Subvencions d'explotació

S'inclouen subvencions a l'explotació per atendre despeses corrents de la Societat i finançar les activitats ordinàries considerades d'interès públic o general, per import de 547.934,81 euros (611.864,48 euros en el 2013).

2.4.14. Operacions amb parts vinculades

Identificació de les parts vinculades

A continuació es detallen les persones i / o empreses amb les que s'han realitzat operacions vinculades així com la naturalesa de les relacions:

NIF	IDENTIFICACIÓ	NATURALESIA DE LA RELACIÓ
P0811200E	AJUNTAMENT DE MANRESA	PRESTACIONS DE SERVEIS URBANISME, PROMOCIÓ I GESTIÓ DE VIVENDA DE PROTECCIÓ PÚBLICA I GESTIÓ D'APARCAMENTS

Contractes entre el soci únic i la Societat

Durant l'exercici 2014, L'Ajuntament de Manresa va efectuar pagaments a la Societat, en concepte d'aportacions a l'execució de les seves finalitats d'interès social o general, pels imports següents:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Transferències corrents:	424.911,70	425.367,17
Transferències de capital:	<u>514.285,72</u>	<u>1.275.219,93</u>
	939.197,42	1.700.587,10

Adicionalment les operacions realitzades amb el soci únic durant l'exercici 2014 han estat les següents:

1. Renta de lloguers:
 - a. Local Mel 5: 11.779,92 €
 - b. 5 places aparcament Centre Històric: 4.561,00 €
2. Pagament taxes:
 - a. Impost de béns immobles: 104.402,75 €
 - b. Taxes escombraries: 20.242,90 €
 - c. Contribucions especials: 0,00 €
3. Altres: 3.152,25 €

Política de preus seguida

Les operacions anteriors s'han realitzat en condicions de lliure mercat.

SalDOS pendents d'actius i passius

Es mostren a continuació el detall dels saldos pendents amb el soci únic.

DESCRIPCIÓ	Import 2014	Import 2013
A) ACTIU NO CORRENT		
IV. Inversions en empreses del grup i associades a llarg termini	443.787,23	887.574,45
B) ACTIU CORRENT		
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar	1.064,00	5.242,75
IV. Inversions en empreses del grup i associades a curt termini	443.787,10	443.787,16
D) PASSIU CORRENT		
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar	137.821,09	73.360,55

No és necessari realitzar correccions valoratives pels crèdits anteriors.

Sous, dietes i remuneracions

- Membres òrgan d'administració

Durant l'exercici econòmic a què es refereix la present MEMÒRIA no ha estat satisfet cap import a l'ÒRGAN D'ADMINISTRACIÓ en concepte de sou, dietes i altres remuneracions.

- Personal alta direcció

Les remuneracions al personal d'alta direcció són les següents:

CONCEPTES	Import 2014	Import 2013
1. Sous, dietes i altres remuneracions	63.435,12	65.742,08

Societat anònima. Participació administradors

En aplicació de l'article 229 del RDL 1/2010, de 2 de juliol, el detall de les participacions en altres societats amb el mateix, anàleg o complementari objecte social, la titularitat de les quals correspon als Administradors i persones vinculades és el següent:

Els membres de l'òrgan d'Administració, així com les persones vinculades als mateixos, manifesten no ostentar directa ni indirectament cap participació en Societats amb el mateix, anàleg o complementari objecte social que Foment per a la Rehabilitació Urbana de Manresa, S.A.

D'altra banda i d'acord l'article 229 del RDL 1/2010, de 2 de juliol, esmentat anteriorment, s'informa que els membres de l'Òrgan d'Administració i les persones vinculades als mateixos no han realitzat cap activitat, per compte propi o aliè, amb la Societat que pugui considerar-se aliè al tràfic ordinari o que no s'hagi realitzat en condicions normals de mercat. S'informa també que no s'han produït situacions de conflicte d'interès, directe ni indirecte, entre ells i la societat.

2.4.15. Una altra informació

Nombre mitjà persones empleades

A continuació es detalla la plantilla mitjana de treballadors, agrupats per categories:

DESGLOSSAMENT PERSONAL PER CATEGORIES		
Categoria	2014	2013
ADMINISTRATIU	3,00	2,14
GERÈNCIA I DIRECCIÓ	3,00	3,57
TITULAT SUPERIOR	3,00	6,12
TITULAT TÈCNIC	3,00	4,14
ALTRE PERSONAL QUALIFICAT	1,00	1,00
PERSONAL NO QUALIFICAT		0
Total	13,00	16,97

Acords d'empresa no figuren en balanç

L'empresa no té acords que no figurin en el balanç.

- Informació sobre honoraris relatius a l'auditoria de comptes

De conformitat amb la disposició Addicional 14a. De la Llei 44/2002 de 22 de Novembre de Mesures de Reforma del sistema financer, els honoraris meritats i relatius a l'auditoria de comptes de l'exercici 2014 han estat de 5.725,00 euros (5.725,00 euros en el 2013).

2.4.16. Informació sobre medi ambient

Informació sobre medi ambient


Els sotasignats, com Administradors de la Societat esmentada, manifesten que en la comptabilitat corresponent a les presents comptes anuals existeixen actius de naturalesa mediambiental, com és el cas de l'immoble de l'c/ Montserrat, 33 -39, per l'import de 123.154,56 euros, c/ Remei de Dalt, 19 per l'import de 82.016,42 euros, c/ Montserrat 1-23 per l'import de 357.412,10 euros i plaça del Salt 1 i Passatge Escodines per 308.431,90 €, consistents en equips de calefacció comunitària i aigua calenta sanitària mitjançant plaques solars que redueixen el consum energètic dels habitatges que componen les promocions.

2.4.17. Fets posteriors al tancament

Segons l'Administració de la Societat, amb posterioritat al tancament de l'exercici, no s'ha produït cap fet el coneixement del qual, tot i no afectar els Comptes Anuals, sigui útil per a l'usuari dels estats financers.

Segons l'Administració de la Societat, amb posterioritat al tancament de l'exercici no s'ha produït cap fet rellevant que afecti el principi d'empresa en funcionament. Només mencionar que, tal com es menciona en la nota 2.4.2, les negociacions amb les entitats bancàries per refinançar el deute estan en una fase molt avançada, que fan preveure un acord favorable en les properes setmanes.

A Manresa, a 25 de març de 2015, queda formulada la Memòria, donant la seva conformitat mitjançant signatura els administradors que componen el Consell d'Administració de l'entitat:

 JOSEP M. SALA ROVIRA Amb NIF 39292989L, com a President	 MIQUEL DAVINS PEY Amb NIF 77728707T, com a Vicepresident
 RAMON BACARDIT REGUANT Amb NIF 39365191R, com a Vocal	 DOMINGO BELTRAN ARNALDOS Amb NIF 74336573K, com a Vocal
 PERE CULELL OLIVERAS Amb NIF 39309549L, com a Vocal	 RUTH GUERRERO RODRÍGUEZ Amb NIF 52912729X, com a Vocal
 ADAM MAJÓ GARRIGA Amb NIF 39340786E, com a Vocal	 ALBERT PERICAS RIU Amb NIF 39341503A, com a Vocal
 AGUSTÍ PERRAMON PRUNÉS Amb NIF 39188576A, com a Vocal	 MERCÈ ROSICH VILARÓ Amb NIF 39302116S, com a Vocal
 ANTONI SALA FERRER Amb NIF 39305828R, com a Vocal	

3. PROPOSTA D'APLICACIÓ DE RESULTATS

1. Tot seguit es detalla la proposta de distribució de resultats:

BASE DE REPARTIMENT	
Pèrdues i guanys	-197.665,59
Total	-197.665,59

DISTRIBUCIÓ	
A Resultats negatius d'exercicis anteriors	-197.665,59
Total distribuït	-197.665,59

2. No hi ha hagut distribució de dividends a compte de l'exercici.

3. No existeixen limitacions per a la distribució de dividends.

4. INFORME DE GESTIÓ

4.1. INTRODUCCIÓ

El present document respon a la voluntat de recollir els trets fonamentals del que ha estat la gestió de FORUM durant l'exercici 2014, constituint un element de síntesi per a l'avaluació de l'activitat desenvolupada.

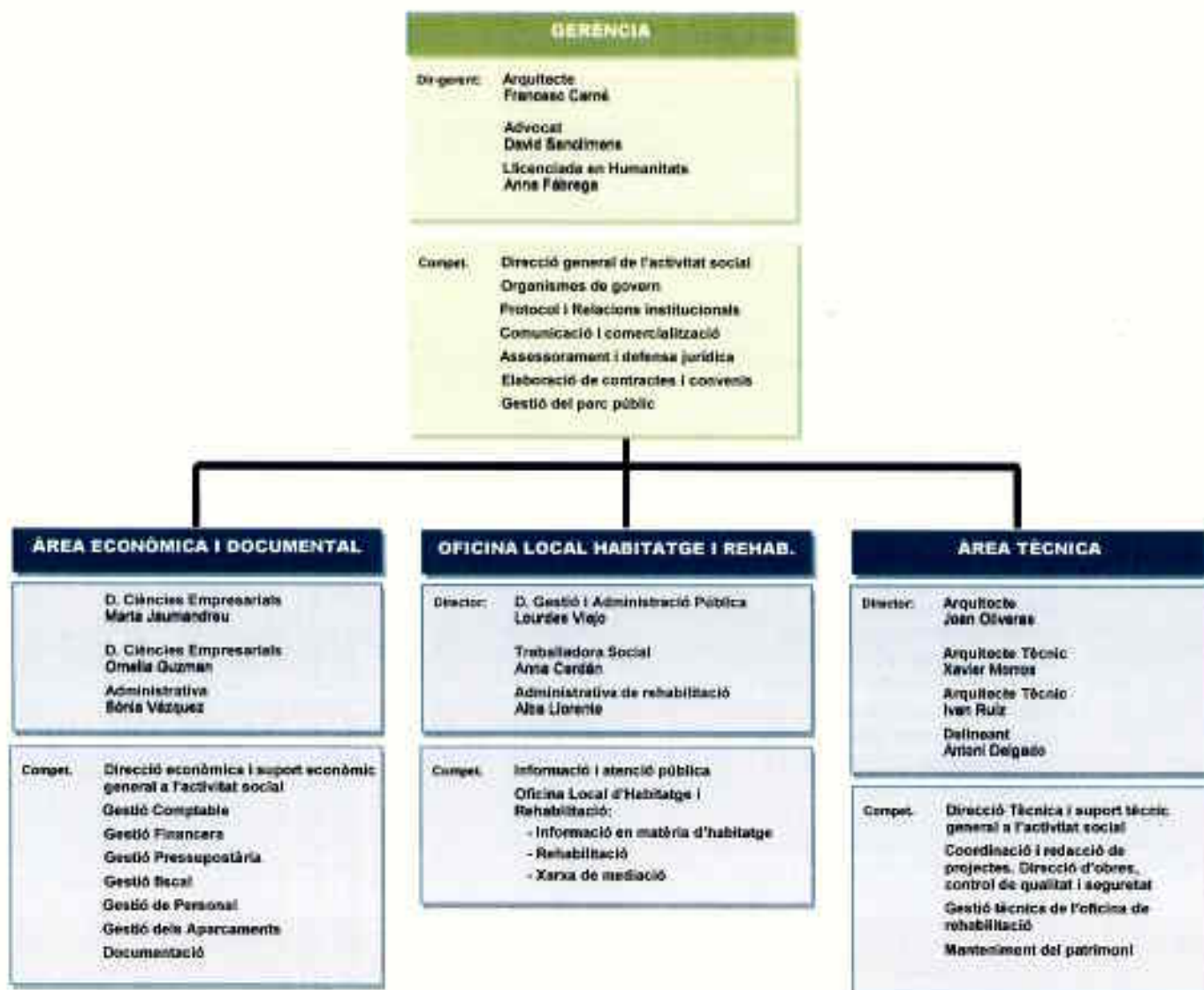
Més enllà dels tràmits interns d'ordre mercantil, els trets fonamentals de l'activitat desenvolupada per FORUM durant aquest període es poden agrupar en dos grans apartats. El primer s'orienta estrictament al desenvolupament de l'activitat econòmica pròpiament definida per l'objecte social de FORUM, i que es concreta en la gestió pel desenvolupament del Programa d'Actuació Quadriennal 2012-2015 de FORUM, aprovat pel Consell d'Administració de la societat.

El segon apartat es refereix a l'activitat desenvolupada com a Servei Públic d'atenció al ciutadà, a través de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació, des d'on s'han gestionat diversos programes que s'orienten a informar en relació a qüestions generals relatives a habitatge i rehabilitació, a més de promoure i difondre mesures per fomentar la participació de la iniciativa privada en el procés de rehabilitació del Nucli Antic. I la xarxa de mediació del lloguer social.

4.2. ESTRUCTURA DE L'EMPRESA

4.2.1. Organigrama funcional

A 31 de desembre de 2014, l'organigrama de l'empresa era el següent:



Òrgans de Direcció i Administració

D'acord amb el que estableixen els estatuts de la societat, durant l'exercici 2014 s'han celebrat les corresponents sessions del Consell d'Administració i de la Junta General d'Accionistes.

Així, d'acord amb l'article 10 dels estatuts de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa, el Ple de l'Ajuntament de Manresa exerceix les funcions de Junta General d'Accionistes i l'Alcalde i els regidors són, respectivament, els seus President i membres nats.

4.2.2. Junta General d'Accionistes

FORUM està format per tres òrgans de govern: La Junta General d'Accionistes, el Consell d'Administració i Gerència. La Junta General d'Accionistes està constituïda per tots els regidors de l'Ajuntament de Manresa, i es reuneix en sessió ordinària un cop l'any per aprovar els comptes anuals. A data 31 de desembre de 2014, la composició era la següent:

PRESIDENT

Sr. Valentí Junyent Torras

TINENTS I TINENTES D'ALCALDE

Sra. M^a. Mercè Rosich Vilaró
Sr. Josep M. Sala Rovira
Sr. Antoni Llobet Mercadé
Sr. Miquel Davins Pey
Sr. Ramon Bacardit Reguant

REGIDORS I REGIDORES

Sra. Silvia Gratacós González
Sra. Maria Olga Sánchez Ruiz
Sra. Àuria Caus Rovira
Sr. Jordi Serracanta Espinall
Sr. Joan Calmet Piqué
Sra. Ruth Guerrero Rodriguez
Sra. Sònia Díaz Casado
Sra. Maria Jesús Pérez Alonso
Sr. José Luis Irujo Fatuarte
Sr. Pere Culell Oliveras
Sr. Joan Vinyes Sabata
Sra. Mireia Estefanell Medina
Sr. Joan Comas Blanch
Sr. Xavier Javaloyes Vilalta
Sr. Domingo Beltran Arnaldos
Sr. Adam Majó Garriga
Sr. Jordi Masdeu Valverde
Sr. Albert Pericas Riu
Sr. Sebastián Llorc Prat

SECRETARI

Sr. José Luis González Leal

4.2.3. Consell d'Administració

Fins a 20 de novembre de 2014, el Consell d'Administració l'integraven setze consellers elegits entre persones qualificades per un termini de quatre anys, segons la composició següent:

- Nou membres ho eren també de la Junta General d'Accionistes.
- Tres membres eren funcionaris al servei de l'Ajuntament de Manresa en situació administrativa de servei actiu o que, per un altre títol, estiguessin prestant efectivament els seus serveis a l'Ajuntament, o fossin tècnics contractats per la societat.
- Un membre era titulat universitari o professional acreditat en alguna de les disciplines o matèries incidides per l'objecte social.
- Un membre era el qui sol·licités la Federació d'Associació de Veïns de Manresa.
- Un membre pertanyia a una entitat financera.
- Un membre era representant de les associacions de Comerciants representatives en l'àmbit del Nucli Antic.

Segons acord de la Junta General d'Accionistes de data 20 de novembre de 2014, la composició del Consell d'Administració va modificar-se, quedant integrada per un màxim de dotze consellers elegits, entre persones qualificades, per un termini de quatre anys, segons la composició següent:

- Un màxim de 10 membres ho seran també de la Junta General d'Accionistes. La determinació del nombre concret de membres correspondrà a la Junta General d'Accionistes.
- Un membre serà a proposta de la Federació d'Associació de Veïns de Manresa.
- Un membre serà a proposta de les associacions de Comerciants representatives en l'àmbit del Nucli Antic.

Així doncs, els consellers que ho eren en forma de funcionaris al servei de l'Ajuntament de Manresa, així com els membres de col·legis professionals i el representat d'una entitat financera van deixar de ser membres del Consell.

Adicionalment, l'acord també delimità amb més precisió les causes de pèrdua de la condició de conseller i modificà la periodicitat de les reunions del consell.

A 31 de desembre de 2014, la composició del Consell d'Administració era la següent:

PRESIDENT

Sr. Josep Maria Sala Rovira (Membre de la Junta General d'Accionistes)

VICEPRESIDENT

Sr. Miquel Davins Pey (Membre de la Junta General d'Accionistes)

VOCALS

Sr. Ramon Bacardit Reguant (Membre de la Junta General d'Accionistes)

Sr. Domingo Beltran i Arnaldos (Membre de la Junta General d'Accionistes)

Sr. Pere Culell Oliveras (Membre de la Junta General d'Accionistes)

Sra. Ruth Guerrero Rodríguez (Membre de la Junta General d'Accionistes)

Sr. Adam Majó i Garriga (Membre de la Junta General d'Accionistes)

Sr. Albert Pericas i Riu (Membre de la Junta General d'Accionistes)

Sra. Maria Mercè Rosich i Vilaró (Membre de la Junta General d'Accionistes)

Sr. Agustí Perramon i Prunés (Representant Federació de Veïns de Manresa)

Sr. Antoni Sala Ferrer (Representant Associacions de Comerciants Nucli Antic)

SECRETARI

Sr. José Luis González Leal

Durant el 2014 es varen produir canvis en aquest òrgan de govern:

- A causa de la modificació de la composició del Consell d'Administració, aprovada per la Junta General d'Accionistes en la seva sessió del dia 20/11/2014, vanden aclarar-se separats dels seus càrrecs com a membres del Consell d'Administració els Srs. José Luis González Leal, Maria Àngels Collet Miró, Mariona Ribera Esparbé, Jordi Solé Figueras i Cristian Marc Huerta Vergés.
- Vanomenar-se el Sr. Antoni Sala Ferrer membre del Consell d'Administració de la Societat en la seva qualitat de representant de les Associacions de comerciants representatives en l'àmbit del Nucli Antic, per un termini de 4 anys i en substitució del Sr. Joan Haro Najar.
- Vanomenar-se el Sr. Agustí Perramon i Prunés membre del Consell d'Administració de la Societat en la seva qualitat de representant de la Federació d'Associacions de Veïns de Manresa, per un termini de 4 anys.
- Vanomenar-se el Sr. José Luis González Leal Secretari del Consell d'Administració amb caràcter indefinit i desvinculant-lo de la seva condició de membre del Consell.

Tot seguit es detallen els acords que va prendre el Consell d'Administració durant l'any 2014:

El dia 27 de març de 2014, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Josep Maria Sala Rovira, va adoptar el següent acord:

- Formulació dels comptes anuals, proposta d'aplicació de resultats, memòria de l'exercici 2013 i informe de gestió.

El dia 8 d'octubre de 2014, el Consell d'Administració sota la Presidència del Sr. Josep Maria Sala Rovira, va adoptar el següent acord:

- Informar favorablement i proposar a la Junta General d'Accionistes la modificació dels articles 17, 20 i 26 de les vigents Estatuts de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa s.a.

El dia 26 de novembre de 2014, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Josep Maria Sala Rovira, va adoptar el següent acord:

- Nomenar Secretari de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa s.a. al Sr. José Luis González Leal, amb caràcter indefinit.
- Formulació del pressupost de la societat per a l'exercici 2015.
- Alienar les 2 parcel·les del sector Concòrdia propietat de FORUM.
- Interposar Recurs Contenciós-Administratiu davant els Jutjats de Contenciós-Administratiu de Barcelona, contra la Resolució del Director de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, de data 1 de setembre de 2014, per la qual s'acorda desestimar el Recurs de Reposició interposat per Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa s.a. contra la Resolució del Director de Promoció de l'Habitatge de 26 de maig de 2014, per la qual es denega a FORUM la subvenció per qualificació energètica dels habitatges amb protecció oficial de l'expedient B-0046-10.
- Sol·licitar la incorporació de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa s.a. com a soci de l'"Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS)" i sol·licitar la baixa com a soci de l'"Asociación Española de Promotores de Vivienda y Suelo (AVS)".

4.2.4. Canvis en els membres de l'equip

Durant l'exercici 2014 no es va produir cap canvi a nivell d'estructura, que està organitzada en tres àrees dirigides i coordinades per Gerència.

A 31 de desembre de 2014 l'estructura laboral estava formada per un equip de 13 persones.

4.2.5. Formació de Personal

El personal de FORUM participa regularment en accions formatives que permeten actualitzar coneixements. En aquest exercici, s'ha participat en 5 cursos i jornades diferents:

Cursos	Àrea	Assistents
Curs: Direcció comptable	Econòmica	1
Curs: Excel II	Gerència	1
Curs: Introducció pràctica a les finances per a l'alta direcció de l'empresa immobiliària	Gerència 1	
Curs: Mòdul jurídic del Màster en direcció d'entitats jurídiques	Gerència 1	
Curs: Anglès	Econòmica	1

4.2.6. Retribucions

La retribució percebuda per part del Gerent durant l'any 2014 ha estat de 64.774,08 € (exclosos despeses per comissió de serveis: desplaçaments, aparcaments i manutenció).

4.3. LÍNIES D'ACCIÓ

4.3.1. Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació

L'any 2005 FORUM va constituir l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació. Amb la creació de l'Oficina es va fer un pas més cap a un servei integral en l'àmbit de l'habitatge i la rehabilitació. Des del 1994, FORUM comença la seva activitat amb l'objectiu d'exercir de motor en el procés de revitalització del Nucli Antic. Amb el pas del temps ha anat ampliant les accions i serveis adaptant els seus objectius a fi de respondre a noves preocupacions i problemàtiques socials.

La publicació, a finals del 2004, dels Decrets 454/2004 i 455/2004 de la Generalitat de Catalunya va establir un nou marc legislatiu que va possibilitar noves actuacions en matèria d'habitatge i rehabilitació, alhora que va permetre la fusió de les ja existents Oficina de Rehabilitació i l'Oficina de Mediació per a l'accés a l'habitatge dins l'Oficina local d'Habitatge i Rehabilitació. Les actualitzacions que s'han fet d'aquests decrets han permès que actualment continuïn vigents.

L'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació té per objecte posar en marxa i consolidar els Serveis Locals d'Habitatge i Rehabilitació, en tancament a nous espais per a la gestió municipal del mercat de l'habitatge existent, amb els objectius de fomentar l'accés assequible a l'habitatge, dinamitzar el mercat de lloguer, optimitzar l'ocupació de l'espai i, promoure el manteniment i la rehabilitació del parc edificat.

Tot i que el catàleg de serveis que s'ofereix no ha canviat, cada any se'n presenten noves situacions que ens exigeixen una adaptació constant per arribar a complir els objectius.

Els diferents serveis que ofereix l'Oficina Local d'Habitatge s'agrupen en 3 programes:

1. Informació general en matèria d'habitatge
2. Rehabilitació
3. Xarxa de mediació per l'accés a l'habitatge.

1. Programes d'informació general en matèria d'habitatge

Aquest bloc està format bàsicament pels programes d'atenció i d'informació, amb els quals es vol oferir un servei permanent d'informació general al ciutadà on l'informin i l'assessorin sobre la normativa relacionada amb l'habitatge i dels ajuts específics que les diferents administracions van aprovant en matèria d'accés a l'habitatge.

1.1 Àrea d'atenció a l'usuari

L'àrea d'atenció a l'usuari, situada a l'espai de la recepció, té l'encàrrec de gestionar les primeres atencions i acolliments de totes les persones interessades en tots els serveis que oferim.

Tots els aspectes que engloba aquesta línia d'actuacions inclouen a l'activitat que es desenvolupa des de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació de FORUM. Durant aquest any s'han realitzat un total de 18.356 atencions.

La majoria de les consultes rebudes a l'oficina s'atenen amb atenció personal (12.050), tot i que també hi ha una part molt important d'atenció per telèfon (5.896). Malgrat no ser molt significatiu (410), cada vegada s'atenen més consultes via mail.

Les dades recollides per aquesta àrea referents a les 18.356 atencions, entre visites i consultes telefòniques, que s'han atès a les nostres oficines, segons els 3 grans grups de programes que oferim, tenen aquesta distribució:

Programes d'informació general en matèria d'habitatge i serveis complementaris

- 1.547 (8,57%) per atencions diverses d'usuaris d'habitatges del parc públic.
- 470 (2,62%) per atencions que demanen informació o presenten demanda d'habitatge gestionada per FORUM
- 361 (2,00%), per atencions relacionades amb logaters de l'Agència per informar-se o realitzar algun tràmit com, sol·licitar ajuts implícits, presentar documentació requerida, també per sol·licitar autoritzacions de venda i lloguer.
- 260 (1,44%) per atencions relacionades amb persones interessades en les promocions d'habitatges de protecció oficial de l'Agència, Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya. (RSHC)
- 179 (0,99%) per derivacions a altres punts d'atenció principalment a Serveis Socials, SOJ Servei d'Orientació Jurídica, Servei d'Intermediació Hipotecària (SIDH) i Consell Comarcal, relacionats amb usuaris de l'oficina.
- 168 (0,93 %) per fer consultes o tràmits relacionats amb l'aparcament de Quatre Cantons i de l'aparcament Centre Històric
- 188 (1,05%) per atencions expressives de l'àrea econòmica
- 192 (1,06%) per atencions relacionades amb incidències d'habitatges del parc públic de FORUM
- 108 (0,60%) per consultes que queden recollides sota la categoria "Altres" on hi podem incloure consultes d'altres serveis d'informació, sobre urbanisme i d'altres entitats per qüestions i tràmits relacionats amb l'habitatge.
- 855 (4,74%) són visites i trucades per gestions diverses ateses de reclament pel personal de FORUM.

Programes de Rehabilitació

- 125 (0,69%) per informar-se i fer tràmits relacionats amb els sistemes d'ajuts a la rehabilitació.
- 9 (0,04%) per gestions relacionades amb les inspeccions d'habitabilitat d'habitatges usats.

Programes Xarxa de Mediació per al Lloguer Social

- 10.366 (57,99%) per informar-se i realitzar gestions en relació al programa d'ajuts al pagament del lloguer just
- 2.065 (11,44%) per atencions i tràmits relacionats amb els ajuts d'urgència especial destinats a persones en situació d'atur de llarga durada
- 450 (2,49%) per atencions i tràmits relacionats amb els ajuts d'urgència especial per deutes en el pagament del lloguer o de les quotes d'amortització del préstec hipotecari o bé per persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament
- 313 (1,73%) per assessorament i gestions relacionades amb el programa d'habitatge de borsa
- 125 (0,69%) per informar-se i realitzar gestions relacionades amb la prestació de la Renda Bàsica d'Emancipació.

El funcionament dels convenis d'oficina local d'habitatge 2014

En un principi la formalització dels convenis OLH i Borsa s'havia de fer a partir de l'aprovació i entrada en vigor del Decret del nou Pla pel dret a l'habitatge. Finalment, en el mes de març, i a fi de no retardar més enllà del 1r semestre les signatures dels convenis, ens va arribar una proposta on s'havia eliminat en tot el text la referència al Decret que havia d'aprovar el nou Pla.

Per tal de formalitzar els convenis OLH i Borsa 2014 i amb la finalitat d'evitar duplicitats, l'Agència de l'Habitatge ens va demanar la subscripció d'un acord previ de coordinació amb l'altra oficina ubicada a la mateixa localitat, la del Consell Comarcal. El 2 de gener de 2014

es va signar l'acord, amb vigència per un any, que es prorrogarà pel mateix per l'ode en anualitats successives, mentre es mantinguin les circumstàncies que han dut a terme la seva signatura i la col·laboració d'aquestes oficines amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a no ser que alguna de les parts manifesti el contrari amb una antelació mínima d'un mes a la data de venciment d'aquest acord o d'alguna de les seves pròrrogues.

En el conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa a través de l'Oficina Local d'Habitatge s'estableixen els compromisos següents:

- Mantenir l'Oficina, amb el personal tècnic i administratiu suficient, que ha de tenir la formació necessària per realitzar les funcions que se li encomanen. En concret:
- Disposar d'un local o espai adequat per realitzar les funcions pròpies de l'oficina.
- Tenir mitjans materials suficients i aptes per efectuar les gestions i tramitacions relacionades amb el conveni, com ara l'equipament informàtic adequat.
- Es preveuen realitzar les següents funcions:

Funcions d'informació i atenció ciutadana, que inclouen:

- La informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'Habitatge i també les línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge
- El registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, així com l'acarament i compulsa de documentació annexa que es presenta amb les sol·licituds.
- La comprovació i revisió de la documentació presentada a l'Oficina, amb la informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals.
- Els traspàs de sol·licituds i documents als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- L'assessorament i l'atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial.
- L'atenció ciutadana en l'assessorament en el deute hipotecari i altres problemàtiques generades per la pèrdua de l'habitatge.

Funcions de gestió d'activitats i serveis:

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge

- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins a la proposta de resolució. També inclou les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat que siguin planificades amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i el compromís de mantenir a l'Oficina el sistema de gestió de qualitat del procés reconegut.
- La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per les quals es sol·licitin ajuts (ITEs/III).
- La gestió de les sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si s'escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.

En matèria de Programes Socials de l'Habitatge, d'acord amb les directrius de la Direcció de Programes Socials de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

- La gestió d'expedients d'ajuts al pagament de l'habitatge (prestacions puntuals i urgents)
- La gestió dels expedients d'ajuts de prestacions permanents per al pagament de lloguers
- La gestió d'expedients de Renda Bàsica d'Emancipació

CATÀLEG DE SERVEIS

Des de l'àrea d'atenció, a més de rebre les primeres atencions de totes les persones que entren o truquen a la nostra oficina, s'encarreguen de gestionar els serveis següents:

Programa de demanda d'Habitatge amb Protecció Oficial

La demanda d'Habitatge amb Protecció Oficial fa referència a aquelles persones que estan interessades i/o demanen informació sobre les promocions d'habitatges sotmesos a algun tipus de protecció pública, de compra o lloguer, que promogui FORUM o altres administracions públiques o entitats privades.

En el programa demanda d'habitatge d'HPO s'informa de:

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya (RSHC)

És un registre públic i administratiu, té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i entre d'altres requisits s'hi poden inscriure les persones amb residència en un municipi de Catalunya. Els requisits exigits per a ser inscrit en el Registre s'han de complir en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el període de vigència, tres anys, el sol·licitant però està obligat a comunicar els canvis que es produeixin en la unitat de convivència.

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, promogut per FORUM o per l'Agència, és un requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

Aquest any s'han presentat 159 sol·licituds d'inscripció al RSHC i s'han recollit 30 aportacions de documentació, ja sigui per requeriments o per comunicar canvis.

La demanda d'habitatge pel parc públic de FORUM

L'objectiu és fer un registre de sol·licitants interessats en la cerca d'un habitatge. Les dades de les persones queden incorporades al registre general de demanda d'habitatge que s'utilitza per cobrir les nostres vacants i gestionar les possibles rotacions de les aproximadament 225 disponibles habitatges del nostre parc públic. Les sol·licituds de demanda registrades l'any 2014 han estat 206.

Col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

La col·laboració amb l'Agència es reflecteix en el nombre de persones que s'adrecen a les nostres oficines interessades en realitzar algun tràmit. L'any 2014 se n'han atès un total de 361. Algunes persones es volen informar sobre com accedir a les promocions de l'Agència, altres són inquilins interessats en fer algun tràmit relacionat amb el seu habitatge. S'ha donat tràmit a 20 sol·licituds d'ajuts implícits (ajuts al pagament del lloguer per habitatges de l'Agència). També, fem recollida de documentació de requeriments i de comunicacions diverses sobre les adjudicacions dels seus habitatges, s'han realitzat 15 atencions relacionades amb les autoritzacions de venda i lloguer d'habitatges protegits per aquells titulars que per alguna raó degudament justificada no poden utilitzar el seu habitatge com a residència habitual i permanent, i finalment s'han tramitat 3 sol·licituds d'autorització de lloguer.

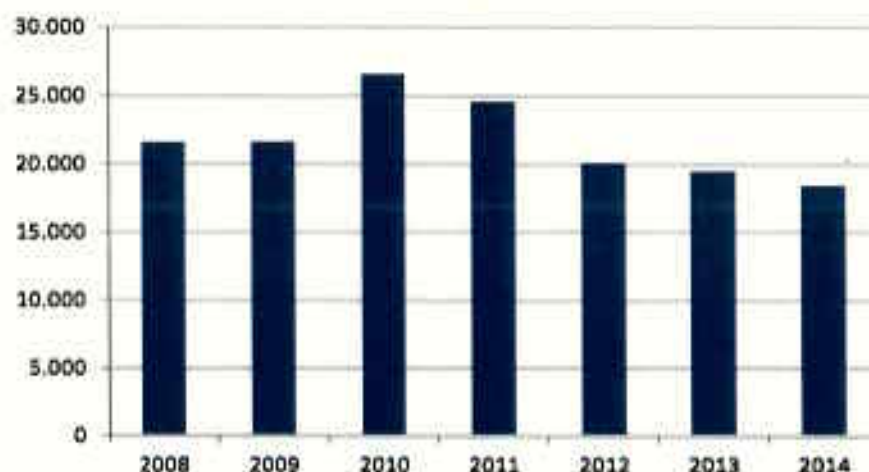
Derivació SIDH

Es tracta d'un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació per a les persones o famílies amb problemes per afrontar el deute hipotecari del seu habitatge. El seu objectiu és evitar, en la mesura del possible, la pèrdua de l'habitatge per impagament del préstec hipotecari. El servei el presta la Diputació de Barcelona, en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i en aquests casos l'Ajuntament de Manresa, i amb la participació del Col·legi d'Advocats. El punt d'atenció està situat als Serveis Centrals dels Serveis Socials de Manresa, des de FORUM s'informa del servei i es deriven els casos.

Aquest servei inclou, mitjançant l'Ofici d'Intermediació amb les entitats financeres per a l'acceptació de les propostes de solució acordades i derivació al Servei d'Orientació Jurídica del Col·legi d'Advocats (SOJ) per a la sol·licitud d'assistència gratuïta en els casos de procediments judicials coberts.

Durant l'any 2014, des de la nostra oficina s'han realitzat 13 atencions consistents a informar els usuaris sobre el funcionament del servei i els requisits per accedir-hi.

Evolució del número d'atencions durant els anys 2008 a 2014



2. Programes de rehabilitació

Aquest grup de programes el componen el programa de promoció de mesures pel foment de la rehabilitació, el programa d'ajuts a la rehabilitació i el programa de control de l'habitabilitat.

Subvencions a la rehabilitació

La Generalitat de Catalunya ha obert dues noves convocatòries per a sol·licitar subvencions a la rehabilitació:

Subvencions destinades a promoure la rehabilitació d'habitatges buits per destinar-los a lloguer solidari

Els propietaris podien optar a participar en el programa a canvi de cedir el seu habitatge a l'administració, que el reformaria i adequaria mitjançant una subvenció d'un import màxim de 12.000 euros i el destinaria a lloguer social. El propietari havia de cedir el pis per un període mínim de 6 anys durant els quals seria compensat amb una renda aproximada de 7,5 euros mensuals (per cobrir les despeses ordinàries de l'habitatge). Només podien acollir-s'hi edificis de més de 25 anys.

Aquest programa va tenir una dotació pressupostària de 2,5M€ i el termini per presentar les sol·licituds es va allargar del 29 de juliol al 31 d'octubre.

Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial

Subvencions destinades a rehabilitar elements comuns i espais privatisius comunitaris d'edificis d'ús residencial, per obres de conservació, millora de la qualitat i sostenibilitat o per realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat.

Els edificis amb construcció anterior al 1981 havien de disposar, amb caràcter obligatori i previ a la sol·licitud d'ajuts, de l'informe de les condicions bàsiques d'accessibilitat, de l'ITE i del Certificat d'eficiència energètica de l'edifici, per tal d'acreditar la necessitat de l'actuació de rehabilitació.

Aquest programa va tenir una dotació pressupostària de 3,5M€, i el termini per presentar les sol·licituds s'inicià el dia 1 de setembre i la data de finalització va dependre del tipus d'actuació:

- 15 d'octubre per a les actuacions en matèria d'accessibilitat previstes al punt 5.3 de les bases (excepte per aquells supòsits de l'apartat d) del referit punt) i per a les actuacions en matèria de conservació.
- 14 de novembre per tota la resta d'actuacions.

Pel servei de rehabilitació s'han realitzat 125 atencions. Dins el termini de convocatòries obertes ha hagut un total de 9 consultes, tant de comunitats de veïns (6) com de propietaris d'habitatges (3). S'han registrat 2 sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, i 1 d'ajuts a la rehabilitació per destinar-lo a lloguer solidari i també 1 Informe Intern d'adequació.

S'han lliurat 5 cartes de colors i la resta d'atencions han tingut com a motiu el seguiment d'expedients de rehabilitació oberts en data anterior a l'any 2014, i la gestió de la documentació necessària per a completar-los.

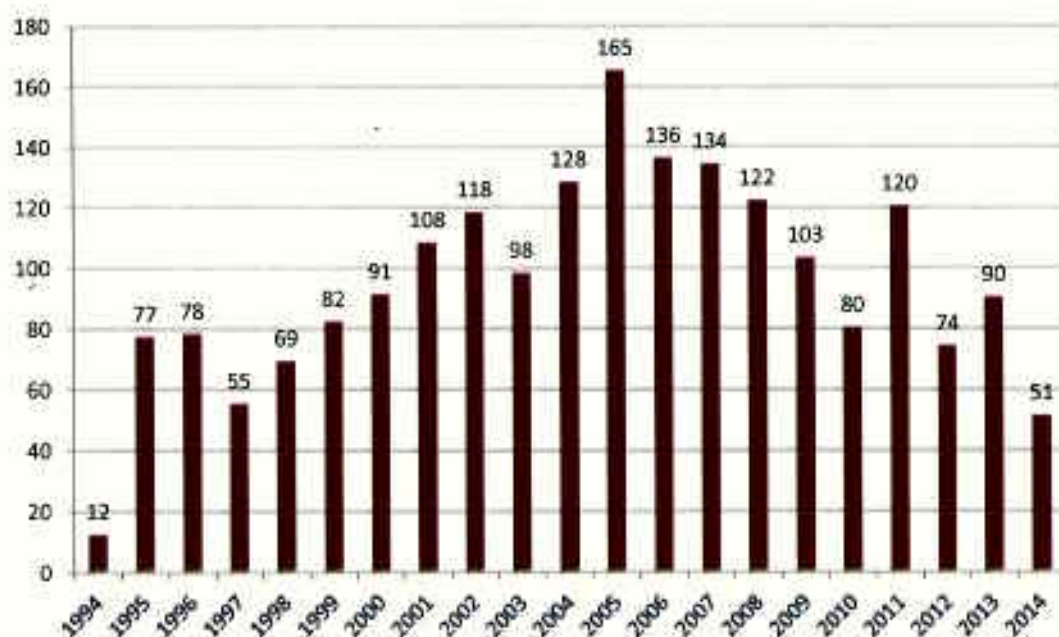
Programa de control de l'habitabilitat

FORUM realitza les inspeccions d'habitabilitat d'habitatges usats, a sol·licitud de la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, a fi de verificar el compliment dels criteris d'habitabilitat objectiva definits pel Decret vigent i pels quals s'havia sol·licitat la corresponent cèdula d'habitabilitat dels habitatges del Nucli Antic.

Aquest índex que ens permet valorar la dinàmica de la iniciativa privada en el procés de rehabilitació del Nucli Antic és l'evolució de les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat per habitatges. La suma total de sol·licituds en el període 1994-2014 és de 1.991.

Pel que fa al nombre d'inspeccions, aquest any, a mesura que passaven els mesos es va observar que es trencava la bona dinàmica que s'havia iniciat en el 2013, després de la forta davallada de l'any 2012. Aquest fet va promoure una sèrie de converses per esbrinar quins eren els motius que ho justificaven, fins i tot es van revisar els circuits de tramitació amb el Consell Comarcal i amb l'Agència de l'Habitatge. Finalment, s'han trobat dues causes possibles: una fa referència a la possibilitat de fer la tramitació per via telemàtica, d'aquesta forma es concedeix la cèdula sense la corresponent inspecció; i l'altra és el cribatge que fa l'Agència per detectar les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat del Nucli Antic de Manresa que entren directament a Barcelona, i que després ens comuniquen per fer la inspecció, i que sembla que per alguna raó interna no estava funcionant. Després de les converses i detectats els motius s'ha refet el circuit i s'ha comprovat el restabliment de les inspeccions.

Evolució de les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat per habitatges del Nucli Antic



El resum següent detalla el resultat final de les inspeccions.

	2013	2014
Sol·licituds	90	51
Inspeccions	92	48
Informe favorable	87	45
Informe desfavorable	4	3
No inspeccionats	1	1

3. Programes de la Xarxa de Mediació de Lloguer Social

Aquest bloc està format pel Programa de lloguer d'habitatges desocupats (Mediació), la Borsa d'habitatge social (demanda d'habitatge), el Programa de Cessió de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, les Prestacions al pagament de lloguer, les Prestacions d'urgència especial i la Renda Bàsica d'Emancipació.

Tot i que tots els programes depenen de l'Àrea d'Ajuts Social a l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a nivell de justificació i finançament el Conveni només fa referència al Programa de Mediació per al lloguer Social i al Programa de Cessió, deixant la gestió de les Prestacions al pagament del lloguer, les d'urgència especial i la Renda Bàsica d'Emancipació al conveni OLH.

El Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa relatiu al Programa de Mediació per al Lloguer Social ens compromet a:

Realitzar les funcions d'informació que inclouen:

- L'assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació i la cessió per al lloguer social
- L'assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge social i el seu acompanyament tant en la cerca d'habitatge com durant la vigència del contracte de lloguer

Realitzar les funcions de mediació que inclouen:

- La provisió d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a un preu assequible
- La mediació entre les persones propietàries i llogateres
- El seguiment de l'ús i la destinació dels habitatges que formen part del programa de mediació o cessió
- El seguiment i el control dels pagaments dels lloguers.

Programa de lloguer d'habitatges desocupats

Aquest programa forma part de les campanyes de sensibilització d'accés a l'habitatge. Té per objecte incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer a Manresa, fent aflorar els habitatges de titularitat privada que sovint troben la resistència dels propietaris a llogar-los per raons com la desconfiança per impagament, els desperfectes que es puguin ocasionar en l'habitatge o els conflictes de veïnatge.

Els serveis tècnics de FORUM visiten els habitatges i assessoren els propietaris interessats en el programa.

Programa de Cessió d'Adigsa

El programa consistia en oferir diversos ajuts als propietaris per incentivar-los a cedir l'habitatge a l'Agència amb la finalitat d'atendre la demanda de lloguer rebuda dels programes de les borses. El mandat de cessió era per un termini no inferior a 6 anys. L'Agència els garantia el cobrament del lloguer mitjançant un cànon o renda periòdica durant la vigència del contracte

d'arrendament. Des de la nostra oficina s'informava els propietaris d'habitatges de Maresa interessats i es feia de mediadors de la tramitació entre el propietari i l'Agència.

L'any 2013 des de l'Agència se'ns va comunicar que el programa de Cessió es mantingués bo i respectant els contractes vigents, però sense acceptar cap altre compromís d'alta. Tot i així continuem fent el seguiment de 8 contractes d'arrendaments vius.

Programes de les Borses d'habitatge per al lloguer social

L'objectiu del programa de la Borsa Social és establir un sistema de mediació en el mercat de l'habitatge social, bo i posant en contacte l'oferta d'habitatges adscrits a la borsa i la demanda de la població. L'any 2014 s'han signat 17 contractes d'arrendament.

El procediment de demanda establert preveu que els sol·licitants es puguin a collir a aqu est programa marcant l'opció corresponent en el mateix imprès de demanda que s'utilitza per la demanda d'habitatge del parc públic de FORUM. La sol·licitud està activa durant 1 any; passat aquest temps, si es continua interessat en el programa el sol·licitant ha d'actualitzar les seves dades. Aquesta mesura s'aplica perquè és molt freqüent el canvi en la situació dels sol·licitants i el fet de tenir l'expedient al dia permet fer una correcta assignació.

En els habitatges acollits al programa de borsa es continua amb la pràctica de no separar l'import de la renda del lloguer de les altres despeses, fent un "tot inclòs". Així, en els casos que hi havia un contracte signat amb anterioritat i que s'ha mediat per reduir l'import del lloguer, s'ha aprofitat per acordar un "tot inclòs". Aquest fet beneficia tant el propietari, ja que no ha de presentar anualment la documentació referent als repercutibles, com el llogater, que sap quina és la renda que haurà de pagar mensualment al llarg del contracte d'arrendament. Aquestes despeses s'incrementen anualment segons l'IPC. A més, en el cas d'impagament, l'assegurança cobreix el total del rebut del lloguer.

Actualment són 72 els habitatges amb contracte d'arrendament acollits a aqu est programa i dels quals es fa seguiment.

Per a posar en marxa aquest programa, ha calgut establir una sèrie de protocols, documents de referència i un sistema de fiscalització econòmica:

- La redacció i l'acompanyament en la signatura dels corresponents contractes d'arrendament inclou la compilació dels documents previs a la signatura: butlletins de subministrament, notes registrals, etc., així com l'explicació dels conceptes continguts al contracte.
- La fiscalització de la gestió econòmica del cobrament de les rendes dels contractes de lloguer s'ha considerat necessària per poder fer el seguiment del pagament de les rendes, fet que ens permet garantir el correcte ús dels ajuts al pagament al lloguer, intervenir en el cas d'impagament i, en els casos que FORUM hagi finançat les obres, descomptar la quantitat a percebre pel propietari.
- El seguiment de la relació contractual entre propietari i llogater es realitza mitjançant el registre de les possibles incidències, tant de tipus tècnic com de convivència. Els tècnics de FORUM romanen com a referent en la relació.
- Un espai de coordinació amb serveis socials, tant per gestionar les incidències que puguin sortir amb els llogaters com per proposar candidats amb necessitats d'habitatge per evitar la seva exclusió social.

Prestacions econòmiques d'urgència especial

Els ajuts d'urgència especial són unes prestacions econòmiques que s'atorguen de forma puntual, en els casos en què s'ha contret un deute de lloguer o un deute en el pagament de les quotes d'amortització del préstec hipotecari o bé per persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, o altres processos reconeguts i validats d'intermediació en què s'hagi perdut l'habitatge, com els casos de dació en pagament, que quedin degudament acreditats.

La finalitat d'aquests ajuts és fer possible la permanència de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència en l'habitatge llogat o adquirit a través d'una hipoteca.

L'any 2014 s'han realitzat 450 atencions consistents a informar, assessorar o recollir documentació de persones interessades en el servei. En concret, s'han tramitat 135 sol·licituds. També es preparen les trameses per fer l'enviament a l'Àrea d'Ajuts Socials de l'Agència de l'Habitatge de les aportacions de documentació, la majoria de les quals són requeriments.

De les 135 sol·licituds presentades, 117 són pel pagament de rendes de lloguer, 7 per quotes d'amortització del préstec hipotecari i 11 per pagar el lloguer d'un habitatge després haver patit un procés de desnonament.

Atès que per a tramitar aquestes prestacions és imprescindible l'informe socioeconòmic favorable emès per pels Serveis Socials municipals d'atenció primària o especialitzats, la major part de les sol·licituds són presentades a la nostra oficina directament des dels Serveis Socials de Manresa i també d'altres municipis de l'àrea d'influència com Sant Fruitós de Bages i Sant Vicenç de Castellet.

Prestacions econòmiques d'urgència especial destinada a persones en situació d'atur de llarga durada (convocatòria extraordinària any 2014)

Com a novetat d'aquest any cal destacar la convocatòria extraordinària d'una nova línia de prestacions econòmiques d'urgència especial destinada a persones en situació d'atur de llarga durada. Aquesta convocatòria, oberta des del 13 de març, estava restringida a persones que formessin part d'una unitat de convivència en la qual un o més membres es trobessin en situació d'atur i constessin inscrits com a demandants d'ocupació al Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC) amb un mínim de 12 mesos d'antelació a la data de presentació de sol·licituds.

La quantia de la prestació, per a la demarcació de Barcelona és de 180 € mensuals. En cas que l'import del lloguer o la quota hipotecària sigui inferior a aquesta quantia, llavors la prestació passa a ser un 60% de l'import del lloguer o la quota hipotecària.

En relació amb aquesta nova línia, FORUM s'ha encarregat de facilitar la informació al ciutadà i de recollir i revisar les sol·licituds, que posteriorment es fan arribar a l'Agència de l'Habitatge. A més, tots els expedients han d'anar acompanyats d'un informe social, per la qual cosa s'ha establert un sistema de coordinació amb el departament de Serveis Socials de l'Ajuntament de Manresa per sol·licitar-los la preparació d'aquest informe. Aquest sistema permet obtenir l'informe social dels habitants de Manresa en un breu període de temps.

Cal tenir en compte que, malgrat que les sol·licituds es podien presentar fins el dia 30 de setembre, a mitjans de juny l'Agència ens va comunicar que ja s'havia esgotat la partida pressupostària que s'hi destinava. Aquesta dotació ha estat augmentada fins a dos cops arribant als 11M€, però l'enorme acollida de la convocatòria ha superat totes les previsions.

El volum d'atenció ha estat molt alt atès que la convocatòria d'ajuts al pagament del lloguer estava restringida a la renovació de l'ajut a antics perceptors o bé a llogaters que havien quedat fora de la convocatòria de l'any anterior per manca de pressupost. És per aquest motiu que moltes persones s'han adreçat a les nostres oficines per demanar informació sobre aquesta nova convocatòria, fins i tot moltes ni tan sols han arribat a entrar a l'oficina, des de fora ja se'ls ha informat dels requisits més generals per tal d'agilitzar l'atenció a aquelles persones que sí que tenien possibilitat de sol·licitar-la. Malgrat això, moltes persones que no complien els requisits per ser destinataris de l'ajut van voler entrar. En total s'han presentat 425 sol·licituds, 42 per pagar quotes d'amortització d'hipoteca i 383 per al pagament del lloguer. D'aquestes, atenent la limitació pressupostària, se n'han resolt favorablement 217. El total d'expedients favorables a tot Catalunya és de 5.294.

Aquesta prestació genera força moviment a l'oficina ja que els perceptors de l'ajut han de justificar cada mes el pagament del lloguer o de la quota d'amortització de la hipoteca per a cobrar l'ajut mensual corresponent, i així al llarg dels 12 mesos dels quals tenen atorgat el cobrament de l'ajut.

Programa de prestacions permanents per al pagament del lloguer

La posada en marxa d'aquest programa s'emmarca en el desenvolupament del Conveni de col·laboració i encàrrec de gestions signat entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i

l'Ajuntament de Manresa relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge de Manresa. Anteriorment, aquest programa estava inclòs entre les funcions pròpies del programa de la Borsa de Mediació per al lloguer social. Amb aquest conveni, FORUM es compromet, entre d'altres gestions, a informar, tramitar les sol·licituds i fer el seguiment del pagament mensual del lloguer i de les condicions que permeten accedir a l'ajut.

La gestió que FORUM assumeix en relació al programa d'ajuts al pagament del lloguer és contínua al llarg de tot l'any, depenent de l'estat dels expedients i del ritme de les convocatòries. Comencem l'any amb la recollida de rebuts de la convocatòria de l'any anterior dels perceptors que han de justificar el pagament del lloguer per cobrar l'ajut. Durant el segon trimestre es convoquen els ajuts de l'any en curs, aquestes solen tancar abans del 30 de juny. Després s'inicia la publicació dels llistats de requeriment i la recollida de documentació. Un cop tramitats els expedients, sobre el tercer trimestre, l'Agència de l'Habitatge publica els llistats de resolució que implica que els perceptors presentin els rebuts pendents de justificar fins al moment de registrar la sol·licitud, i així ho hauran de fer fins justificar tots els rebuts de l'any. El tràmit de validació d'aquests rebuts va a càrrec de FORUM. Simultàniament, l'atenció es centra en donar resposta a les múltiples consultes que fan els sol·licitants sobre l'estat dels seus expedients, el cobrament de l'ajut, recollir els canvis o modificacions, les incidències varies,... Els últims anys també hi ha força afluència de persones que venen a l'oficina a demanar el certificat que acrediti la condició de perceptor, el requereixen els serveis socials municipals a aquelles unitats familiars que sol·liciten beca de menjador escolar.

En relació amb aquest programa, durant l'any 2014 s'han comptabilitzat 10.366 atencions que demanaven informació o feien gestions relacionades amb el programa d'ajuts.

1. Sol·licitar la renovació de la prestació

El 23 d'abril de 2014 es fan públiques dues resolucions per les quals s'estableixen els procediments de control i verificació del compliment dels requisits per poder tenir dret a una pròrroga, durant l'any 2014, de la percepció de la prestació per al pagament del lloguer

El termini per acreditar el compliment dels requisits s'inicia el 29 d'abril i finalitza el 13 de juny. Únicament poden presentar la declaració per al manteniment del dret a rebre les prestacions al pagament del lloguer l'any 2014 les persones que es trobin en alguna d'aquestes situacions:

- a) Persones que han estat beneficiàries de la prestació permanent l'any 2013, únicament els majors de 65 anys (a 31 de desembre de 2012), d'acord amb la convocatòria publicada amb la resolució MAH/1100/2010, de 8 d'abril, regulada per l'Ordre 402/2009, de 5 d'agost. Són els expedients anomenats BLJ.
- b) Persones que han estat beneficiàries de la prestació per al pagament del lloguer l'any 2013, d'acord amb la convocatòria publicada amb la Resolució TES/1101/2013, de 15 de maig. Són els expedients anomenats BLR.

Entre els requisits:

- Acreditar que s'està en condicions de poder pagar el lloguer amb ingressos propis. Es considera que la unitat de convivència compleix aquesta condició quan acredita com a mínim uns ingressos anuals iguals als necessaris per pagar el lloguer.
- Acreditar uns ingressos de la unitat de convivència del perceptor no superiors a:
 - perceptors del punt a) 2,35 vegades (IRSC) Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya, ponderat segons nombre de membres i zona geogràfica
 - perceptors del punt b) 1,35 vegades (IRSC)
- Import màxim de la prestació:
 - perceptors a l'empara de la Resolució del punt a) 240€/mes (2.880€ anuals)
 - perceptors a l'empara de la Resolució del punt b) 200€/mes (2.400€ anuals)
- L'import mínim en els dos casos pot ser de 20€/mes (240€ anuals)

Altres informacions:

El pagament de la renda de lloguer cal que es faci per transferència bancària o rebut domiciliat amb les entitats bancàries que han signat conveni amb l'Agència (Caixa Bank o Banc de Sabadell)

2. Sol·licitar la prestació (per a grups reduïts)

La Resolució TES/884/2014, d'11 d'abril, feia pública la convocatòria, en règim de dret de concurrència competitiva, per a la concessió de prestacions al pagament del lloguer 2014.

- c) Per atendre sol·licituds presentades a la convocatòria de l'any 2013 i no resoltes favorablement per exhauriment de la partida pressupostària, amb una dotació de 5.500.000 euros. El termini s'inicia l'endemà de la publicació, el 29 d'abril i finalitza el 13 de juny de 2014 inclòs. Són els expedients anomenats BLN MP.
- d) Per atendre noves sol·licituds de persones titulars de contractes de lloguer obtinguts a partir de l'1 de gener de 2013 a través de les Borses de mediació per al lloguer social i els d'habitatges gestionats per administracions públiques (no s'hi inclouen els habitatges de l'Agència de l'Habitatge), amb una dotació de 2.500.000 euros. El període de presentació de sol·licituds s'inicia el 29 d'abril i finalitza el 31 d'octubre de 2014. Són els expedients anomenats BLN BH.

La valoració i classificació de les sol·licituds es fa segons els criteris següents:

1. Persones que han patit un procés de desnonament o d'execució hipotecària en els darrers dotze mesos a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.
2. Persones que no han obtingut un contracte de lloguer a través de les borses de mediació per al lloguer social amb data de vigència a partir de l'1 de gener de 2013.
3. Persones adjudicatàries d'habitatges de lloguer protegit de titularitat d'entitats públiques que tinguin qualificació vigent o d'habitatges gestionats per aquestes.
4. Persones amb discapacitat o amb membres de la unitat de convivència amb discapacitat, i que acreditin un grau de minusvalidesa igual o superior al 65%, declarat així per l'ICASS.
5. Persones més grans de 65 anys.
6. Joves entre 18 i 35 anys amb ascendents o descendents al seu càrrec.
7. Dones víctimes de violència de gènere.
8. Famílies monoparentals amb menors a càrrec.
9. Famílies nombroses.
10. Persones joves ex tutelades.

Entre els requisits:

- Acreditar la residència legal a Catalunya durant cinc anys, dos dels quals han d'ésser immediatament anteriors al a data de presentació.
- Estar en risc d'exclusió social i acreditar uns ingressos de la unitat de convivència no superiors a 1,5 vegades l'IRSC, ponderat segons nombre de membres i zona geogràfica.
- Pagar el lloguer de l'habitatge per mitjà de transferència bancària, rebut domiciliat o rebut emès per l'administrador de la finca, no acceptant-se cap altre tipus de pagament en metàl·lic.

Aquestes prestacions són incompatibles amb les prestacions econòmiques d'urgència especial per al pagament del lloguer o per a persones desnonades, per als mateixos mesos, i amb les prestacions econòmiques d'urgència especial per a persones aturades de llarga durada, per al mateix any.

Sobre el total absolut de 981 sol·licituds, 912 (93%) s'han resolt favorablement i 69 (7%) desfavorablement. El 75% de les sol·licituds són de llogaters que estan empadronats a Manresa i el 25% provenen de 24 municipis de la nostra àrea d'influència.

A continuació s'exposa el nombre de sol·licituds gestionades segons el tipus d'expedient comentats anteriorment:

Renovació

- S'han presentat 710 sol·licituds de renovació BLR, expedients nous 2013 que ja són perceptors i renoven. Resultant 670 favorables i 40 desfavorables.

- S'han presentat 77 sol·licituds de renovació BLJ, expedients d'antics perceptors majors de 65 anys. Resultant 74 favorables i 3 desfavorables.

Noves sol·licituds

- S'han presentat 147 noves sol·licituds BLN MP, expedients de persones que van presentar la sol·licitud 2013 però no se'ls va concedir l'ajut per manca de partida pressupostària. Resultant 128 favorables i 19 desfavorables.

- S'han presentat 47 sol·licituds, 35 són sol·licituds de llogaters del nostre parc públic i 12 sol·licituds corresponen al llogaters del programa de la borsa de mediació per al lloguer social. Resultant 40 favorables i 7 desfavorables.

Dades del Parc públic i Borsa

Han sol·licitat l'ajut al pagament del lloguer 195 llogaters del nostre parc públic i Borsa, dels quals 174 (89%) han obtingut una resolució favorable i 21 (11%) són desfavorables per no complir els requisits de la convocatòria.

Renovació

Parc públic: 112 sol·licituds, 100 favorables i 12 desfavorables

Borsa: 36 sol·licituds, 34 favorables i 2 desfavorables

Noves sol·licituds

Parc públic: 35 sol·licituds, 28 favorables i 7 desfavorables

Borsa: 12 sol·licituds, totes favorables

Dades del Parc privat

Han sol·licitat l'ajut al pagament del lloguer 783 llogaters d'habitatges del parc privat, dels quals 735 (93%) són favorables i 48 (6%) desfavorables.

Renovació

Parc privat: 636 sol·licituds, 607 favorables i 29 desfavorables

Noves sol·licituds

Parc privat: 147 sol·licituds 128 favorables i 19 desfavorables

La convocatòria 2014 s'ha desenvolupat correctament, el fet de tenir la informació sobre quins eren els possibles perceptors amb dret de renovar o sol·licitar de nou la prestació va fer possible crear una agenda i concertar les visites prèviament. Per tal de poder atendre tots els possibles perceptors es van programar hores d'entrevista per a tots els dies de la setmana. A més, per atendre els llogaters del nostre parc públic i els llogaters de la borsa de mediació, com s'havia fet en altres anys, es van programar sessions, amb petits grups per a llogaters majors de 65 anys o amb alguna dificultat per tramitar l'ajut, a les nostres oficines, i grups més grans amb sis trobades al Casal de les Escodines. Totes aquestes accions ajuden a controlar i fer més eficient la nostra atenció.

Tot i així, cada nova convocatòria d'ajuts al lloguer provoca una afluència massiva de persones que volen demanar l'ajut i hem de sortir al carrer a intentar posar ordre, donar un mínim d'informació i organitzar l'entrada a l'oficina. Així, a algunes persones entenen que no són les destinatàries de l'ajut i deixen pas a les que sí que els pot interessar.

La tramitació de l'expedient passa per diverses fases. A part d'una primera revisió de la documentació aportada, es realitzen les consultes per poder obtenir les dades dels sol·licitants i de les seves unitats de convivència de l'Agència Tributària (AEAT), del padró i de la Renda

Mínima d'Inserció (PIRM). Després segueix una fase més complexa de gestió que exigeix més dedicació i concentració per tal de valorar les sol·licituds. A continuació s'inicia l'entrada d'expedients a l'aplicació informàtica de l'Agència de l'Habitatge, durant la qual cal introduir totes les dades corresponents a la documentació presentada per tots els membres de la unitat de convivència i també la que s'obté a través de les consultes a les diferents administracions. Abans de resoldre els expedients es publiquen els llistats de requeriments.

La notificació dels actes de tramitació i resolutoris d'aquestes prestacions es fa per mitjà de l'exposició de llistes al tauler d'anuncis de FORUM i també als taulers d'anuncis i al web de gencat.cat.

L'Agència disposa d'un sistema d'avis de notificació i el sol·licitant de l'ajut rep un sms en el moment que el seu expedient està resolt i figura en els llistats de notificacions publicats al web gencat.cat.

Renda Bàsica d'Emancipació RBE

Es tracta d'una prestació adreçada a joves d'entre 22 i 30 anys, titulars d'un contracte d'arrendament o que s'han d'emancipar i encara no han formalitzat el contracte de lloguer.

Aquest ha estat el setè any d'aplicació de la prestació. Inicialment regulada pel Reial Decret 1472/2007 de 2 de novembre, posteriorment va ser modificada pel Reial Decret 366/2009, de 20 de març, pel Reial Decret-Llei 20/2011, de 30 de desembre i pel Reial Decret-Llei 20/2012, de 13 de juliol. La norma de finals de 2011 va suspendre la possibilitat de sol·licitar l'ajut a partir del 31 de desembre d'aquell any, de manera que a partir d'aquell moment no es van poder tramitar expedients de nous sol·licitants. Per contra, sí que permetia que les persones a les quals s'havia reconegut el dret a obrar aques ta pr estació amb ant erioritat a aques ta da ta poguessin continuar cobrant-la i/o tornar a sol·licitar-la.

A partir del Reial Decret-Llei de 2012, s'estableix que l'ajut no es podrà renovar quan anteriorment s'hagi extingit per un a causa legal. Això suposa que només poden renovar l'ajut aquells antics perceptors que van tancar l'expedient per finalització de contracte.

L'última normativa publicada que afecta la prestació de la Renda Bàsica d'Emancipació és el *Plan Estatal de ayudas al alquiler social y a la rehabilitación y regeneración urbanas 2013-2016*, aprovat pel Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril. Aquest Reial Decret estableix la creació d'un nou sistema d'ajuts al lloguer que estarà basat en el nivell de renda de la unitat familiar però que encara està pendent de concretar-se i de dotar-se de fons; en el moment en què el nou sistema es posi en marxa, està previst que l'RBDE desaparegui.

Durant el 2014 s'han gestionat 291 atencions relacionades amb la Renda Bàsica d'Emancipació. En total s'han arribat a presentar 5 sol·licituds de persones que ja tenien el dret reconegut anteriorment. El número de sol·licituds de modificació de dades o d'incidències registrades ha estat de 65.

Renda Bàsica d'Emancipació, quadre evolutiu 2012 - 2014

Any	Atencions	Sol·licituds	Favorables	Desfavorables	Altres	Incidències
2012	3.946	19	18	0	3	359
2013	1.871	12	11	0	1	224
2014	291	5	5	0	0	65

4.3.2. Gestió urbanística

Actuació de Renovació Urbana Barreres-1 (Quatre Cantons)

L'ocupació dels habitatges de lloguer segueix essent molt alta en aquest edifici, malgrat l'augment de la rotació dels darrers anys.

Els 66 habitatges gestionats per l'empresa es tan inclosos com a l'inebasse per l'estudi de consums energètics i d'aigua en el context del projecte ENCERTICUS (www.med-encerticus.eu/)

- La convivència s'ha desenvolupat de forma natural sense incidències socials destacables. FORUM ha cedit un any més la presidència de la comunitat als propietaris més actius i exerceix com un propietari més a l'edifici.
- L'entorn manté un grau de conservació mitjà. La situació econòmica actual no permet el desenvolupament d'activitats de forma satisfactòria a les plantes baixes que, a banda de la casos d'ABACUS i ANTIKUS, segueixen patint força rotacions sense trobar una fórmula exitosa.
- L'aparcament Quatre Cantons, al soterrani de l'edifici, manté el model d'explotació iniciat l'any 2012, funcionant durant determinats períodes com un aparcament sense rotació i sense vigilància jurada, però mantenint totes les condicions exigides per l'activitat.



Actuació de Renovació Urbana Barreres-2

Durant l'any 2013 no s'han adquirit noves finques i a les existents pràcticament no ha calgut intervenir-hi per evitar situacions de risc, degut especialment a les actuacions dutes a terme durant l'any anterior.

La finca del carrer Mel número 8 segueix amb 2 contractes de lloguer vigents (planta baixa i planta primera). Continuen sense estadants les plantes segona i tercera.

La cantonada Mel-Camp d'Urgell està cedit com espai públic a l'Ajuntament, que s'ofereix com a parc urbà amb jocs infantils.

A destacar l'inici, a finals de l'any 2014, de l'enderroc de la finca situada a l'c/Camp d'Urgell número 24, promogut per l'actual propietat, ocasionat pel mal estat generalitzat de l'edifici. Les obres d'enderroc, però, s'estan executant a un ritme molt lent, a petició expressa del contractista. FORUM s'ha entrevistat amb l'enderroquista per facilitar-li l'accés a través del solar propietat de l'empresa, al número 26 del mateix carrer.



Actuació de Renovació Urbana Barreres-4

El procés de desenvolupament d'aquest sector, iniciat l'any 2008 amb la redacció del Pla Especial i posteriorment amb la convocatòria i adjudicació del concurs del projecte d'edificació segueix aturat.

Aquest sector és un dels que ha estat més revisat durant el procés de redacció del nou POUM, de manera que molt probablement alguns dels documents aprovats s'hauran de redactar de nou.

Pel que fa a la realitat física de l'illa, degut a la urgència provocada pel mal estat de l'edificació, gràcies al finançament de l'Ajuntament, durant el tercer trimestre de l'any es van executar uns treballs d'enderroc que van finalitzar amb l'enderroc total de quatre de les finques i el desmunt de les parts altes d'altres finques que podien suposar perill a la via pública.

Es preveu seguir amb els treballs d'enderroc a mesura que hi hagi disponibilitat pressupostària per entomar noves actuacions.



DEL PATI INTERIOR



VISTA DES DEL CARRER DE LES BARRERES DES DE L'OEST

Vistes de la proposta guanyadora del concurs del projecte d'edificació.

Actuació de Renovació Urbana Escodines (UA 1)

A finals d'any 2014, l'edifici ja té al voltant de cinc anys d'antiguitat.

Segueix essent una de les promocions amb més dificultats per mantenir un alt grau d'ocupació. Les despeses derivades de la conservació i manteniment de la instal·lació centralitzada es repercuteixen en un nombre d'habitatges menor, motiu pel qual la relació entre el preu del lloguer i les despeses repercutibles no és tan atractiva com en altres edificis amb un nombre major d'habitatges a repartir les despeses.

El gran handicap continua sent l'ocupació de la planta baixa, on malgrat algunes visites, el local es manté com a disponible.

El nivell d'incidències tècniques és adequat.



Actuació de Renovació Urbana Escodines (UA 2 + UA 3 + UA 5)

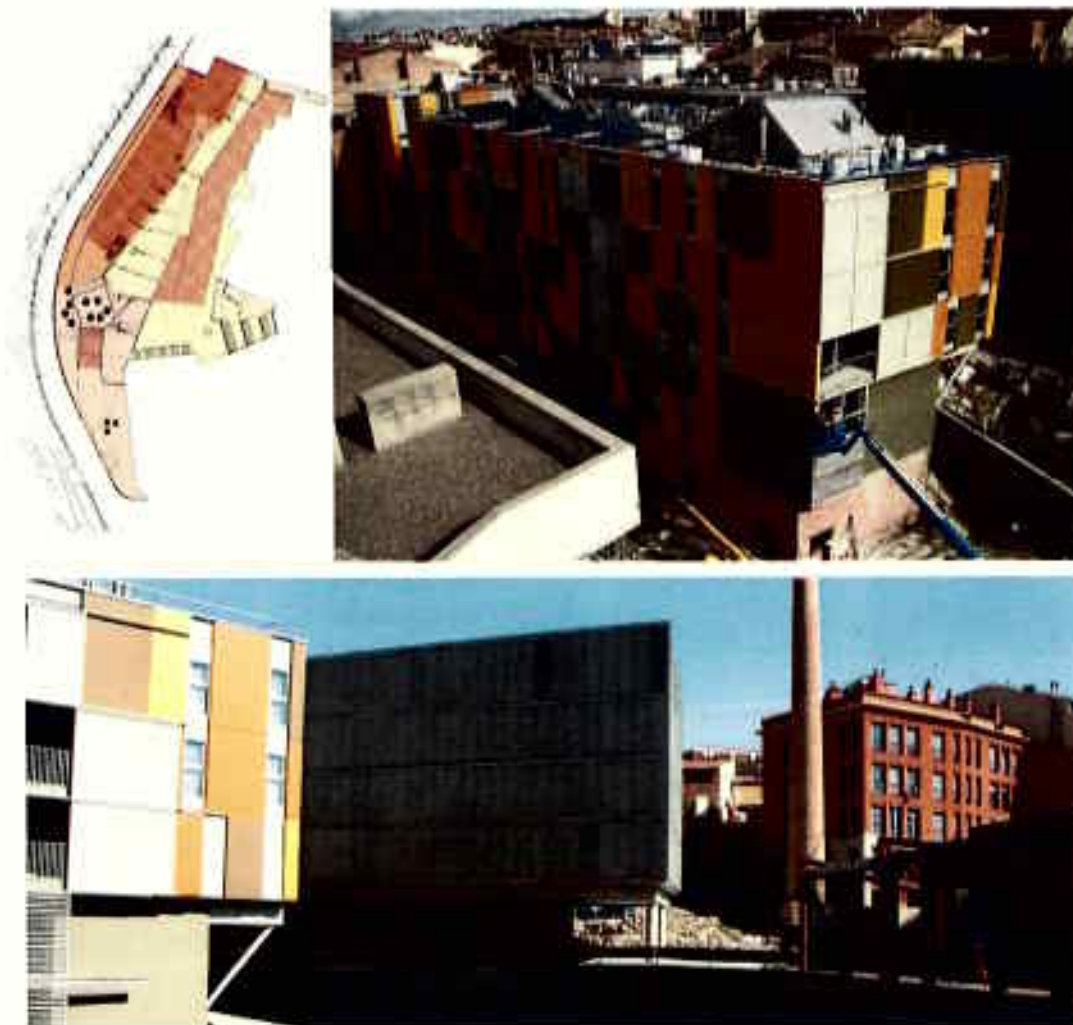
Del conjunt de 95 habitatges propietat de FORUM van finalitzar obres fa 3 anys pel que fa als 51 habitatges de la Unitat d'Actuació 2 i dos anys pel que fa als 44 habitatges resultants del desenvolupament conjunt de les Unitats d'Actuació 3 i 5.

Les instal·lacions han funcionat de forma correcta, i la coberta enjardinada està donant el resultat esperat. Malgrat que es tracta de plantes sense necessitat de manteniment, la làmina permanent d'aigua provoca que moltes plantes no desitjades creixin a un ritme avançat, i s'ha d'intervenir amb certa periodicitat a netejar de males herbes la coberta.

Els habitatges de l'edifici de la Unitat d'Actuació número 2 estan sent monitoritzats pel que fa al seu consum d'energia i aigua, com a part del projecte ENCERTICUS, fruit del qual s'està desenvolupant una "App" per dispositius mòbils precisament pel control de consums a nivell domèstic. 10 usuaris de l'edifici estan utilitzant aquesta "App" com a prova pilot.

L'aparcament a les plantes soterrani està en funcionament des de mitjans de l'any 2013, amb un nivell d'incidències fruit de la construcció molt baix, malgrat la presència gairebé continua d'aigua provinent dels estrats petrolis de l'entorn. Les incidències relacionades amb l'equipament propi de l'activitat es poden considerar normals.

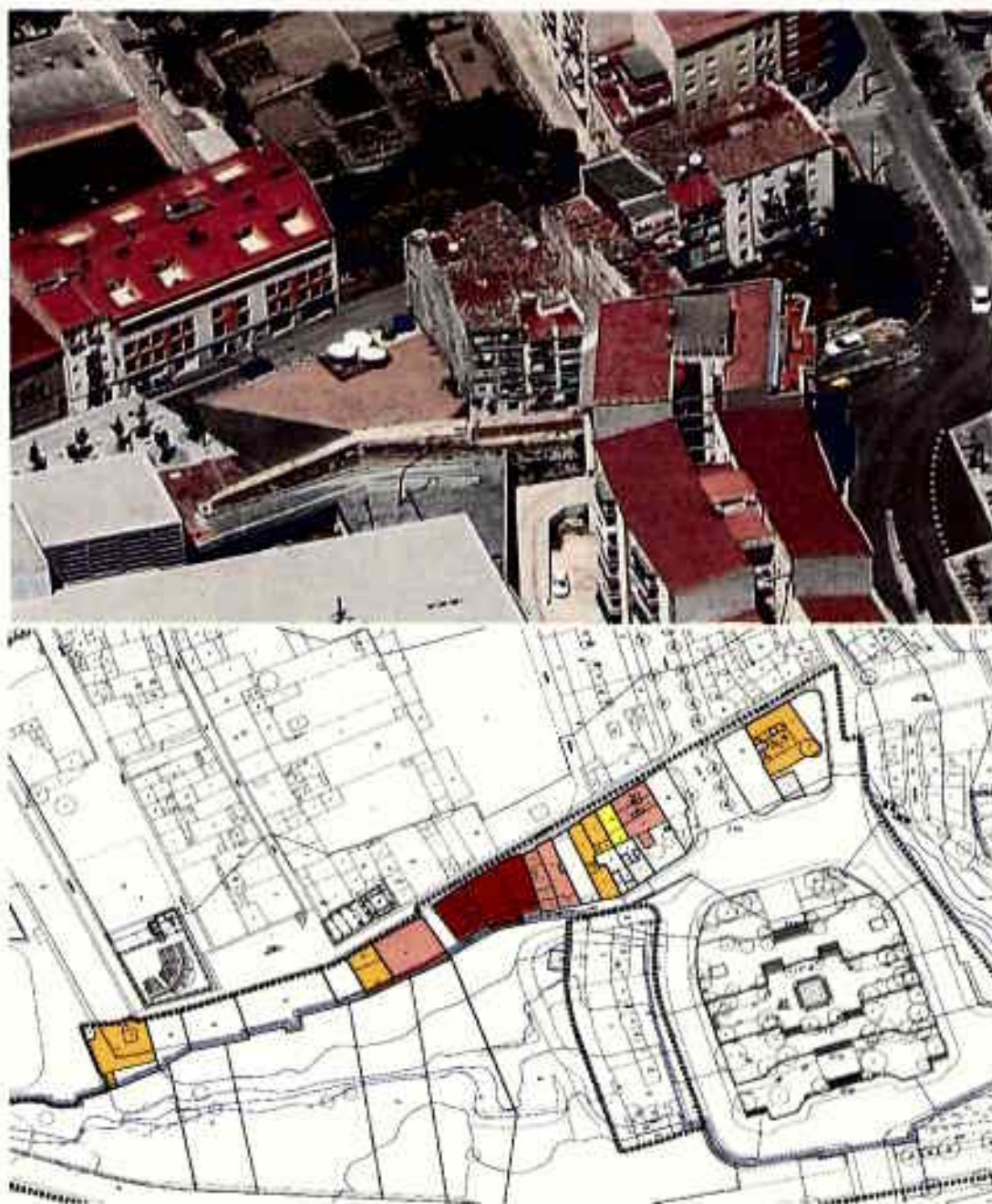
9 habitatges d'1 dormitori de la Unitat d'Actuació 3 i 5, són des del dia 26 d'agost de 2014, objecte del conveni d'ampliació del parc social.



Actuació de Renovació Urbana Arbonés

Si bé FORUM no ha invertit en la compra de noves finques en aquest àmbit, el fet de que una de les finques més grans fos declarada en ruïna a finals de l'any 2013 va provocar que els serveis tècnics prenguessin la decisió d'actuar conjuntament als dos números contigus, el 19 i el 21.

D'aquesta manera, al llarg de l'any 2014 es va procedir als dos enderroc i posterior cessió de l'espai per ús públic, sumant-se al ja existent solar procedent dels enderroc de l'any 2009.



Actuació Residencial Concòrdia

A finals de l'any 2014 es va obrir la convocatòria per al procediment d'adjudicació pública de les 2 parcel·les propietat de la societat municipal, es podien presentar ofertes fins al mes de gener de 2015. Malauradament l'adjudicació va quedar deserta.

Segueix en vigor el contracte de lloguer del solar, amb la Fundació Universitària del Bages (FUB), amb destí a aparcament provisional en superfície.



Actuació Residencial Remei de Dalt, 19

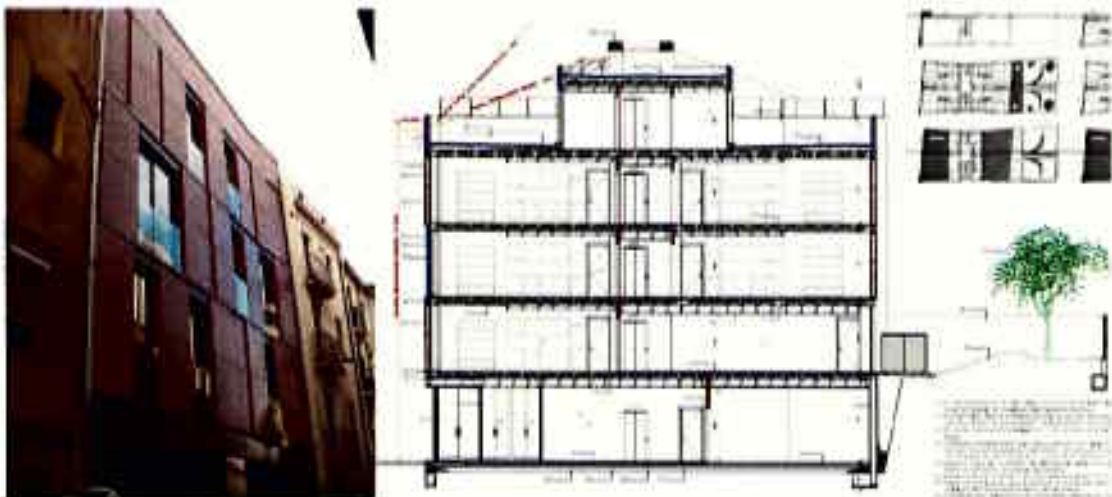
L'edifici amb 12 habitatges destinats al lloguer per a gent gran porta funcionant al voltant de quatre anys.

L'edifici segueix amb un baix nivell d'incidències i un molt alt grau d'ocupació. Molt bon estat de conservació dels espais comunitaris de l'edifici.

Tot i això, cal destacar una incidència amb la caldera comunitària, que ha provocat alguns talls intermitents del servei de calefacció i ACS. La resposta va ser ràpida, però es remarca doncs que es tracta d'un col·lectiu força més sensible que altres a aquest tipus d'incidències..

La rotació en l'ocupació dels habitatges és força baixa i amb molt poc cost d'inversió per la seva posta a punt.

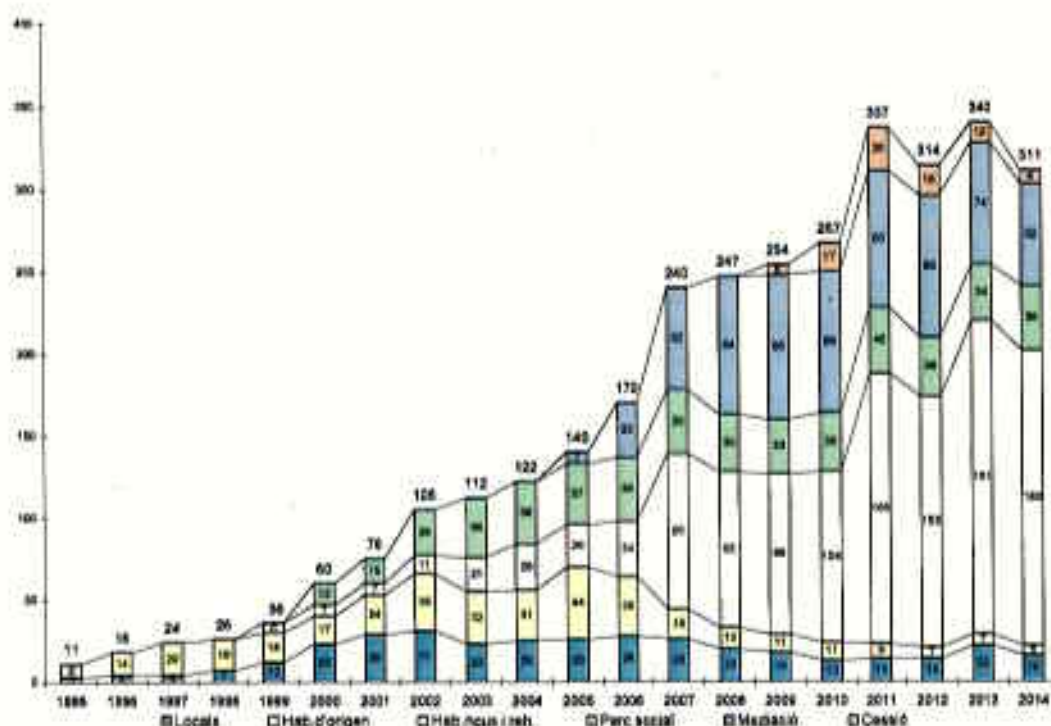
El local en planta baixa és propietat de la residència Montblanc.



4.3.3. Programa de gestió del parc públic d'edificis i habitatges

En aquesta línia FORUM ha administrat les finques que, o bé n'és propietari, o bé en té cedit l'ús, gestionant-ne els arrendaments, promovent-ne l'actualització de les rendes dels lloguers o tramitant-ne el desnonament segons s'hagi considerat oportú. En aquest sentit, cal destacar les següents dades com a més significatives:

A finals de l'any 2014, el nombre d'arrendaments vigents del parc públic era de 311. La taula i gràfic següents reflecteixen l'evolució anual dels arrendaments existents a l'final de cada exercici des de l'any 1995 (inclou els arrendaments que FORUM gestiona a través de les programes de mediació (borsa) i cessió (mandat):



A fi de regularitzar situacions de morositat, s'han signat 33 pactes per a regular situacions d'impagament, s'ha iniciat 6 processos judicials de resolució de contractes per impagament de les rendes, que han finalitzat amb desistiment per pagament del demandat o amb sentència favorable per als interessos de la societat.

S'han promogut obres de manteniment i les reparacions de les finques que gestiona i administra FORUM i, durant l'any 2014, han entrat 164 incidències i se n'han resolt 154, tant tècniques com de convivència, algunes de les quals s'havien iniciat l'any 2013.

S'ha continuat amb les revisions periòdiques que, amb finalitat preventiva, es fan a totes les finques propietat de FORUM.

FORUM gestiona 43 habitatges del parc públic municipal, destinats a lloguer social, dels que en té la cessió d'ús. Les seves característiques són:

- Estan traspassats mitjançant un conveni de cessió d'ús per a 10 anys que finalitza l'any 2020.
- Tots ells estan destinats a usuaris de serveis socials del municipi que presenten problemàtiques socioeconòmiques específiques.
- El 61,53% d'aquests habitatges estan concentrats en tres edificis: c/ Sèquia, 51 i 53, c/ Mestre Albagés, 4.

- El preu de lloguer per aquests habitatges es calcula aplicant la fórmula de lloguer social que és la següent:

2 euros X m² útil + IPC anual a partir del 2010.

L'Ajuntament de Manresa i FORUM van signar en data 26 d'agost de 2014 un Conveni pel qual FORUM posava a disposició de l'Ajuntament 9 habitatges e la promoció Escodines 3-5 per a ampliar el parc municipal d'habitatges socials, i l'Ajuntament subvencionava a FORUM el cost d'aquesta posada en disposició.

4.3.4. Gestió dels aparcaments

En relació a l'aparcament "Quatre Cantons" de l'exercici 2014 s'en destaca la mesura introduïda d'estalvi energètic consistent amb la substitució de la il·luminació de fosforescència per un sistema d'il·luminació LED, amb el conseqüent estalvi en el consum, així com l'aplicació d'una reducció en la potència contractada. La facturació total de l'exercici va acabar sent un 6% inferior a l'any 2013, malgrat la millora en els ingressos al segon semestre. Actualment, el preu de tarifa de rotació és de 0,0395 €/min (2,37 €/hora).

Pel que fa al cas de l'aparcament "Centre Històric" s'en destaca l'augment en la contractació d'abonaments, amb un augment del 160% respecte a l'any 2013. En canvi, la rotació es va mantenir estancada, malgrat el descompte del 50% en les tarifes inicials, i campanyes com la de distribució de 4.000 tiquets de 60 minuts gratuïts a establiments comercials que no està donant un resultat satisfactori. Per a assolir una reducció de costos es va aplicar una reducció horària de 2 hores per a cada dia d'obertura, per a reduir principalment despesa en el servei de vigilància. La facturació mensual aquest any ha augmentat de mitjana un 30%, però segueix havent-hi un dèficit en l'explotació molt considerable, per la deficient evolució de l'ocupació per rotació. Actualment, el preu de tarifa de rotació és de 0,01977 €/min (1,18 €/hora).

Per últim, pel que fa a l'aparcament "Puigmercadal" durant l'any 2014 s'en destaca per una banda, la pròrroga amb caràcter indefinit de l'encomana de gestió feta per l'Ajuntament a FORUM, per tal que en gestioni l'explotació de l'equipament. També durant l'últim exercici s'ha detectat una reducció en la ocupació per rotació ocasionada per diversos tancaments de parades del Mercat. Per aquest motiu la societat municipal, es planteja d'elevare l'opall existent inicialment en la contractació d'abonaments per tal d'intentar d'assolir un augment en la contractació que compensi si més no, en part la reducció d'ingressos. Igualment que en el cas de l'aparcament "Quatre Cantons", es va executar una substitució en el tipus d'il·luminació atesa la bona experiència anterior en estalvi energètic, en l'aparcament esmentat. La facturació mensual aquest any ha baixat de mitjana un 17%, però segueix tenint un resultat d'explotació prou favorable. Actualment, el preu de tarifa de rotació és de 0,03160 €/min (1,9 €/hora).

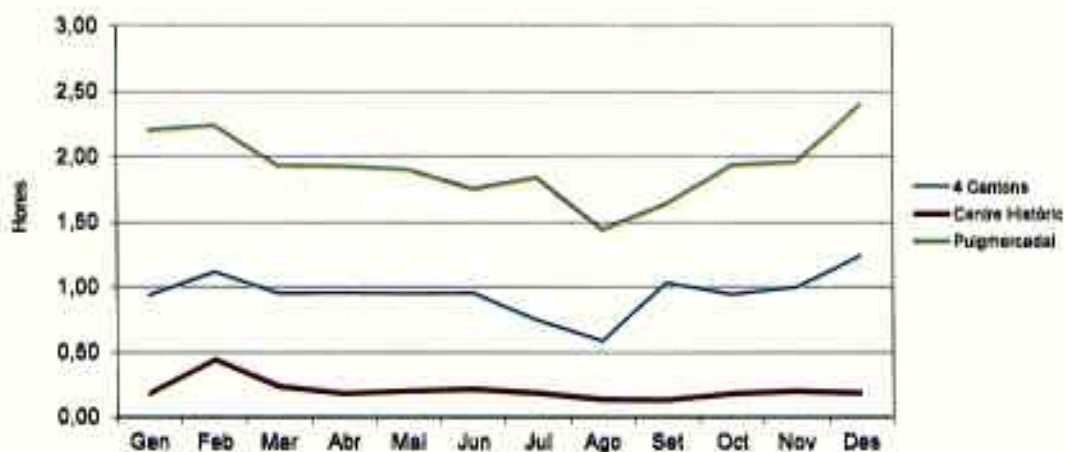
En tots els casos es va decidir de mantenir els preus per a l'any 2015, tan pel què fa a les tarifes d'abonament com de rotació.

Ocupació any 2014 (en hores)



Respecte a l'evolució de l'indicador d'hores per plaça, ha seguit una evolució anàloga:

Ocupació any 2014 (en hores/plaça)

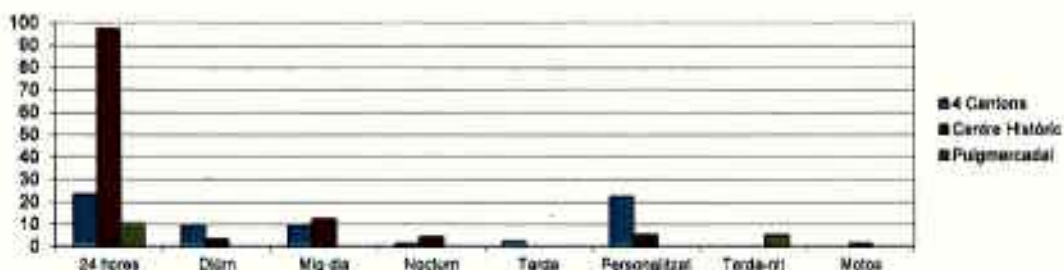


A 31 de desembre de 2014, pel que fa als abonaments hi havia un total de 123 abonaments vigents, distribuïts pels diferents aparcaments, segons el següent detall:

Aparcament	Núm. Abonaments
Quatre Cantons	66
Centre Històric	122
Puigmercadal	15
Total	203

En funció de la tipologia de l'abonament contractat, tenim el següent repartiment:

Distribució dels abonaments vigents (segons tipologia)



4.4. COMUNICACIÓ I RELACIONS PÚBLIQUES

4.4.1. Mitjans de comunicació

La gestió de la imatge i comunicació de FORUM té com a tasques principals donar a conèixer els projectes de la societat en el si del municipi i realitzar així una promoció externa de la institució. La preparació d'els actes i del material de premsa es fa des del departament de premsa de l'Ajuntament, en col·laboració amb FORUM.

La relació d'aparicions als mitjans de comunicació i a la pàgina web de FORUM durant l'any 2014 és la següent:

Acció comunicativa en premsa	Data
Nota de premsa: Presentació del projecte ENCERTICUS	27.03.14
Nota de premsa: Jornada Ciutats i Energia (projecte SEMANCO)	02.06.14

Acció comunicativa al web de FORUM	Data
S'obre la convocatòria de renovació de les Prestacions per al Pagament del Lloguer 2014	02.05.14
Valoració de la Jornada Ciutats i Energia	06.05.14
Modificació de l'horari d'oficina coincidint amb el pont de Sant Joan	10.06.14
Nova convocatòria d'ajuts a la Rehabilitació	30.07.14
Nou horari d'estiu	01.08.14
Llistats de requeriments de documentació de la convocatòria d'Ajuts al Lloguer	04.09.14
Llistats de resolucions d'expedients de renovació dels Ajuts a Lloguer	20.10.14
Venda de 2 parcel·les al Sector Concòrdia	28.11.14
Modificació de l'horari d'oficina durant l'època de Nadal	12.12.14

4.4.2. Campanyes publicitàries

Durant els primers mesos de l'any 2014 es va publicar en diverses ocasions el següent anunci per fer publicitat dels descomptes a l'Aparcament Centre Històric.

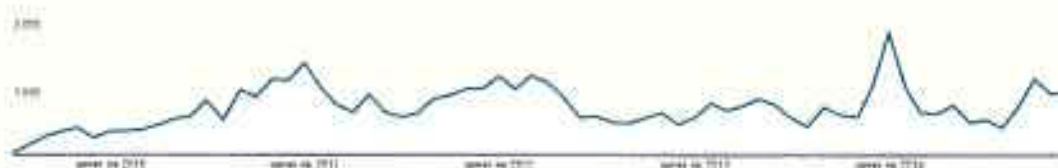


Així mateix, s'ha continuat utilitzant l'apartat "Accions comunicatives" del web corporatiu, on es poden consultar i descarregar totes les notes de premsa que es generen a l'empresa, tot i que la major part de notícies es penjen a la portada (home) del web, amb un format més curt.

Les estadístiques d'ús de la pàgina web al 2014, han augmentat respecte a l'any 2013, i han estat les següents:

- Número total de visites: 14.191 (augment del 22%)
- Número de visitants: 8.335 (augment del 18%)
- Número de pàgines vistes: 44.431 (augment del 18%)
- Durada mitjana de les visites: 2 minuts i 20 segons
- Mitjana de visites mensuals: 1.183 (augment del 22%)

Gràfica d'evolució de visites mensuals al web (juliol 2009 – desembre 2014)



4.5. RELACIONS INSTITUCIONALS

4.5.1. Intervencions en organismes externs

FORUM, en la persona del seu gerent, representa l'empresa en diversos organismes externs a la societat, dels quals n'és membre:

- Executiva de la Secció Catalana de l'AVS
- Assemblea anual AVS
- Consell Municipal d'Urbanisme
- Consell Municipal de Mobilitat
- Pla d'Inclusió Social
- Pla d'Inclusió de la Discapacitat
- Taula Treball Manresa 2022

4.5.2. Convenis

Durant aquest exercici no s'han signat nous convenis de col·laboració. Sí que s'ha donat continuïtat als que ja estaven signats en forma de pròrroga o bé de comissions de seguiment.

4.5.3. Participació en projectes transnacionals

SEMANCO

A 30 de novembre de 2014 es va donar per acabat el projecte SEMANCO. Aquest projecte tenia per objectiu dissenyar, implementar i avaluar un conjunt d'eines que presentessin un marc d'informació de dades relacionades amb el Planejament Urbà i el consum d'energia a nivell de ciutat, per donar suport a la presa de decisions dels diferents actors involucrats en el vessant energètic del planejament urbanístic a diferents escales. La participació de FORUM es va centrar en l'obtenció de les dades necessàries, en el suport en el disseny i la funcionalitat de les eines i també en fer de pont entre els principals usuaris (arquitectes de planejament, polítics, ...) i el projecte, per a l'avaluació dels prototips, principalment.

El resultat final del projecte ha estat la creació d'una plataforma d'anàlisi energètica anomenada EECITIES que inclou informació geogràfica, dades cadastrals i indicadors econòmics i de consum i que permet fer estudis i simulacions adaptables a qualsevol escala.

El projecte inclou dos casos d'estudi més, a banda del de Manresa: Newcastle (Regne Unit) i Copenhaguen (Dinamarca). El consorci està compost de 9 socis: 4 universitats, 1 centre de recerca, 1 consultora global, 1 empresa privada i 2 entitats públiques, i que per tanyen a Alemanya, Regne Unit, Dinamarca, Suècia, Itàlia i Espanya.

Tota la informació del projecte es pot consultar el lloc web www.semanco-project.eu.

ENCERTICUS

Aquest projecte, que es pot plantejar com una continuació del projecte BECA però incorporant mesures relacionades amb la Certificació Energètica d'Edificis, va començar a principis de 2013 i durant tot l'any 2014 s'han anat en llestint els serveis que, oferts als logaters de la promoció Escodines, han de permetre l'estalvi energètic en l'àmbit domèstic.

Concretament, s'ha desenvolupat una aplicació mòbil per a smartphones i tauletes des de la qual els usuaris poden consultar les seves dades de consum de calefacció i electricitat. A finals de 2014 s'havia llançat la primera versió d'aquesta app i es preveu que durant el 2015 s'acabi





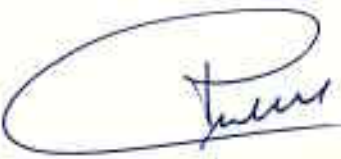





de treballar en una segona versió, amb dades a temps quasi real, que es pugui oferir no només als llogaters de FORUM sinó a la ciutadania en general.

Paral·lelament, les universitats de Sevilla i Cádiz han estat treballant en el desenvolupament d'un nou software que vincula la Certificació Energètica de cada habitatge amb el comportament dels seus usuaris, per així aconseguir una qualificació més ajustada i real del consum d'energia.

Inclou, a banda del pilot manresà, dos pilots més de França i Itàlia.

Tota la informació del projecte es pot consultar al lloc web <http://www.med-encerticus.eu/it/index.asp>.

A Manresa, a 25 de març de 2015, queda formulat l'Informe de Gestió, donant la seva conformitat mitjançant signatura els administradors que componen el Consell d'Administració de l'entitat:

 <p>JOSEP M. SALA ROVIRA Amb NIF 39292989L, com a President</p>	 <p>MIQUEL DAVINS PEY Amb NIF 77728707T, com a Vicepresident</p>
 <p>RAMON BACARDIT REGUANT Amb NIF 39365191R, com a Vocal</p>	 <p>DOMINGO BELTRAN ARNALDOS Amb NIF 74336573K, com a Vocal</p>
 <p>PERE CULELL OLIVERAS Amb NIF 39309549L, com a Vocal</p>	 <p>RUTH GUERRERO RODRÍGUEZ Amb NIF 52912729X, com a Vocal</p>
 <p>ADAM MAJÓ GARRIGA Amb NIF 39340786E, com a Vocal</p>	 <p>ALBERT PERICAS RIU Amb NIF 39341503A, com a Vocal</p>
 <p>AGUSTÍ PERRAMON PRUNÉS Amb NIF 39188576A, com a Vocal</p>	 <p>MERCÈ ROSICH VILARÓ Amb NIF 39302116S, com a Vocal</p>
 <p>ANTONI SALA FERRER Amb NIF 39305828R, com a Vocal</p>	

5. ANNEXES ALS COMPTES ANUALS

5.1 INFORME-VALORACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBILIARI QUE FORMA PART DE LES EXISTÈNCIES I IMMOBILITZAT DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S.A.

A instància de Busquet, Economistes Auditors, auditor de comptes de la societat, i a efectes de poder reflectir en els comptes anuals de l'exercici 2014 el valor real dels actius de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa, S.A.,(en endavant, FORUM) s'emet la següent valoració, relativa a les finques que FORUM té comptabilitzades com a actius, les quals han estat adquirides en el desenvolupament de la seva activitat, des de la seva constitució i fins a 31 de desembre de l'any 2014.

Atès l'objecte social de FORUM, moltes de les de finques que constitueixen el seu patrimoni estan afectades per figures de planejament derivat, incloses en àmbits de desenvolupament, en les quals preval el principi d'equidistribució de càrregues i beneficis. Per la qual cosa, a l'hora de valorar aquestes finques no s'ha considerat el seu valor individual, el qual seria totalment fictici, sinó que a efectes de valoració s'han considerat com una unitat i s'ha tingut en compte la participació en superfície del conjunt a la unitat. De igual manera, atenent al mateix principi d'equidistribució, el cost acumulat per a cada finca no és un cost intrínsec de cada una d'elles, sinó que s'ha de repercutir com un cost general de preparació del sòl del conjunt de l'actuació urbanística que li correspongui.

Així en la present valoració i detall adjunt no s'ha expressat el valor individual de cada finca, si no el del conjunt del sòl que FORUM s.a. acredita com a propietari en cada una de les actuacions urbanístiques que desenvolupa, en funció de cada cas.

L'altre criteri de valoració, aplicat a totes les finques ha estat la valoració del sòl mitjançant l'estimació de la superfície de sòl net d'aprofitament privat, sobre el qual s'hi ha projectat el mòdul de repercussió. En els casos de finques dintre d'unitats d'actuació, a les edificacions encara existents se'ls hi ha atribuït un valor nul.

En alguns casos (*) en què hi havia valors de taxacions recents disponibles, s'han ajustat els valors en funció d'aquests informes.

En quant al valor real de les finques que no estan afectades per cap figura de planejament, en alguns casos s'ha equiparat amb la suma del valor de repercussió de sòl més el valor de reposició de l'edificació, o bé s'han valorat tenint en compte el seu balanç particular d'exploació.

Manresa, 25 de març de 2015



Joan Oliveras Sobrevias
Arquitecte



Francesc Carné Babià
Gerent

UA Barreres 2-3	971.800,00 €
UA Barreres 4	1.395.458,23 €
UA Montserrat 4	752.596,86 €
c/Aiguader, 24 i 16 2n	42.400,00 €
U.A. Tossal dels Cigalons	2.497.483,15 €
St. Francesc, 21-Pou, 6	194.856,00 €
Bxda. Jueus, 7	357.475,58 €
c/Hospital, 1-3	506.358,52 €
c/Escodines, 32	68.644,69 €
UA Arbonés	892.767,57 €
Baixada del Pòpul	126.990,72 €
Sta. Llúcia 23	217.700,00 €
c/ Escodines, 16	75.250,00 €
VALOR ACTIUS EN EXISTÈNCIES	8.099.781,32 €

Local venda c/ Montserrat 33-39	147.153,00 €
2 habitatges en venda c/Montserrat 1-23	311.814,00 €
Local venda c/Montserrat 1-23	347.300,00 €
Traster en venda c/Bisbe Perelló, 14	10.904,29 €
VALOR ACTIUS ACABATS	817.171,29 €

Local a Plaça del Salt 1	234.689,00 €
c/St.Francesc, 2	434.409,00 €
c/Tahones, 18	606.043,33 €
c/St.Bartomeu, 1	241.701,00 €
c/ B. Pòpul bx i 1r	181.642,88 €
c/ Camí de la Cova, 11	123.400,00 €
c/ Montserrat, 33-39	1.250.539,15 €
c/Barreres, 1	203.830,31 €
c/Pl.Immaculada, 3	388.745,90 €
c/Sta.Llúcia, 21	379.855,47 €
c/Mel, 5	179.900,00 €
Pàrquing Quatre Cantons	2.873.000,00 €
c/Camp Urgell, 1-3	493.201,40 €
66 habitatges i Local 6 Edifici 4 Cantons	5.987.478,84 €
c/ Amigant, 5	181.600,00 €
c/ Tahones, 4	24.062,31 €
c/ Mel, 8	93.542,71 €
c/ Camp d' Urgell, 20	72.900,00 €
c/ Aiguader, 26	33.878,34 €
c/ Concòrdia	1.574.930,00 €
c/Remei de Dalt, 19	691.072,94 €
Habitatges llogats a c/ Montserrat 1-23	4.210.869,31 €
Habitatges llogats a Plaça del Salt 1	4.452.799,44 €
Pàrquing Centre Històric	3.559.328,29 €
VALOR ACTIUS IMMOBILITZATS	28.453.439,62 €

TOTAL VALORACIÓ ACTIUS	37.370.392,23 €
-------------------------------	------------------------

5.2 RELACIÓ D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD DE CÈDULES D'HABITABILITAT 2014

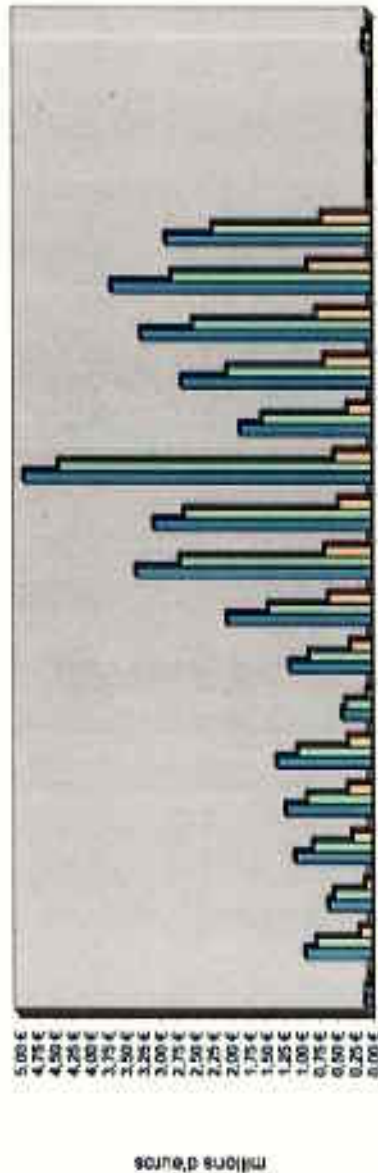
Expedient	Adreça	Resultat
CHB-088204-14	c/ del Born,34 2n 1a	F
CHB-088682-14	c/ Puigterra de Dalt, 1 1r	F
CHB-001801-14	c/ Urgell, 3r 1r	F
CHB-002416-14	c/ Sant Ignasi, 63, 1-2	F
CHB-004579-14	c/ Alfons XII, 12, 3	F
CHB-006718-14	c/ Born, 3, 1	F
CHB-006782-14	c/ Nou, 28-34 3r 6a	F
CHB-007318-14	c/ Urgell, 31, 1-2	F
CHB-067372-13	c/ Nou, 16, 1-1	F
CHB-011257-14	c/ Sant Bartomeu, 22, 2-1	F
CHB-013280-14	c/ d'en Cirera 16, 1r	F
CHB-016686-14	c/ Barreres, 1, 2-1	F
CHB-016398-14	Plaça infants , 12 , 3r-3ª	D/F
CHB-018416-14	c/ Sant Salvador, 9, 2-1	F
CHB-022774-14	c/ Remel de Dalt, 16 1r 2a	F
CHB-024719-14	c/ Nou de Santa Clara, 32	F
CHB-023889-14	c/ Muralla Sant Francesc, 19, 1r-2ª	F
CHB-023897-14	c/ Muralla Sant Franceac, 19, 2n-1ª	F
CHB-029247-14	c/ Reparadores amb Remel de Dalt 27	F
CHB-031077-14	C/ Sobreroca ,5, 4-1	F
CHB-032710-14	C/ Alfons XII, 11 , 4-1	F
CHB-032601-14	C/ Urgell, 32, esc1, 2-2	F
CHB-035624-14	Ptge. Quatre Cantons, 1, 3er- 18A	F
CHB-040287-14	c/ Remel de Dalt, 42, 3r 2ª	F
CHB-043001-14	c/ Remel de Dalt, 42, bx- 2a	F
CHB-044569-14	C/ Sant Bartomeu , 4-8, 1r- 3a	D
CHB-047948-14	C/ De les Piques, 17, entresol 1a	F
CHB-047950-14	C/ De les Piques, 17, entresol 2a	F
CHB-047954-14	C/ De les Piques, 17, 3r 1a	F
CHB-055322-14	C/ Nou , 20, 2n	D
CHB-058539-14	c/ Camp d'Urgell, 6, 1r 2a	F
CHB-060072-14	C/ del Carme, 27, 2-2	F
CHB-047286-14	Passatge Quatre Cantons, 2, 1r-1ª	F
CHB-064640-14	Via Sant Ignasi, 9-11, 1r-3a	F
CHB-065156-14	c/ Vallcendrera, 1 , 3r - 1a	F
CHB-065407-14	c/ Canal, 29 , 1	F
CHB-062459-14	c/ Sobreroca 25, 3-1	F
CHB-063411-14	c/ del Carme, 27, 1-2	F
CHB-066467-14	c/ Vilanova, 28 1r	F
CHB-066495-14	c/ Carme, 24, 1r-2a	F
CHB-063365-14	Plaça Cots , 8-9, àtic 1ª	F
CHB-067740-14	c/ Carme, 28, 2	F
CHB-069551-14	C/ Remel de dalt, 21, 1	F
CHB-069555-14	C/Canal, 27, 1r-1a	F
CHB-068699-14	C/ de Sant Francesc, 17, 2n 1a	F
CHB-068704-14	Muralla Sant Francesc.35, 3-4	F

Expedient	Adreça	Resultat
CHB-089649-14	C/ Urgell , 40, 2n	NI
CHB-072035-14	C/ Puigterrà de dalt, 35-37, 1-2	F
CHB-073330-14	C/ Canal , 22, 3ª	F
CHB-067930-14	C/ Nou, 18	F
CHB-075790-14	C/ de Jaume I, 13 3r 2a	F

5.3 SEGUIMENT D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD D'AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ 1994-2014: INVERSIÓ REALITZADA

Any	Mins. Exp.	N. Hab.	Inversió					Subvencions				
			Integral	Elem. con.	Privats	entitats	Total	Generalitat	Aj. # Ciutadans	Total Subvenc.	Subterr	Diferència
1994	3	15		54.299,69 €	34.040,48 €	0,00 €	78.340,17 €	18.256,81 €		18.256,81 €	23%	60.083,36 €
1995	35	77	439.787,97 €	246.739,97 €	214.743,95 €	0,00 €	901.251,89 €	152.091,48 €		152.091,48 €	17%	749.160,41 €
1996	10	36	328.736,02 €	195.464,35 €	91.673,85 €	0,00 €	615.874,22 €	75.070,53 €		75.070,53 €	13%	540.803,69 €
1997	19	70	732.293,02 €	203.325,72 €	118.732,18 €	0,00 €	1.054.350,92 €	240.650,72 €	0,019,01 €	240.669,73 €	24%	813.681,19 €
1998	19	80	829.216,43 €	233.696,40 €	118.232,69 €	0,00 €	1.181.145,52 €	205.417,34 €	22.572,10 €	207.989,44 €	20%	973.156,08 €
1999	19	101	711.285,39 €	303.436,09 €	204.783,94 €	0,00 €	1.219.505,42 €	274.995,14 €	26.907,32 €	301.902,46 €	25%	917.602,96 €
2000	9	22	237.808,21 €	82.634,91 €	84.165,98 €	0,00 €	384.609,10 €	41.282,94 €	7.951,08 €	49.234,02 €	13%	335.375,08 €
2001	33	136	309.099,65 €	692.534,95 €	213.173,21 €	0,00 €	1.214.807,81 €	207.453,85 €	60.907,35 €	268.361,20 €	28%	946.446,61 €
2002	37	181	882.905,82 €	870.204,13 €	295.274,73 €	0,00 €	2.048.384,68 €	496.483,53 €	82.985,84 €	579.469,37 €	28%	1.468.915,31 €
2003	43	154	2.008.575,36 €	699.826,65 €	625.750,56 €	0,00 €	3.334.152,57 €	517.805,57 €	115.019,17 €	632.824,74 €	19%	2.701.327,83 €
2004	32	135	1.507.282,25 €	995.951,73 €	849.526,92 €	0,00 €	3.352.760,90 €	331.451,74 €	104.282,89 €	435.734,63 €	14%	2.917.026,27 €
2005	27	106	2.281.199,07 €	1.548.110,84 €	859.383,95 €	0,00 €	4.688.693,86 €	343.665,64 €	151.634,05 €	495.300,69 €	10%	4.193.393,17 €
2006	34	188	1.845.917,58 €	288.572,78 €	741.433,74 €	115.674,55 €	2.971.598,65 €	234.880,51 €	75.418,83 €	310.299,34 €	17%	2.661.299,31 €
2007	74	172	717.398,69 €	1.495.464,59 €	367.667,67 €	67.867,82 €	2.648.378,77 €	632.764,26 €	149.311,35 €	782.075,61 €	24%	1.866.303,16 €
2008	81	296		2.467.432,92 €	271.006,83 €	469.883,44 €	3.208.323,19 €	519.884,58 €	221.417,45 €	741.302,03 €	23%	2.467.021,16 €
2009	105	285		3.653.682,81 €			3.653.682,81 €	656.000,09 €	208.823,37 €	864.823,46 €	24%	2.788.859,35 €
2010	101	328		2.437.772,59 €	430.003,71 €		2.867.776,30 €	645.671,11 €	22.572,33 €	668.243,44 €	23%	2.200.032,86 €
2011	9	0			17.345,67 €		17.345,67 €	7.900,85 €		7.900,85 €	46%	9.444,82 €
2012	0	0									0%	
2013	0	0									0%	
2014	4	29		84.025,57 €			84.025,57 €		4.800,00 €	4.800,00 €	6%	79.225,57 €
TOTAL		3338	11.871.388,32 €	16.078.696,72 €	5.588.419,17 €	663.416,22 €	34.188.391,44 €	5.942.751,58 €	1.263.542,78 €	7.206.294,36 €	20%	27.373.897,08 €

Inversió rehabilitació 1994-2014



Any

■ Inversió total

■ Inversió privada

■ Subvenció administració pública



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

En data 13 d'abril es fa constar que els presents comptes anuals han estat signats per la totalitat dels membres del Consell d'Administració d'acord amb l'article 253 de la Llei de Societats de Capitals, amb excepció del Conseller Sr. Albert Pericas Riu, per estar en desacord amb el projecte de la societat.

José Luis González Leal
Secretari

Josep Maria sala i Rovira
President



Des de el nostre Grup municipal observem i comprenem que al ser una empresa que depèn de les subvencions que puguin otorgar les administracions públiques, es trobi en una situació delicada i en una fase d'estancament tècnic, el que condiciona els projectes o millores que es podrien realitzar a la nostra ciutat, concretament en el Barri Antic.

També observem, i no acabem de comprendre, son les preferències demostrades per part de Forum cap a col·lectius no autòctons, ja que al tractar-se d'un circuit tancat, (adjudicació de pisos de lloguer protegit-subvencions per ajuts per pagar lloguers) es crea una situació que no ajuda gens a millorar la solvència Forum, per tant dels seus comptes anuals i que xoca frontalment amb el nostre ideari polític.

Per el que, des de PxC ens abstenim en aquests comptes sobre la gestió de l'exercici 2014.

GM de PxC de Manresa

8 de Abril de 2015

