

Aprobat en reunió del Consell d'Administració del dia 28 NOV. 2012

Ho certifico, a Manresa, el

El Secretari

14 DES. 2012



AJUNTAMENT DE MANRESA
SECRETARIA GENERAL

14 DES. 2012

núm.: 64250 exp.: FIN. IM / 89
REGISTRE D'ENTRADA

FORUM SA

Habitatge i Rehabilitació de Manresa

Programa d'Actuació Quadriennal 2012-2015

PRESSUPOST EXERCICI 2013

28 de novembre de 2012

FORUM_{sa}

Habitatge i Rehabilitació de Manresa

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ	3
2. OPERACIONS PREVISTES DESENVOLUPAR EN L'EXERCICI 2013	4
2.1. Cost de les inversions	5
2.2. Finançament de les inversions	5
3. PREVISIÓ DE DESPESES CORRENTS	6
3.1. Cost de les despeses corrents	6
3.2. Finançament de les despeses corrents	7
4. ANNEX	8
ANNEX. Finançament de les actuacions previstes per l'exercici 2013	9



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

1. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ

Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa, S.A., és la societat anònima municipal que té al seu càrrec la gestió dels serveis públics d'Habitatge i de la Rehabilitació urbana de Manresa.

El present document determina el pressupost per a la totalitat de l'activitat que la societat té previst desenvolupar durant l'exercici 2013. Així com, també, el de la despesa corrent necessària pel manteniment de l'estructura que es requereix per dur a terme l'esmentada activitat.

Cal assenyalar que l'activitat que es proposa desenvolupar amb el present pressupost, s'emmarca en les determinacions previstes en la proposta preliminar de continguts del Programa d'Actuació Quadriennal 2012-2015. En aquest sentit, cal recordar que, d'acord amb l'establert en l'article 38 dels estatuts de la societat, el Pla d'Actuació Quadriennal, és el marc indicatiu de la gestió i de les prioritats de l'activitat que ha de desenvolupar la societat.

Així, d'acord amb les previsions del Programa d'Actuació Quadriennal 2012-2015, l'activitat de FORUM s.a. durant l'exercici 2013, donarà continuïtat a les línies d'actuació que la societat municipal ha vingut desenvolupant i consolidant al llarg dels exercicis anteriors, les quals es detallen a continuació:

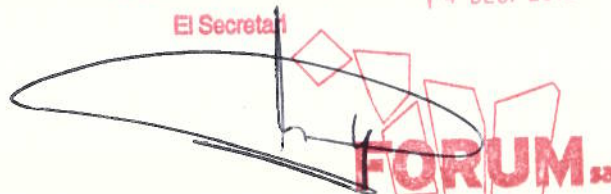
- Gestió indirecta, desenvolupant tasques de servei d'atenció al ciutadà a través de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació.
- Gestió directa, amb la què s'estan desenvolupant actuacions com a promotor urbanístic i immobiliari, orientades a incidir tant en el procés de revitalització del Nucli Antic, com a la promoció d'actuacions residencials d'habitatge protegit. Per últim, destacar també dins d'aquesta acció directa, la promoció i explotació d'aparcaments públics (Quatre Cantons i Centre Històric).

Pel que fa a la gestió indirecta, per a l'exercici 2013, FORUM proposa donar continuïtat als programes d'habitatge i rehabilitació que des de l'Oficina Local s'han portat a terme des de l'any 2005, i amb els que, tot assumint noves competències des de l'àmbit local, s'ha aconseguit diversificar les línies d'actuació en matèria d'habitatge i rehabilitació, tot interaccionant-les entre elles.

Aquest programes es desenvolupen en el marc establert per convenis signats amb diferents administracions: La Direcció general d'Habitatge, la Secretaria General de Joventut, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Diputació de Barcelona.

Aquests programes són els que s'enumeren a continuació:

- Programa d'informació i assessorament en matèria d'habitatge i rehabilitació
- Foment de les actuacions de rehabilitació d'iniciativa privada
- Programa d'ajuts a la rehabilitació del Nucli Antic
- Programa de control de l'habitabilitat dels habitatges del Nucli Antic
- Gestió del parc públic d'habitatges
- Programa de lloguer d'habitatges desocupats
- Borsa d'habitatge de lloguer social
- Borsa d'habitatge jove
- Programa d'ajuts pel pagament del lloguer
- Convocatòries d'habitatge de protecció oficial



Pel que fa a la gestió directa, d'acord amb les determinacions del Programa d'Actuació Quadriennal, FORUM s.a., a més de continuar actuant de manera decidida en el procés de revitalització del Nucli Antic, vol reforçar el desenvolupament d'actuacions en l'àmbit de tota la ciutat orientades a facilitar l'accés a l'habitatge a les persones i famílies que tenen dificultats per accedir-hi en el mercat lliure. També, tal i com s'ha dit, contempla la incorporació de l'explotació del nou aparcament "Centre Històric", més de sis anys després de la inauguració del servei públic d'aparcament a finals de l'any 2006 amb l'obertura de l'aparcament Quatre Cantons.

2. OPERACIONS PREVISTES DESENVOLUPAR EN L'EXERCICI 2013

A continuació s'enumeren les actuacions que FORUM s.a., en el desenvolupament de l'activitat que l'hi ha estat encomanada, i d'acord amb les determinacions de la proposta preliminar de continguts del Programa d'Actuació Quadriennal 2012-2015. L'actual crisi immobiliària i financera condiciona l'esmentada programació de manera que es preveu de posposar l'acció sobre diverses actuacions a anys posteriors.

Així, durant l'exercici 2013, pel què fa a Actuacions urbanístiques i immobiliàries, un cop acabada l'Actuació de Renovació Urbana Escodines, es promourà la comercialització d'actius immobiliaris amb la finalitat de reduir la càrrega financera de l'empresa a curt termini, per tal de mitigar la delicada situació de tresoreria actual, amb l'objectiu de garantir la viabilitat econòmica de la societat a mig termini. Amb tot, doncs, a l'any 2013 no es preveuen inversions per adquisició de sòl, nova edificació, o urbanització, sino que s'apliquen recursos tan sols a finalitzar l'obra en curs i a afrontar la despesa financera corresponent a sòl adquirit per a les actuacions Concòrdia, Hospital i Tossal dels Cigalons. Finalment, pel que fa als programes d'ajuts a la rehabilitació i promoció de sòl, habitatge i rehabilitació es planteja de donar-li continuïtat, tal com apareix en la següent relació:

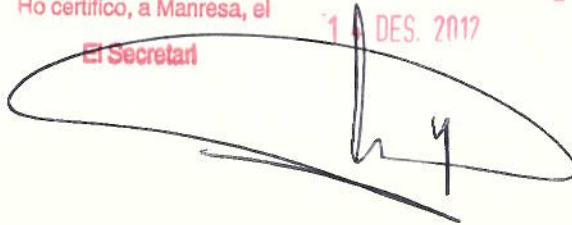
1. Actuació de Renovació Urbana Escodines 3-5 (edificació i urbanització)
2. Actuació Residencial Concòrdia (despesa financera)
3. Actuació de Renovació Urbana c/. Hospital (despesa financera)
4. Actuació residencial Tossal dels Cigalons (despesa financera)
5. Programa d'ajuts a la rehabilitació
6. Programa de promoció de sòl, habitatge i rehabilitació

Convé esmentar que el Programa d'ajuts a la rehabilitació, es planteja com una línia d'ajuts pròpia de FORUM, mantenint dues línies d'actuació orientades a fomentar les obres de rehabilitació d'iniciativa privada: les de renovació de façanes del Nucli Antic i les instal·lacions d'ascensors.

D'altra banda "Promoció de sòl, habitatge i rehabilitació" és un concepte genèric que inclou inversions en immobilitzat i altres actuacions relatives a la preparació del sòl, habitatges i rehabilitació necessàries per la configuració d'un parc residencial que ha de permetre resoldre requeriments d'habitatge social i de real·lotjament d'afectats urbanístics.

Pel desenvolupament de l'única actuació de promoció d'habitatge (Escodines 3-5) prevista durant l'exercici 2013, es preveuen diferents fonts de finançament, destacant-ne el crèdit i la factorització de subvencions. Una altra font de finançament important és la subvenció de capital aportada per l'Ajuntament de Manresa.

En l'annex, a més de la inversió necessària per a cada actuació es concreta les corresponents formes de finançament.



2.1. Cost de les inversions

A continuació es resumeix el cost total de les actuacions previstes per l'exercici 2013, amb el detall dels diferents conceptes d'inversió, comparant-lo amb el del pressupost del 2012:

	Pressupost any 2012		Pressupost any 2013	
- Preparació del sòl	468.209 €	(11,65 %)	209.990 €	(9,12 %)
- Obres d'edificació	2.028.983 €	(50,49 %)	1.150.000 €	(49,98 %)
- Despeses de promoció	198.167 €	(4,93 %)	297.511 €	(12,93 %)
- Prog. d'ajuts a la rehab.	55.227 €	(1,37 %)	55.000 €	(2,39 %)
- Prog. de sòl, hab. i rehab.	1.268.306 €	(31,56 %)	588.498 €	(25,58 %)
TOTAL	4.018.892 €		2.300.999 €	

El detall del cost de la inversió corresponent a cada una de les actuacions que FORUM es proposa desenvolupar durant l'exercici 2013, és el que s'indica a continuació:

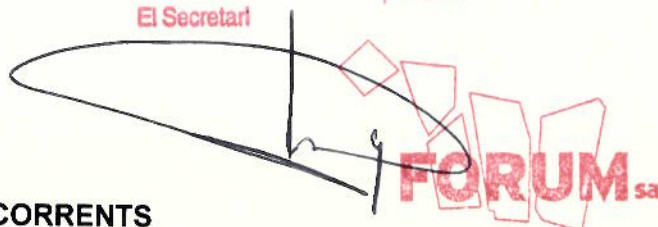
Actuació de Renovació Urbana Escodines 3-5	1.447.511 €	(62,91 %)
Actuació residencial Concòrdia	164.990 €	(7,17 %)
Actuació de Renovació Urbana c/. Hospital	12.000 €	(0,52 %)
Actuació Tossal dels Cigalons	33.000 €	(1,43 %)
Programa d'Ajuts a la rehabilitació	55.000 €	(2,39 %)
Promoció de sòl, habitatge i rehabilitació	588.498 €	(25,58 %)
TOTAL	2.300.999 €	

2.2. Finançament de les inversions

El finançament del cost total de la inversió es correspon amb els següents conceptes:

	Pressupost any 2012		Pressupost any 2013	
- Vendes	50.000 €	(1,24 %)	0 €	(0 %)
- Crèdit	2.556.712 €	(63,62 %)	729.314 €	(31,70 %)
- Altres subvencions	1.357.180 €	(33,77 %)	1.360.770 €	(59,14 %)
- Subv. Ajuntament	55.000 €	(1,37 %)	55.000 €	(2,39 %)
- Ajuntament: DRAGADOS	0 €	(0 %)	155.915 €	(6,78 %)
TOTAL	4.018.892 €		2.300.999 €	

El Secretari



Habitatge i Rehabilitació de Manresa

3. PREVISIÓ DE DESPESES CORRENTS

Aquest apartat inclou les previsions del cost dels conceptes que s'enumeren a continuació i del seu corresponent finançament :

- Oficina d'Habitatge i Rehabilitació.
- Gestió del parc públic d'habitatges.
- Gestió d'aparcaments
- Estructura social

3.1. Cost de les despeses corrents

	<u>Pressupost</u> <u>2012</u>		<u>Previsió</u> <u>tancament a</u> <u>31/12/2012</u>		<u>Pressupost</u> <u>2013</u>	
Oficina d'Habitatge i Rehabilitació						
Ajuts elements comuns (façanes)	24.225 €	0,74%	24.225 €	1,38%	24.225 €	0,94%
Ajuts ascensors	15.000 €	0,46%	15.000 €	0,85%	15.000 €	0,58%
Repos. Fons programa ajuts llog.	29.020 €	0,88%	15.000 €	0,85%	15.000 €	0,58%
SUBTOTAL	68.245 €	2,08%	54.225 €	3,08%	54.225 €	2,10%
Gestió del parc públic d'habitatges						
Obres manteniment	100.608 €	3,06%	122.661 €	6,96%	135.000 €	5,24%
Serveis professionals independents	1.000 €	0,03%	3.800 €	0,22%	1.000 €	0,04%
Assegurances	39.500 €	1,20%	26.050 €	1,48%	17.000 €	0,66%
Compres, subministram. i serveis	167.000 €	5,08%	88.826 €	5,04%	133.500 €	5,18%
Taxes i impostos	61.000 €	1,86%	89.844 €	5,10%	102.400 €	3,97%
Despeses financeres	453.895 €	13,82%	159.892 €	9,07%	256.749 €	9,96%
Amortització hipoteca	945.115 €	28,77%	162.315 €	9,20%	303.849 €	11,79%
SUBTOTAL	1.768.118 €	53,82%	653.388 €	37,07%	949.498 €	36,83%
Gestió d'aparcaments						
Personal / Servei Vigilància	125.000 €	3,80%	79.876 €	4,53%	150.380 €	5,83%
Renting instal. accés i ocupació	22.140 €	0,67%	22.140 €	1,26%	22.140 €	0,86%
Subministraments	67.500 €	2,05%	36.825 €	2,09%	80.000 €	3,10%
Manteniment	24.000 €	0,73%	16.317 €	0,93%	20.650 €	0,80%
Assegurances	10.500 €	0,32%	5.094 €	0,29%	10.000 €	0,39%
Altres despeses	36.600 €	1,11%	10.221 €	0,58%	20.300 €	0,79%
Taxes i impostos	0 €	0,00%	7.991 €	0,45%	15.850 €	0,61%
Despeses financeres	318.071 €	9,68%	76.397 €	4,33%	369.348 €	14,33%
Amortització hipoteca	149.545 €	4,55%	51.319 €	2,91%	161.681 €	6,27%
SUBTOTAL	753.356 €	22,93%	306.180 €	17,37%	850.349 €	32,98%

FORUM sa

Previsió tancament a 31/12/2012

Pressupost 2013

	<u>Pressupost 2012</u>		<u>Previsió tancament a 31/12/2012</u>		<u>Pressupost 2013</u>
Estructura social					
Serveis professionals independents	15.000 € 0,46%		15.085 € 0,85%		14.500 € 0,56%
Assegurances	23.100 € 0,70%		16.410 € 0,93%		17.300 € 0,67%
Compres, subministr. i altres prov.	47.335 € 1,44%		51.583 € 2,93%		48.420 € 1,88%
Taxes i impostos	16.667 € 0,51%		1.361 € 0,08%		1.468 € 0,06%
Publicitat i relacions públiques	1.000 € 0,03%		500 € 0,03%		1.000 € 0,04%
Sous, SS i altres desp. Socials	585.330 € 17,82%		656.439 € 37,24%		635.000 € 24,63%
Despeses financeres	7.350 € 0,22%		7.563 € 0,43%		6.500 € 0,25%
SUBTOTAL	695.782 € 21,18%		748.941 € 42,49%		724.188 € 28,09%
TOTAL	3.285.501 €		1.762.734 €		2.578.260 €

3.2 Finançament de les despeses corrents

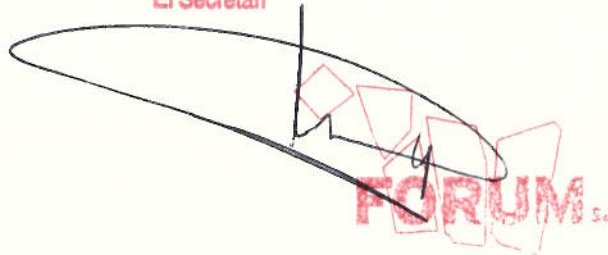
	<u>Pressupost 2012</u>		<u>Previsió tancament a 31/12/2012</u>		<u>Pressupost 2013</u>
Subvencions a l'explotació					
Ajuntament	265.000 € 8,07%		265.000 € 15,34%		265.000 € 10,28%
Conveni OLH	45.000 € 1,37%		90.399 € 5,23%		90.000 € 3,49%
Secret. General de Joventut	18.000 € 0,55%		0 € 0%		0 € 0%
Projecte Europeu BECA	25.800 € 0,79%		34.857 € 2,02%		32.500 € 1,26%
Projecte Europeu SEMANCO	24.600 € 0,75%		64.991 € 3,76%		28.770 € 1,12%
Altres	5.000 € 0,15%		2.300 € 0,13%		0 € 0%
SUBTOTAL	383.400 € 11,67%		457.547 € 26,48%		416.270 € 16,15%
Ingressos d'explotació					
Gestió aparcament	503.000 € 15,31%		236.495 € 13,69%		392.692 € 15,23%
Prestació de serveis	5.000 € 0,15%		9.000 € 0,52%		5.000 € 0,19%
Arrendaments	1.097.801 € 33,41%		852.745 € 49,36%		1.042.300 € 40,43%
Repercussió costos d'inversió	1.208.300 € 36,78%		127.864 € 7,40%		681.498 € 26,43%
Xarxa de mediació (Adigsa)	~ 86.000 € 2,62%		43.925 € 2,54%		40.000 € 1,55%
SUBTOTAL	2.900.101 € 88,27%		1.270.029 € 73,51%		2.161.490 € 83,83%
Devolució d'impostos	1.500 € 0,05%		0 € 0,0%		0 € 0%
Ingressos financers	500 € 0,02%		65 € 0,01%		500 € 0,02%
TOTAL	3.285.501 €		1.727.641 €		2.578.260 €

Aprovat en reunió del Consell d'Administració del dia
Ho certifico, a Manresa, el

28 NOV. 2012

14 DES. 2012

El Secretari

A handwritten signature in black ink is written over a red rectangular stamp. The stamp contains the word "FORUM" in a bold, sans-serif font, with "SA" in a smaller font to its right. The signature is a cursive-style name that appears to be "M. J. ...".

Habitatge i Rehabilitació de Manresa

4. ANNEX

ANNEX . Finançament de les actuacions previstes per l'exercici 2013.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ QUADRIENAL 2012 - 2015

Actuacions programades per a l'exercici 2013

	Crèdit	Altr.subvenc.	Subv. Ajuntament	Altres	Total 2013
1. Renovació Urbana Escodines 3-5					
. Preparació del sòl	0 €	114.750 €	0 €	114.750 €	0 €
. Procés d'edificació	729.314 €	0 €	1.014.286 €	-420.686 €	1.150.000 €
. Despeses de promoció	0 €	1.200.000 €	155.915 €	1.058.404 €	297.511 €
Total	729.314 €	1.314.750 €	1.170.201 €	752.468 €	1.447.511 €
2. Residencial Concòrdia					
. Preparació del sòl	0 €	0 €	0 €	-164.990 €	164.990 €
. Procés d'edificació	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
. Despeses de promoció	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	-164.990 €	164.990 €
3. Renovació urbana Arbonés					
. Preparació del sòl	0 €	46.020 €	0 €	46.020 €	0 €
. Procés d'edificació	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
. Despeses de promoció	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	46.020 €	0 €	46.020 €	0 €
4. Renovació urbana Hospital					
. Preparació del sòl	0 €	0 €	0 €	-12.000 €	12.000 €
. Procés d'edificació	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
. Despeses de promoció	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	-12.000 €	12.000 €
5. Tossal dels Cigalons					
. Preparació del sòl	0 €	0 €	0 €	-33.000 €	33.000 €
. Procés d'edificació	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
. Despeses de promoció	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	-33.000 €	33.000 €
6. Programa d'ajuts a la rehabilitació					
. Programa de renovació de façanes	0 €	0 €	24.225 €	24.225 €	0 €
. Programa d'instal·lació d'ascensors	0 €	0 €	15.000 €	15.000 €	0 €
Total	0 €	0 €	39.225 €	39.225 €	0 €
7. Promoció de sòl, habitatge i rehabilitació					
. Arranjament d'habit.municipals	0 €	0 €	15.775 €	15.775 €	0 €
. Repercussió despeses corrents	0 €	0 €	0 €	-681.498 €	681.498 €
. Recuperació finançam. Borsa	0 €	0 €	0 €	61.000 €	-61.000 €
. Immobilitzat	0 €	0 €	0 €	-8.000 €	8.000 €
. Altres: Concursos, Estudis ...	0 €	0 €	0 €	-15.000 €	15.000 €
Total	0 €	0 €	15.775 €	-627.723 €	643.498 €
TOTAL	729.314 €	1.360.770 €	1.225.201 €	0 €	2.300.999 €

Aprovat en reunió del Consell d'Administració del dia 28 NOV. 2012

Ho certifico, a Manresa, el

14 DES. 2012

El Secretari



FORUMsa

Habitatge i Rehabilitació de Manresa