

ACORDIAACR

AN INDEPENDENT MEMBER FIRM OF  **PrimeGlobal**

Barcelona, a 16 de juny de 2021

Treballs d'Auditoria Operativa
Exercici 2020

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. - PUMSA

BARCELONA — LISBOA — MADRID — MÁLAGA — BILBAO — FIGUERES — LLEIDA — SEVILLA — TARRAGONA — VALENCIA

ACORDIA ACR

AN INDEPENDENT MEMBER FIRM OF  PrimeGlobal

ACORDIA ACR, SL — CIF B 5906329 — REGISTRE MERCANTIL DE BARCELONA — LLIBRE 25.440 — FOLI 182 — FULL B.6x/788 — INSCRIPCIÓ 3a — NÚM. ROAC 5029a

Mallorca 264, 2n 2a
08008 Barcelona

Tel. +34 932 721 411
Fax +34 934 881 310

acordia.acr@acordiagroup.com

www.acordiaacr.com

www.primeglobal.net

PROMOCIONS URBANISTIQUES DE MATARÓ, S.A.

Carrer Pablo Iglesias, 63, planta 2ªA
08302 Mataró

Barcelona, 16 de juny de 2021

Senyors,

D'acord amb l'encàrrec rebut, els fem a mans l'informe relatiu als treballs d'Auditoria Operativa de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A., corresponent a l'exercici 2020.

Aquest estudi és fruit del treball realitzat en base a la informació facilitada pel personal de PUMSA i inclou les conclusions que hem considerat més significatives, així com les recomanacions que considerem adients i que han sorgit en el decurs del nostre treball.

Restem a la seva disposició per a qualsevol dubte o aclariment.

Signat:

Pere Martí Costa



Acordia ACR S.L.

Índex

1. Objecte i abast del Treball d'Auditoria Operativa	6
2. Naturalesa i activitat de la Societat.....	8
3. Àrea Analitzada.....	9
3.1 Gestió urbanística del Parc d'Habitatges.....	9
3.2 Procediment d'adjudicació i seguiment d'Habitatges.	18
3.3 Gestió dels Aparcaments	20
4. Annexos	26

1. Objecte i abast del Treball d'Auditoria Operativa

L'objectiu del treball s'ha centrat en la realització i emissió de l'informe d'Auditoria Operativa de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A. (a partir d'ara PUMSA) com a auditors de la societat, amb l'objectiu de donar compliment a l'estipulat en Capítol II del Títol III del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel qual es regula el règim jurídic del control intern a les entitats del sector públic, sobre les mesures de control permanent de PUMSA.

El present informe recull el resultat de les actuacions de control, on exposem l'objectiu de cada una de les àrees analitzades, la metodologia i el treball realitzat, les conclusions i les recomanacions sobre les actuacions de l'objecte de control.

El control operatiu, el qual és una modalitat de control financer, s'emmarca dintre del Pla Anual de Control Financer aprovat per l'Ajuntament de Mataró (Accionista del 100% de Pumsa), el qual recull les actuacions a realitzar i sobre elles s'ha desenvolupat el treball.

Segons l'article 3.3 del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, determina que el control financer té per objecte verificar el funcionament dels serveis del sector públic local en l'aspecte economicofinancer per comprovar el compliment de la normativa i les directrius que els regeixen i, en general, que la seva gestió s'ajusta als principis de bona gestió financera, amb la **comprovació que la gestió dels recursos públics està orientada per l'eficàcia, l'eficiència, l'economia**, la qualitat i la transparència, i pels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera en l'ús dels recursos públics locals.

El treballs s'ha desenvolupat segons les Normes Internacionals de les Entitats Fiscalitzadores Superiors (ISSAI segons nomenclatura anglesa), les quals defineixen la fiscalització operativa com una revisió independent, objectiva i fiable sobre si les accions, sistemes, operacions, programes, activitats i organitzacions de l'entitat fiscalitzada compleixen els **principis d'economia, eficiència, i eficàcia**. Més concretament en:

- ISSAI-ES-300 Principis fonamentals de la fiscalització operativa
- ISSAI-ES 3000 Normes i directrius per a la fiscalització operativa
- ISSAI-ES 3100 Directrius per a la fiscalització operativa

L'enfocament del treball, s'ha enfocat orientat al sistema, que examina, verifica i analitza el funcionament dels sistemes de gestió, així com també es dona un enfocament dels resultats obtinguts. Concretament s'ha analitzat l'àrea dels ingressos procedents dels lloguers d'habitatges tipus social o HPO gestionats per la Societat i la gestió d'aparcaments.

No s'han portat a terme procediments específics, adreçats a localitzar fets posteriors que poguessin afectar als exercicis fiscalitzats. No obstant això, en aquells casos en el quals s'ha comptat amb evidència d'algun tipus, originada amb posterioritat a la data de tancament dels exercicis, s'ha fet referència dels mateixos a l'informe.

El present informe recull les conclusions, incidències, notes explicatives i recomanacions que s'han considerat necessàries per resumir els treballs realitzats i millores que pot assolir el servei, això com informació complementària, per als casos que s'ha considerat necessari.

El treball de camp i el present informe han estat realitzats per ACORDIA ACR, S.L. en col·laboració amb el personal de la Societat.

2. Naturalesa i activitat de la Societat

Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A. (PUMSA), va ser constituïda com una Societat Mercantil Municipal de l'Ajuntament de Mataró el 1989-1990.

D'acord amb els estatuts, l'Entitat es regirà per la Llei Reguladora de les Bases de Regim Local, la Llei Municipal i del Regim Local de Catalunya, el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i altres lleis Generals administratives i els Reglaments que li siguin d'aplicació, junt amb el Text Refós de la Llei de Societats Anònimes.

L'entitat, té per objecte la prestació dels serveis municipals relatius a la gestió urbana del municipi de Mataró, que compren les següents activitats:

- a) Creació de sòl Urbanitzat residencial, terciari, industrial i d'equipaments.
- b) Remodelació reforma de zones urbanes
- c) Redacció de plans d'ordenació, projectes d'urbanització i obres i quants instruments i documents d'ordenació i des gestió urbanística es contemplin a la legislació urbanística. L'activitat urbanitzadora pot abastar tant a la preparació de sòl i renovació o remodelació urbanes, com a la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis per a l'execució dels plans d'ordenació manté les mateixes característiques.
- d) Promoció, construcció i rehabilitació de tota classe de béns immobles, destinats a serveis i usos públics i a activitats industrials, terciàries i residencials.
- e) Realització de les funcions d'àmbit municipal que se li encomanin per l'Ajuntament de Mataró, relacionades amb l'habitatge, la població, les infraestructures, la política de sòl i la gestió i explotació dels béns municipals tant patrimonials com de domini públic. A tal efecte aquesta Societat podrà assumir les competències municipals delegables a la gerència d'Urbanisme, que alhora siguin delegables i susceptibles de gestió en forma de societat Mercantil, de conformitat amb la legislació urbanística, prèvia delegació expressa, en el seu cas, del Ple de l'Ajuntament de Mataró.
- f) Investigació, informació i assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques relacionades amb l'habitatge i d'urbanisme.
- g) Promoció, construcció i explotació d'aparcaments i altres serveis logístics relacionats amb la circulació i transport.

3. Àrea Analitzada

En general, l'objectiu comú s'ha centrat en revisar les actuacions en la gestió del Parc d'Habitatges de la Societat i la gestió d'Aparcaments, d'acord amb els principis d'economia, eficiència i eficàcia, centrats en el camp d'actuació de l'organització.

L'àrea analitzada s'ha estructurat de la següent manera: objectiu, metodologia i treball realitzat, seguidament de conclusions i recomanacions.

Les conclusions i recomanacions suggerides busquen ésser d'utilitat per a les parts interessades.

3.1 Gestió urbanística del Parc d'Habitatges

OBJECTIU

Examinar la situació del parc d'habitatges i de l'adequat sistema de Control Intern en relació a l'activitat principal de PUMSA, lloguer d'habitatges del tipus social (HPO), així com la comprovació dels principis d'economia, eficàcia i eficiència en relació a la Normativa a que es sotmet la Societat.

METODOLOGIA I TREBALL REALITZAT

Reunions amb el personal vinculat a la gestió dels lloguers i el seu control per determinar una adequada comptabilització, compliment de requisits i seguiment d'ocupació dels immobles en cartera.

El nostre treball s'ha desenvolupat de la següent manera:

- Reunions amb Responsable de Gestió.
- Obtenció del llistat de control sobre la gestió dels lloguers.
- Verificació de la raonabilitat dels ingressos amb el nombre d'immobles disponibles de lloguer.
- Estudi analític de la situació: comprovació del nombre d'habitatges disponibles per al lloguer, importància percentual segons tipus d'habitatge i durada de contracte.

Segons les reunions mantingudes amb el Responsable de Gestió de la societat, ens comuniquen que hi ha un llistat auxiliar en format Excel on es detallen els immobles en cartera disponibles per a lloguer, tant vigents, ocupats com cancel·lats dins l'exercici 2020. Hem obtingut aquest llistat tant per l'exercici 2020 com per exercicis anteriors.

Aquest llistat denominat "FACTURACIÓ HABITATGE" compta amb els següents camps: propietat de l'immoble, si aquest està llogat, si es registra com a morós, tipus d'immoble, NIF, centre de cost associat, número de client, nom de client (persona física), adreça postal, número i pis, imports de renda i altres taxes oficials, durada de contracte, data de rescissió, i una altra informació poc rellevant per al nostre anàlisi.

El primer pas del nostre treball ha estat la verificació de les dades i magnituds de l'arxiu auxiliar. També s'ha comparat el llistat amb les dades comercials.

Com a resultat del nostre treball hem constatat:

1.- Parc d'habitatges

El llistat d'habitatges "FACTURACIÓ HABITATGE" consten de 276 immobles en cartera situats a la localitat de Mataró (Barcelona) susceptibles de lloguer en règim d'habitatges de protecció oficial, social, borsa, reubicats o lliures.

Adjuntem Parc d'Habitatges gestionats per l'Entitat actualitzat en data novembre de 2019 a l'**Annex 1**.

La diferència d'immobles a causa de la diferència temporal entre el llistat d'habitatges, "FACTURACIÓ HABITATGE", i el Parc d'habitatges, **Annex 1**, és de 10 habitatges i corresponen a les següents incorporacions:

Direcció	Habitatges 2020	Habitatges 11/2019	Incorporació
Av. d'Amèrica	7	5	2
Av. de la Gatassa	3	2	1
C. de Germa Doroteo	1	0	1
C. de Joan Maragall	2	1	1
C. de Mèxic	2	1	1
Pl. de la Gatassa	1	0	1
C. Sant Daniel	1	0	1
C. Sant Francesc de Paula	1	0	1
C. de Sant Valentí	4	3	1
Diferència			10

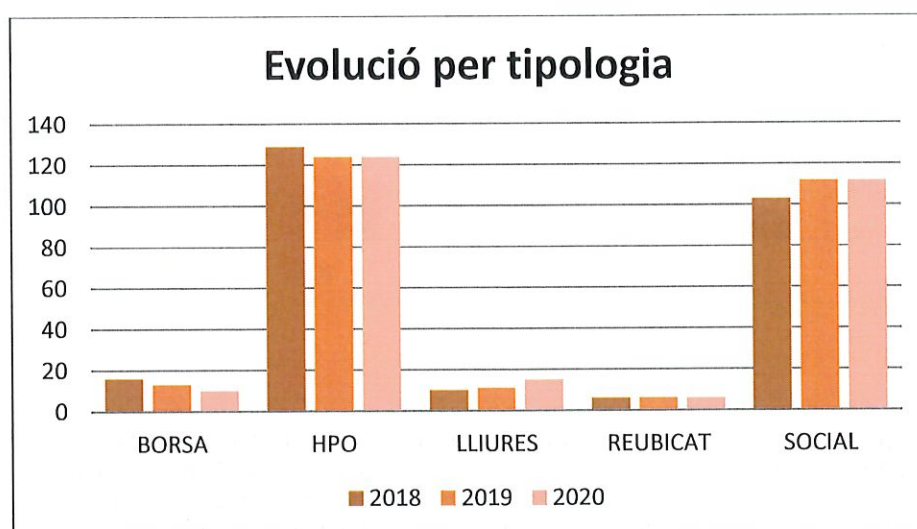
2.- Tipologia d'habitatge

A continuació, es mostra la distribució per tipologia de contracte que integra la societat, lloguer en règim d'habitatges de protecció oficial, social, borsa, reubicats, lliures o sense classificar

Tipologia	Habitatges	Percentatge (%)
BORSA	10	4,42%
HPO	124	45,92%
LLIURES	15	5,44%
REUBICAT	6	2,04%
SOCIAL	112	39,12%
No classificats	9	3,06%
Total	276	100,00%

S'observa que un 86% del total d'habitatges estan qualificats com "Social" i "HPO", un 2% són del tipus "Reubicat", i al voltant del 9% de "Borsa" o "Lliures". El 3% restant correspon a pisos desocupats sense tipologia establerta.

Seguidament, es mostra una evolució des de l'exercici 2018 al 2020 per tipologia d'habitatge:



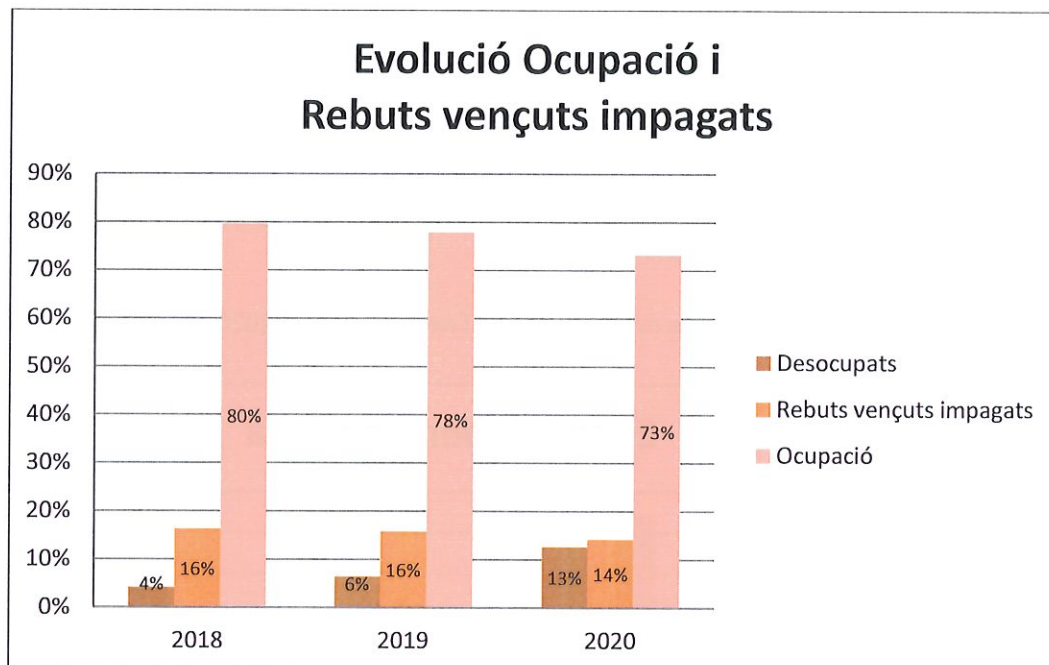
L'Entitat ha diferenciat la classificació dels HPO afegint la identificació dels de lloguer social a partir de l'exercici 2018. Tanmateix, l'evolució global del parc d'habitatges de PUMSA és poc significativa, 264 en 2018, 266 en 2019 i 267 en l'exercici 2020 sense tenir en compte els 9 no classificats comentats en el quadre anterior.

3.- L'estat dels contractes i evolució respecte exercicis anteriors.

A data 31 de desembre de l'exercici 2020 consten 35 habitatges desocupats, dels quals 6 estan ocupats de forma il·legal, aproximadament el 2% del parc d'habitatges. Addicionalment consten 39 habitatges arrendats amb situació de rebuts vençuts impagats.

El percentatge d'ocupació legal de l'entitat es situa en un 87,23%, i addicionalment, tenint en compte el grau de rebuts vençuts impagats, aquesta xifra es podria situar en un 73%.

A continuació es mostra l'evolució de l'ocupació de l'entitat i rebuts vençuts impagats a efectes comparatius:

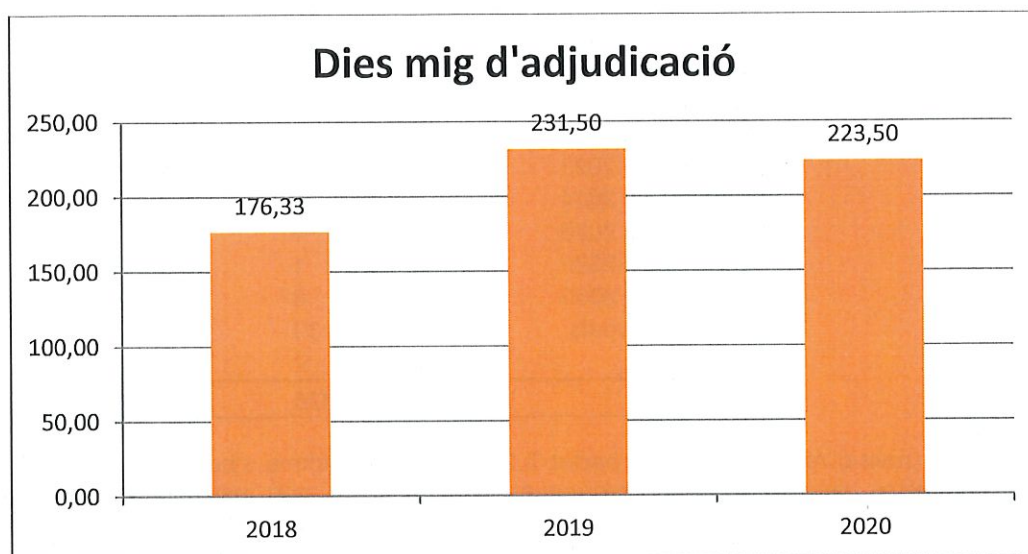


Es pot observar una disminució de l'ocupació global. En l'exercici 2018 es situava a un 96%, en l'exercici 2019 es situava al 94% i en l'exercici 2020 a un 87%, no obstant, en la gràfica s'han mostrat per separat el número d'immobles ocupats sense cap incidència i els que es troben ocupats en estat de rebuts vençuts impagats, per tal de mostrar la situació real.

La disminució de l'ocupació en termes globals ha causat una minoració en aquest exercici de la recepció d'ingressos pel concepte d'arrendament aproximadament amb percentatge 7%, veure detall en l'apartat 4.- Estructura d'ingressos i evolució del preu mig del lloguer.

..

Tot seguit es mostra l'evolució del període mig entre la rescissió dels contractes i la nova formalització:



S'han actualitzat les dades dels contractes rescindits dels anys anteriors amb les noves dades que es disposa en el document "FACTURACIÓ HABITATGE":

- En l'exercici 2018 van haver 11 contractes rescindits dels quals 2 no s'ha formalitzat nou contracte, 1 d'ells ocupat il·legalment.
- En l'exercici 2019 s'han rescindit 11 contractes, dels quals 5 no s'ha formalitzat nou contracte
- En l'exercici 2020 s'ha rescindit 18 contractes en la seva majoria el 3r i 4t trimestre de l'exercici 2020, dels quals únicament s'han formalitzat 2 amb un temps mig de 223,5 dies.

De la revisió efectuada s'han detectat contractes els quals la seva finalització es anterior a 31 de desembre de 2020 i consten com llogats, per tant s'han renovat de forma tàcita a la seva finalització. Tot seguit es mostra una comparativa de la situació de la finalització dels contractes:

Duració	Nº Habitatges '20	Pes (%)
Contractes vençuts	117	42,39%
Contractes indefinits	42	15,22%
Contractes fi 2021	22	7,97%
Contractes fi 2022	27	9,78%
Contractes fi 2023	15	5,43%
Contractes fi 2024	6	2,17%
Contractes fi 2026	1	0,36%
Contractes fi 2029	1	0,36%
Contractes fi 2030	8	2,90%
Pisos desocupats	35	12,68%
Indeterminat	2	0,72%
Total	276	100%

De la revisió realitzada en el **apartat 3.2** del present informe s'ha detectat que alguns dels contractes vençuts, incloent pròrroques, contenen un nou perllongament en casos de necessitat, per aquesta raó es recomana actualitzar les taules amb els terminis de finalització vigents. A més, s'ha detectat en alguns contractes que el termini difereix de l'introduït en l'excel de control, en concret en els casos on s'informa cinc anys més cinc de pròrroga, sent l'estipulat en el contracte de 5 anys amb possibilitat de 3 anys de pròrroga.

4.- Estructura d'ingressos i evolució del preu mig del lloguer

L'Entitat en cas de disposar de plena ocupació, exceptuant 6 immobles desocupats on no es detalla la possible renda, obtindria uns ingressos totals mensuals equivalents a 71 mil euros, el que equivaldria a 858 mil euros anuals.

L'estructura actual dels 270 immobles dels quals disposem documentació és la següent:

Tipologia	Total mensual	Pes (%)	Nº Hab.	Pes (%)	Real	Pes (%)	Nº Hab.	Pes (%)
BORSA	4.099,09	6%	10	4%	4.099,09	6%	10	4%
HPO	38.752,52	54%	123	46%	34.319,37	48%	108	40%
LLIURES	5.968,67	8%	14	5%	4.216,26	6%	10	4%
N/D	3.645,00	5%	9	3%	0,00	0%	0	0%
REUBICAT	1.107,40	2%	6	2%	1.107,40	2%	6	2%
SOCIAL	17.931,45	25%	108	40%	16.857,95	24%	105	39%
Total mensual	71.504,13	100%	270	100%	60.600,07	85%	239	89%

Amb les dades disponibles consta que els ingressos màxims de l'entitat per concepte de lloguer total mensual (inclou els conceptes de renda, IBI, comunitat...) és d'uns 858 mil euros.

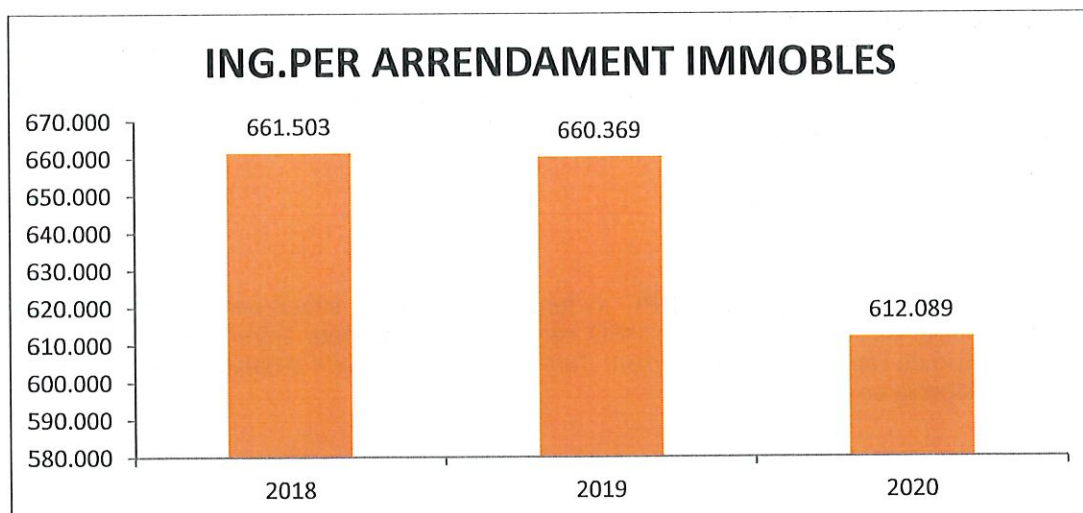
S'estima que els ingressos d'acord amb l'excel de control, restant pisos desocupats seria aproximadament de 727 mil euros, i restant els immobles amb rebuts pendents impagats seria d' aproximadament 631 mil euros, per la qual cosa els cost d'oportunitat econòmica es situaria entre 131 mil euros a 227 mil euros anuals.

Adicionalment hem comprovat a comptabilitat la raonabilitat amb l'excel de control obtenint la següent diferència:

Compte	Títol	2020	Estimació	Variació
706000	ING.PER ARRENDAMENT IMMOBLES	612.088,57	603.611,04	-1,39%

Les dades s'han extret únicament pel valor de renda dels lloguers dels pisos ocupats, la diferència immaterial resultant és a causa de les fluctuacions dins de l'exercici en curs, ja que la nostra estimació es focalitza amb el detall a data 31 de desembre de 2020.

L'evolució dels ingressos obtinguts des de comptabilitat ha estat la següent:



S'observa una evolució estable entre els exercicis 2018 i 2019. La disminució en l'exercici 2020 correspon, en gran mesura, a l'increment d'habitatges desocupats respecte l'exercici 2019 en un -7,4%, situant-se en uns valors similars a la disminució de la facturació -7,3% .

- Tasa ocupació del 96% per l'exercici 2018 calculat mitjançant excel control.
- Tasa ocupació del 94% per l'exercici 2019 calculat mitjançant excel control.

- Tasa ocupació del 87% per l'exercici 2020 calculat mitjançant excel control.

Tot seguit es mostra el preu mig del lloguer per habitatge i per tipus d'arrendament, així com el preu mig per metre quadrat del conjunt d'immobles tenint en compte, la renda total obtinguda i els metres útils dels habitatges dels quals disposàvem:

Tipologia	Total mensual	Sup. Útil	Nº Hab.	Preu mig	Preu/m2
BORSA	4.099,09	682,32	10	409,91	6,01
HPO	38.752,52	6.525,17	123	315,06	5,94
LLIURES	5.968,67	914,81	14	426,33	6,52
N/D	3.645,00	479,62	9	405,00	7,60
REUBICAT	1.107,40	400,00	6	184,57	2,77
SOCIAL	17.931,45	6.525,39	108	166,03	2,75
Total mensual	71.504,13	15.527,31	270	264,83	4,61

Els arrendaments de "Borsa" i "Lliures" suposen les majors rendes i en canvi els reubicats i social les menors, sense tenir en compte els no classificats, N/D.

Finalment, i d'acord amb el Preus de venda i lloguer d'HPO segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig, les tarifes màximes que es podrien aplicar, tenint en compte que Mataró es situa a la zona geogràfica A2, són les següents:

Lloguer max. d'habitatges nous HPO ¹		
Règim	Habitatge (€/m2)	Segons Annex (€/m2)
ESPECIAL	6,81	3,41
GENERAL	8,95	4,48
PREU CONCERTAT	8,89	3,56

En aquest cas els pisos de HPO en termes generals es situen per sota de l'import general i especial dels habitatges nous HPO sent els preus aplicats entre 3€/m2 a 5,93€/m2. En la revisió de l'apartat 3.2 *Procediment d'adjudicació i seguiment d'Habitatges* no s'ha detectat cap incidència en aquesta matèria.

¹ Taula creada amb les dades extretes de:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-transmissions/>

3.2 Procediment d'adjudicació i seguiment d'Habitatges.

OBJECTIU

Examinar el sistema de Control Intern en relació amb els requisits per optar a una renda d'habitatges del tipus social o HPO, així com la comprovació del compliment dels principis d'economia, eficàcia i eficiència en relació a la Normativa a la qual es regeix la Societat.

METODOLOGIA I TREBALL REALITZAT

Reunions amb el personal vinculat a la gestió dels lloguers i el seu control per determinar una adequada comptabilització, compliment de requisits i seguiment d'ocupació dels immobles en cartera.

El nostre treball s'ha desenvolupat de la següent manera:

- Reunions amb Responsable de Gestió de PUMSA
- Obtenció de la llista de controls sobre la gestió dels lloguers
- Sobre una mostra d'inquilins s'ha comprovat el compliment dels requisits mínims per optar a aquest tipus de renda

Com a resultat del nostre treball hem constatat:

L'any 2019 es va realitzar la selecció estadística de 23 contractes dels quals es va validar independentment de l'any de formalització cada un dels procediments per a la seva adjudicació (Veure selecció en **Annex II**).

L'any 2020 s'han formalitzat 9 contractes de lloguer, dividit en les següents tipologies:

- 2 Habitatges de protecció oficial (HPO)
- 4 Habitatges socials
- 3 habitatges Lliures

En aquest exercici s'ha revisat que es mantenen les mateixes característiques dels 23 contractes seleccionats en l'exercici 2019.

Així, de la revisió efectuada l'any 2019 extrapolable a l'exercici 2020 no s'han detectat incidències que puguin afectar negativament a l'eficiència o eficàcia en el procediment d'adjudicació.

En aquest sentit es fa menció que el procediment està molt reglat, per la qual cosa és difícil proporcionar una millora en els tràmits administratius. A més, els contractes d'HPO i Social contenen un visat de la Generalitat que ha hagut de comprovar i validar la documentació, per tant hi hauria un òrgan extern de control.

Una vegada formalitzats i en el decurs de la vigència dels contractes s'han detectat les següents oportunitats de millora:

- En els contractes que s'estipula que s'efectuarà l'actualització de les rendes, aquestes no s'estan actualitzant.

Se'ns ha comunicat per part de la unitat gestora que aquest fet correspon a una decisió de política pública de la direcció de l'Entitat.

- Seria recomanable reforçar inspeccions d'ofici presencial per detectar usos incorrectes de l'habitatge, com per exemple: sotsarrendaments, modificacions arquitectòniques, activitats molestes, insalubre, nocives, perilloses o il·lícites de l'habitatge, que l'habitatge sigui ocupat de manera continuada per a terceres persones foranies a unitat de convivència...

Actualment s'efectuen inspeccions a la finalització del contracte, en cas de queixa per tercers, com podrien ser els veïns, i notificacions des del servei de Benestar Social o Salut Pública.

- Caldria impulsar sistemes d'interoperabilitat per validar periòdicament dades d'altres ens com l'Ajuntament de Mataró, Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, ATC... per tal de comprovar que es mantenen les circumstàncies que donen dret a l'ús de l'habitatge.

Des del juliol de l'exercici 2020 ja s'estan implementant els sistemes d'interoperabilitat com l'EACAT.

- Existeixen supòsits en els quals s'ha dut a terme una nova pròrroga un cop esgotada la vigència del contracte i les seves possibles pròrroques per situacions excepcionals al·legades pel llogater.

Es recomana en aquests casos demanar informe a l'Ajuntament de Mataró o l'Entitat de Serveis Socials per que acrediti que no hi ha altres persones amb situacions de més necessitat i desfavoridores.

Amb els mitjans materials i humans disponibles en l'Entitat seria complicat implementar alguna d'aquestes millores.

3.3 Gestió dels Aparcaments

OBJECTIU

Examinar la situació i l'adequat sistema de Control Intern en relació a l'activitat de gestió d'Aparcaments, així com la comprovació dels principis d'economia, eficàcia i eficiència en relació a la Normativa a que es regeix la Societat

METODOLOGIA I TREBALL REALITZAT

Reunions amb el personal vinculat a la gestió dels lloguers i el seu control per determinar una adequada comptabilització, compliment de requisits i seguiment d'ocupació dels immobles en cartera.

El nostre treball s'ha desenvolupat de la següent manera:

- Reunions amb Responsable de Gestió.
- Obtenció del llistat de control sobre la gestió dels aparcaments.
- Verificació de la raonabilitat dels ingressos amb el nombre d'aparcaments disponibles de lloguer.
- Comprovació que el preu mitjà de renda se situa en termes legals amb la mitjana de mercat.
- Estudi analític de la situació: comprovació del nombre d'aparcaments disponibles per al lloguer i durada de contracte.

Segons les reunions mantingudes amb el Responsable de Gestió de la societat, ens comuniquen que hi ha un llistat auxiliar en format Excel on es detallen els aparcaments en cartera disponibles per a lloguer, tant vigents, ocupats com cancel·lats dins l'exercici 2020. Hem obtingut aquest llistat tant per l'exercici 2020 com per exercicis anteriors.

Aquest llistat denominat "DADES APARCAMENTS PUMSA (Facturació ABRIL 21)" compta amb els següents camps: Si està llogat, si hi ha contracte, si es registra com a morós, tipus d'immoble, número de client, nom de client (persona física), centre de cost associat, adreça, imports de renda i altres taxes oficials, durada de contracte, data de rescissió, i altra informació poc rellevant pel nostre anàlisi.

El primer pas del nostre treball ha estat la verificació de les dades i magnituds de l'arxiu auxiliar. També s'ha comparat el llistat amb les dades comercials.

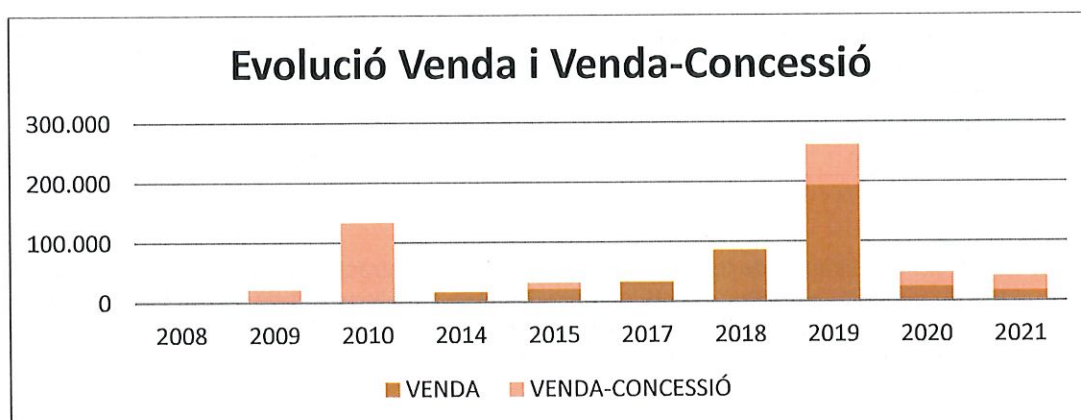
Com a resultat del nostre treball hem constatat:**1.- Tipologia i selecció**

El llistat d'aparcaments consta de 1.712 elements situats a la localitat de Mataró (Barcelona) dividit en les següents tipologies: (sense contar els contractes rescindits)

Tipologia	Immobles	Import (màxim)
COTXE - LLOGUER	1221	110.197,45/mes
DIPOSIT	126	4.498,72
INOPERATIVA	1	0,00
MOTO - LLOGUER	180	4.059,02/mes
PERMUTA	1	0,00
PUMSA	1	0,00
TRASTER - LLOGUER	89	1.203,84/mes
VENDA	46	394.939,87
VENDA TRASTER	8	94.655,00
VENDA-CONCESSIÓ	39	279.729,23
Total general	1712	

Aquest treball s'ha centrat en la raonabilitat de la tipologia d'aparcaments més rellevants, en aquest cas les tipologies més significatives són les de, Lloguer de Cotxe, Venda i Venda Concessió.

De les tipologies venda de pàrquing i venda concessió recull els imports d'anys anteriors per la qual cosa s'ha procedit a comprovar la implicació en l'any en curs:



En l'exercici 2020 conjuntament ha tingut una implicació de 47.500 euros, per la qual cosa es procedirà a fer la revisió exclusivament del **Lloguer de Cotxe**.

La situació de l'estat dels 1.221 aparcaments de l'entitat classificats en Cotxe-Lloguer és la següent:

Contracte	Import	Nº pàrquings
NO	616,06	11
SI	68.087,23	1050
No identificat	a) 41.494,16	160
Total general	110.197,45	1221

Existeixen immobles que no es detalla si existeix contracte o no, a continuació es mostra la informació disponible en l'apartat "Tipus de contracte" respecte els "No identificats"

Concepte "No identificat"	Import	Nº pàrquings
MENSUAL	127,05	2
MENSUAL-ESPECIAL FUNCIONARI	35,01	1
PERMUTA SABÉ	998,25	29
PLAÇA VINCULADA A TRASTER (varis)	518,06	7
VENDA LLIURE	0	2
N/D	b) 39.815,79	119
Total general	a) 41.494,16	160

Existeixen immobles que no apareix informació ni del contracte, "No identificats", ni tipus de contracte, "N/D", per la qual cosa s'ha procedit a indicar l'últim apartat que apareix documentació sobre l'estat dels immobles, "Temporalitat".

Concepte sense contracte ni tipus	Import	Nº pàrquings
SIGNATURA: 25/04/2019	33.000,00	2
VENDA LLIURE	815,92	21
N/D (Pendent de llogar)	5.999,87	96
Total general	b) 39.815,79	119

Gran part de l'import de les partides sense detallar contracte, ni tipus de contracte, corresponen a una operació de compra venda de data 25/04/2019 per import de 33 mil euros, 83%. La resta, correspon a aparcaments no ocupats pendents de posar a lloguer per import de 6 mil euros, 15%, i immobles classificats per la seva venda 816 euros, 2%.

De la revisió de l'excel de control arribem a la conclusió que existeixen aparcaments que no s'han classificat correctament o no hi ha informació per poder classificar, per la qual cosa **les dades i gràfics que s'inclouen en aquest apartat de l'informe, 3.3, són orientatives.**

2.- L'estat i situació dels immobles destinats al Lloguer de Cotxe

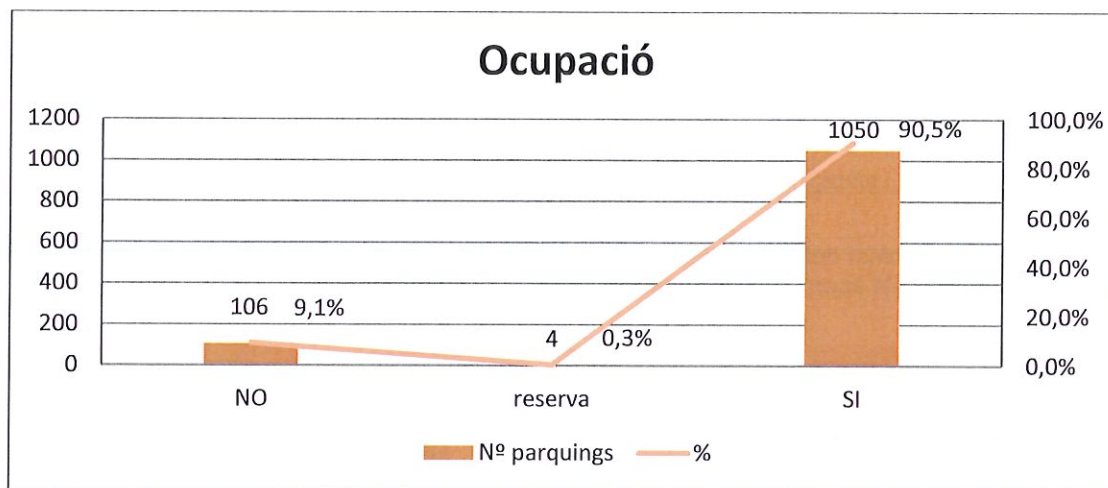
S'han eliminat del llistat alguns dels aparcaments per tal de mostrar una imatge més fidel de la situació. Els aparcaments eliminats són:

Tipus	Columna excel	Selecció	Import	Nº Parquings
COTXE - LLOGUER	TEMPORALITAT	VENDA LLIURE	815,92	23
COTXE - LLOGUER	TEMPORALITAT	SIG. 25/04/2019	33.000,00	2
COTXE - LLOGUER	TIPUS CONTRACTE	PERMUTA SABÉ	998,25	29
COTXE - LLOGUER	TIPUS CONTRACTE/OCUPADES	"buides"	72,60	2
COTXE - LLOGUER	IMPORT	"0,00"	0,00	5
Total general			34.886,77	61

La situació actual del lloguer de cotxe, d'acord amb l'excel de control extraient les dades detallades en el quadre anterior, seria la següent:

Contracte	Ocupat			Total general
	NO	Reserva	SI	
NO	8	1	1	10
SI	-	-	1.047	1.047
"buides"	98	3	2	103
Total general	106	4	1.050	1.160

El percentatge d'ocupació de pàrquings de cotxes seria el següent:



El percentatge d'ocupació s'ubica aproximadament en un 91%, del 9% restant no tenim informació sobre si s'està realitzant cap actuació per la seva adjudicació.

Tot seguit es mostra l'evolució del període mig entre la rescissió dels contractes i la nova formalització:

Contractes finalitzats 2020	Nº parquings	%	Dies mig
Número de rescissions	138	11,9% (sobre el total)	N/D
Adjudicats	73	52,9%	63,63
No adjudicats	65	47,1%	N/D

En l'exercici 2020 s'ha rescindit 138 contractes, dels quals únicament s'han formalitzat 73 amb un temps mig de 64 dies. Dels 65 contractes restants, en el primer semestre de l'exercici 2021 encara no estaven adjudicats.

3.- Estructura d'ingressos i evolució del preu mig del lloguer

L'Entitat en cas de disposar de plena ocupació, exceptuant els 61 immobles detallats en la primera taula del apartat "2.- L'estat i situació dels immobles destinats al Lloguer de Cotxe", obtindria uns ingressos mensuals equivalents a 75.310,68² euros, el que equivaldria a 907.472,03 euros anuals.

² S'ha afegit 312€ corresponents a 4 places de pàrquing sense import detallat. S'ha aplicat la mateixa renda que les places contractades pel mateix client on si es detallava l'import.

L'estructura actual dels 1.160 immobles dels quals disposem documentació és la següent:

Contracte	Ocupat			Total general
	NO	reserva	SI	
NO	510,05	40,00	66,01	616,06
SI			68.399,22	68.399,22
"buides"	6.355,37	120,00	132,02	6.607,39
Total mensual	6.865,42	160,00	68.597,25	75.622,67
Total anual	82.385,04	1.920,00	823.166,99	907.472,03

Amb les dades disponibles consta que els ingressos màxims de l'entitat per concepte de lloguer, és de 907.472,03 euros. Tot i així, s'estima que els ingressos haurien de situar-se sobre 823 mil euros, per la qual cosa el cost d'oportunitat econòmica per les places no llogades representen a l'entitat aproximadament uns 82 mil euros anuals.

Tot seguit es mostra el preu mig del lloguer per pàrquing i la seva situació:

Concepte	Ocupat		
	NO	reserva	SI
Total mensual	6.865,42	160,00	68.597,25
Nº Parquing	106	4	1050
Preu/Parquing	64,77	40,00	65,33

El preu de mercat d'acord amb les dades obtingudes des del publicacions del portal Idealista en el moment de redacció d'aquest apartat seria el següent:

Número d'anuncis	Import	Quartil
1	41,00	1r Quartil
1	45,00	
2	50,00	
11	60,00	2n i 3r Quartil
2	65,00	
1	66,00	
3	70,00	
4	73,00	
5	75,00	
3	79,00	
4	80,00	4t Quartil
1	82,00	
1	85,00	

1	90,00
1	95,00
1	101,00
1	102,00
1	103,00
1	109,00
1	111,00
1	121,00
1	149,00
48	75,50

El preu de mercat té un rang de 108 euros, entre 41 i 149, al ser unes dades molt disperses la mitjana no es representativa, s'ha utilitzat els quartils 2n i 3r per tal d'extreure els valors extrems que distorsionen els càlculs.

La moda es situa en 60 euros, per la qual cosa l'entitat estaria llogant per sobre d'aquesta, però per sota de la mitjana del 2 i 3 quartil que es situa en 69,39 euros. Considerem que el preu de lloguer es coherent amb el preu de mercat.

4. Annexos

A continuació s'adjunten dades complementàries per a una millor comprensió de l'abast del present informe.

Annex I

PATRIMONI: PARC D'HABITATGES / GESTIONATS PER PUMSA

(Font: <https://www.pumsa.cat/habitatges-disponibles/>)

ACORDIA

ANNEX II (dades 2019)

Identificació de la selecció estadística de 23 contractes (apartat 3.2 del present informe):

Nº	PROPIETAT	LLOGUER	TIPUS	Nº CLIENT	ADREÇA	NÚM
4	PUMSA	SI	HPO	CLI-5880	ALMERIA	77
16	PUMSA	SI	HPO	CLI-1314	CARLEMANY	6
27	PUMSA	SI	HPO	CLI-1331	CARLEMANY	6
0	PUMSA	NO	HPO	CLI-1340	CARLEMANY	6
48	PUMSA	SI	SOCIAL	CLI-4798	PSSTGE. FRAGATA	8
60	PUMSA	SI	HPO	CLI-1817	PSSTGE. FRAGATA	8
71	PUMSA	SI	HPO	CLI-4264	HERRERA	82
83	PUMSA	SI	HPO	CLI-1770	HERRERA	82
95	PUMSA	SI	HPO	CLI-4172	JAUME COMAS	16
107	PUMSA	SI	SOCIAL	CLI-1164	JAUME COMAS	16
119	PUMSA	DESOC.	SOCIAL		JAUME I	63
131	PUMSA	SI	HPO	CLI-1639	MELENDEZ VALDÉS	15-17
142	PUMSA	SI	HPO	CLI-1750	NUÑEZ DE BALBOA	14
154	CESSIÓ	SI	BORSA	CLI-4072	PASCUAL MADOZ	28-30 Escala A
164	CESSIÓ	SI	BORSA	CLI-4063	PASCUAL MADOZ	28-30 Escala A
176	CESSIÓ	SI	LLIURES	CLI-0521	PASCUAL MADOZ	28-30 Escala B
188	PUMSA	DESOC.	LLIURES		RONDA PRIM	74-70
200	PUMSA	SI	HPO	CLI-5740	EL RIEROT	10
212	CESSIÓ	SI	SOCIAL	CLI-4722	SANT VALENTÍ	9
224	PUMSA	SI	SOCIAL	CLI-4589	TEIÀ	5
236	PUMSA	SI	HPO	CLI-4102	TEIÀ	5
248	PUMSA	SI	HPO	CLI-4330	VALÈNCIA	92-94,
260	PUMSA	SI	HPO	CLI-1756	VALÈNCIA	92-94,

(Quadre extret de l'excel de control "Facturació Habitatge")