

Barcelona, a 11 de maig de 2023

Treballs d'Auditoria Operativa
Exercici 2022

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. - PUMSA

PROMOCIONS URBANISTIQUES DE MATARÓ, S.A.

Carrer Pablo Iglesias, 63, planta 2ªA
08302 Mataró

Barcelona, 11 de maig de 2023

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 2022.

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.....	17
3.3 Gestió dels Aparcaments.....	19
4. Annexos	24

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 treball 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 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 2022. Hem obtingut aquest llistat tant per l'exercici 2022 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, així mateix per l'exercici 2022 també ens han facilitat un excel denominat "Relació moviment lloguers habitatges", on es pot identificar la tipologia de l'habitatge.

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" i "Relació moviment lloguers habitatges" consten de 281 immobles (281 en 2021) 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 al exercici 2022, el qual no ha variat respecte al exercici tancat a 31 de desembre de 2021, a l'**Annex 1**.

El llistat d'habitatges "FACTURACIÓ HABITATGE", i el Parc d'habitatges, **Annex 1**, mostren les mateixes dades.

2.- Tipologia d'habitatge

A continuació, es mostra la distribució per tipologia de contracte que integra la societat, segons l'excel "Relació moviment lloguers habitatges".

La classificació dels habitatges seria: lliure (que no tenen preu limitat per cap regla legal), HPO (que tenen el preu limitat segons la qualificació) i borsa privada on PUMSA no percep les rendes del lloguer, sinó que és el propietari de l'habitatge qui les percep. Existeixen determinats pisos denominats com a socials, que són arrendats a un preu molt inferior al del mòdul d'HPO (si estan qualificats) o al de l'índex de referència (si són habitatges lliures). En relació a la Borsa Privada (que es un programa on propietaris particulars aporten pisos, però que PUMSA actua com administrador de finques) el que percep PUMSA seria un import per la gestió sota el conveni d'Oficina Local d'Habitatge.

Tipologia	No socials (Preu HPO)	Socials	Entitats (pacte)	Reubicats urbanístics (pacte)	Okupats (sense percebre renda)	Total	Percentatge (%)
HPO	118	50	5	1	5	179	63,70%
LLIURES	30	60	4	5	3	102	36,30%
BORSA PRIVADA	0	0	0	0	0	0	0,00%
TOTAL	148	110	9	6	8	281	100,00%
Percentatge (%)	52,67%	39,15%	3,20%	2,14%	2,84%	100,00%	

A més existeixen 44 habitatges que serien de borsa privada.

S'observa que un 91,82% del total d'habitatges estan qualificats com "Social" i "No socials (Preu HPO)", un 2,14% són del tipus "Reubicat", un 3,20% de "Entitats (pacte)" i un 2,84% estan Okupats.

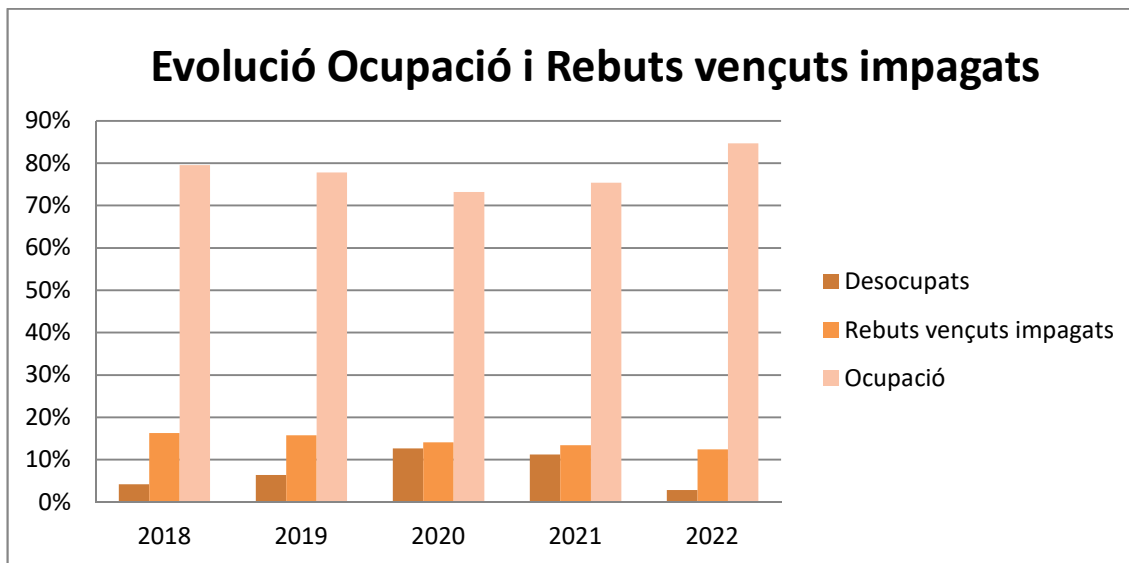
L'evolució global del parc d'habitatges de PUMSA és poc significativa, 264 en 2018, 266 en 2019, 267 en 2020, 281 en 2021 i 281 l'exercici 2022.

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

El llistat d'habitatges "FACTURACIÓ HABITATGE", a data 31 de desembre de l'exercici 2022 consten 8 habitatges desocupats (31 habitatges en 2021), dels quals 8 estan ocupats de forma il·legal (8 en 2021), aproximadament. Addicionalment consten 35 habitatges arrendats amb situació de rebuts vençuts impagats (37 habitatges en 2021).

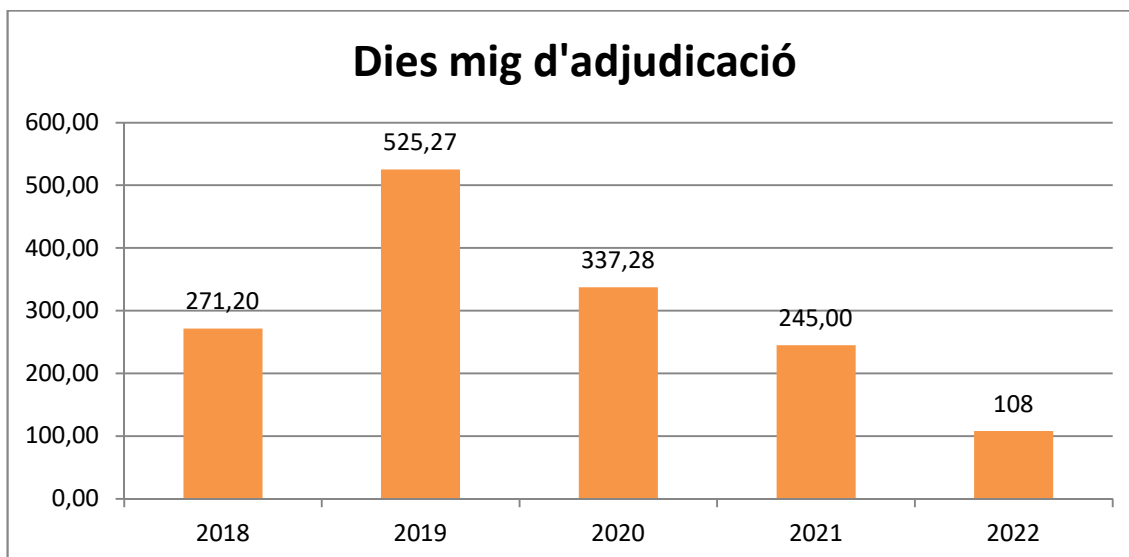
El percentatge d'ocupació legal de l'entitat es situa en un 97,15%.

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 des de l'exercici 2018 fins el 2020, en 2021 i 2022 existeix un increment. En l'exercici 2018 es situava a un 96%, en l'exercici 2019 es situava al 94%, en l'exercici 2020 es situava en un 87%, en l'exercici 2021 es situava en un 89% i en l'exercici 2022 es situa en un 97, 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.

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 1 no s'ha formalitzat nou contracte degut a que està ocupat il·legalment.
- En l'exercici 2019 van haver 11 contractes rescindits, dels quals tots han formalitzat nou contracte a data 31 de desembre de 2022.
- En l'exercici 2020 van haver 18 contractes rescindits, dels quals tots han formalitzat nou contracte a data 31 de desembre de 2022.
- En l'exercici 2021 van haver 13 contractes rescindits, dels quals tots han formalitzat nou contracte a data 31 de desembre de 2022.
- En l'exercici 2022 han hagut 11 contractes rescindits, dels quals únicament s'han formalitzat 5 amb un temps mig de 108 dies.

De la revisió efectuada s'han detectat contractes els quals la seva finalització es anterior a 31 de desembre de 2021 i consten com llogats, per tant s'han prorrogat de forma tàcita a la seva finalització. Tot seguit es mostra una comparativa de la situació de la finalització dels contractes:

Duració	Quantitat'22	Pes (%)
Contractes vençuts	158	56,23%
Contractes indefinits	38	13,52%
Contractes fi 2023	4	1,42%
Contractes fi 2024	3	1,07%
Contractes fi 2026	1	0,36%
Contractes fi 2029	1	0,36%
Contractes fi 2030	10	3,56%
Contractes fi 2031	26	9,25%
Contractes fi 2032	25	8,90%
Pisos desocupats	7	2,49%
ocupats	8	2,85%
Total	281	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.

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

L'Entitat en cas de disposar de plena ocupació, exceptuant 8 immobles desocupats on no es detalla la possible renda, obtindria uns ingressos totals mensuals equivalents a 71 mil euros, el que equivaldria a 855 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	3.669,09	5%	9	3%	3.669,09	5%	9	3%
HPO	38.346,76	54%	123	45%	33.995,45	48%	109	40%
LLIURES	9.233,67	13%	22	8%	8.843,67	12%	21	8%
REUBICAT	1.102,40	2%	6	2%	1.102,40	2%	6	2%
SOCIAL	18.874,55	26%	113	41%	16.966,95	24%	105	38%
Total mensual	71.226,47	100%	273	100%	64.577,56	91%	250	92%

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 855 mil euros.

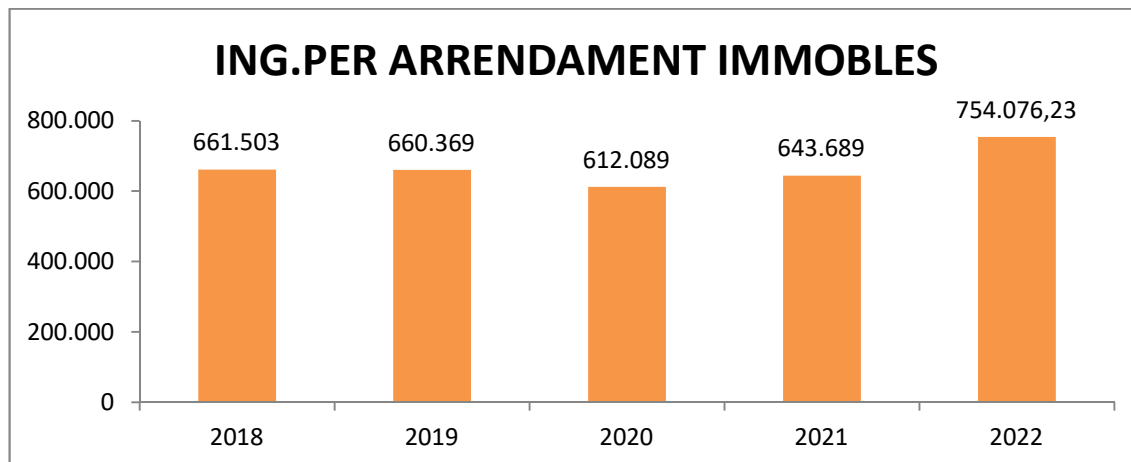
S'estima que els ingressos d'acord amb l'excel de control, restant pisos desocupats seria aproximadament de 775 mil euros, i restant els immobles amb rebuts pendents impagats seria d'aproximadament 695 mil euros, per la qual cosa els cost d'oportunitat econòmica es situaria entre 80 mil euros a 160 mil euros anuals.

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

Compte	Títol	2022	Estimació	Variació
706000	ING.PER ARRENDAMENT IMMOBLES	754.076,23	695.182,08	8,47%

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 2022.

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%. En 2021 i 2022 es produeix una recuperació d'ingressos pels nous contractes fets de pisos desocupats d'anys anteriors.

- 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.
- Tasa ocupació del 89% per l'exercici 2021 calculat mitjançant excel control.
- Tasa ocupació del 97% per l'exercici 2022 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	3.669,09	613,94	9	407,68	5,98
HPO	38.346,76	6.476,17	123	311,76	5,92
LLIURES	8.777,48	1.281,56	21	417,98	6,85
REUBICAT	1.102,40	398,65	6	183,73	2,77
SOCIAL	18.874,55	6.829,18	114	165,57	2,76
Total mensual	70.770,28	15.599,50	273	259,23	4,54

Els arrendaments de "Borsa" i "Lliures" suposen les majors rendes i en canvi els reubicats i social les menors.

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	8,79	4,39
GENERAL	10,01	5,01
PREU CONCERTAT	10,01	4,00

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 6,39€/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.

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

L'any 2021 s'han formalitzat 28 contractes de lloguer, dividit en les següents tipologies:

- 13 Habitatges de protecció oficial (HPO)
- 4 Habitatges socials
- 11 habitatges Lliures

L'any 2022 s'han formalitzat 26 contractes de lloguer, dividit en les següents tipologies:

- 16 Habitatges de protecció oficial (HPO)
- 8 Habitatges socials
- 2 habitatges Lliures

En aquest exercici s'han revisat 18 contractes, a més s'ha revisat que els 23 contractes seleccionats en l'exercici 2019 mantenen les mateixes característiques.

Així, de la revisió efectuada en l'exercici 2022 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. Durant l'exercici 2022 s'ha realitzat una auditoria per part de la DOT la qual ha introduït millores en el procediment.

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'n 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.

- Existeixen supòsits en els quals s'ha dut a terme una nova pròrroga un cop esgotada la vigència del contracte i les seves possibles pròrrogues 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 2022. Hem obtingut aquest llistat tant per l'exercici 2022 com per exercicis anteriors.

Aquest llistat denominat "DADES APARCAMENTS PUMSA (Facturació DESEMBRE 22)" 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:

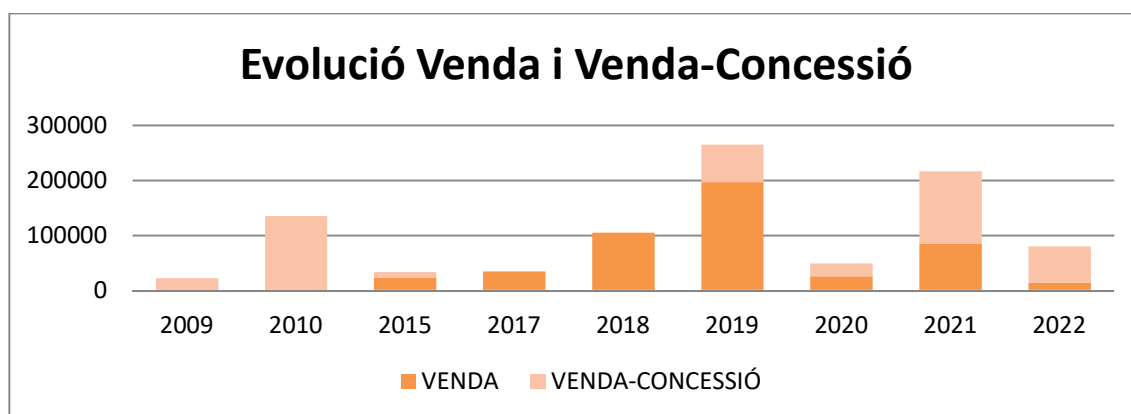
1.- Tipologia i selecció

El llistat d'aparcaments consta de 1.718 elements situats a la localitat de Mataró (Barcelona) dividit en les següents tipologies: (sense contar els contractes rescindits)

Tipologia	Immobles	Import (màxim)
COTXE - LLOGUER	1180	111.770,88/mes
MOTO - LLOGUER	102	2.277,00/mes
TRASTER - LLOGUER	82	983,74
VENDA	54	472.703,84
VENDA-CONCESSIÓ	54	452.991,20
VENDA TRASTER	8	94.655,00
Total general	1.718	

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 2022 conjuntament ha tingut una implicació de 78.182 euros, per la qual cosa es procedirà a fer la revisió exclusivament del **Lloguer de Cotxe**.

La situació de l'estat dels 1.180 aparcaments de l'entitat classificats en Cotxe-Lloguer és la següent:

Contracte	Import	Nº pàrquings
SI	73.042,09	1.065
Sense llogar	38.728,79	115
Total general	110.235,92	1.180

Existeixen un total de 190 pàrquings sense llogar, lo que equival a un 16,1% de les places totals.

De la revisió de l'excel de control arribem a la conclusió que existeixen aparcaments que no s'han classificat correctament (com les partides que consten en la operació de compra venda) o falta alguna informació, con la de temporalitat, 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

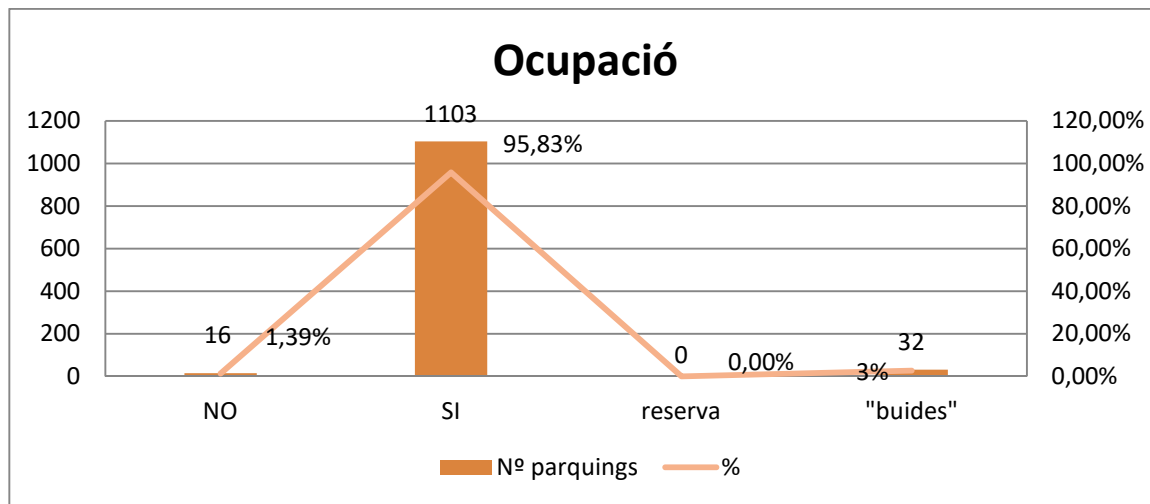
S'han eliminat del llistat alguns dels aparcaments, dels quals falta algun camp per detallar l'informació, per tal de mostrar una imatge més fidel de la situació. Els aparcaments eliminats són:

Tipus	Columna excel	Selecció	Import	Nº Parquings
COTXE - LLOGUER	TEMPORALITAT	MENSUAL	709,00	4
COTXE - LLOGUER	TEMPORALITAT	SIG. 25/04/2019	33.000,00	2
COTXE - LLOGUER	TIPUS CONTRACTE	VENDA LLIURE	815,92	21
COTXE - LLOGUER	ALTRES	-	-	2
Total general			34.524,92	29

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	Import	Nº pàrquings
SI	74.833,09	1.065
Sense llogar	2.412,87	86
Total general	77.245,96	1.151

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



El percentatge d'ocupació s'ubica aproximadament en un 87%. Per a les places no ocupades, la Societat, entre d'altres, publica a la seva web si existeixen places lliures o no, així com la possibilitat d'inscriure's a una llista d'espera en cas de no existir places disponibles en aquell moment.

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

Contractes finalitzats 2022	Nº parquings	%	Dies mig
Número de rescissions	145	5,6% (sobre el total)	N/D
Adjudicats	66	45,5%	35,98
No adjudicats	79	54,5%	N/D

En l'exercici 2022 s'ha rescindit 145 contractes, dels quals únicament s'han formalitzat 66 amb un temps mig de 35,98 dies.

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

L'Entitat en cas de disposar de plena ocupació, exceptuant els 29 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 93.988,51 euros, el que equivaldria a 1.127.862,12 euros anuals.

Amb les dades disponibles consta que els ingressos màxims de l'entitat per concepte de lloguer, és de 1.127.862,12 euros. Tot i així, s'estima que els ingressos haurien de situar-se sobre 887

mil euros, per la qual cosa el cost d'oportunitat econòmica per les places no llogades representen a l'entitat aproximadament uns 241 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	20.097,32	-	73.891,19
Nº Parquing	157	-	1.092
Preu/Parquing	128,01	-	67,67

El preu de mercat d'acord amb les dades obtingudes des del publicacions del portal Idealista durant l'any 2022 son les següents:

Número d'anuncis	Import	Quartil
2	50,00	
2	55,00	
6	60,00	
1	65,00	
2	68,00	
8	70,00	1r Quartil
1	71,00	
2	73,00	
8	75,00	
7	80,00	
3	85,00	
1	86,00	2n i 3r Quartil
5	90,00	
1	91,00	
1	95,00	
1	96,00	
1	97,00	
2	100,00	
2	102,00	
1	103,00	
1	104,00	
1	118,00	
1	150,00	4 Quartil
60	79,28	

El preu de mercat té un rang de 100 euros, entre 50 i 150, 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 mitja es situa en 75 euros, per la qual cosa l'entitat estaria llogant per sota d'aquesta i de la mitjana del 2 i 3 quartil que es situa en 78,09 euros. Considerem que el preu de lloguer no 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.

PATRIMONI DE PUMSA

(Imports sense IVA)

1.3.- HABITATGES

(Informació Font: Oficina Local Habitatge. Data Informació: 31/10/2021)

DADES PROMIG

PROPIETAT	ADREÇA	NÚM	N. HABITATGES	SUP ÚTIL	IMPORT RENDA	€ M2	DESPESES COMUNITAT	IBI	TOTAL MES
PUMSA	ALMERIA	77	3	48,45 m²	184,71 €	3,81 € m²	75,00	0,00 €/m2	263,02 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AV. AMÈRICA	55	1	51,37 m²	400,00 €	7,79 € m²			400,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AV. AMÈRICA	146	3	61,43 m²	130,92 €	2,16 € m²	5,00	5,34 €/m2	141,26 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AV. AMÈRICA	154	1	52,00 m²	61,67 €	1,19 € m²	24,04	15,62 €/m2	101,33 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AV. AMÈRICA	154-156	1	51,20 m²	137,41 €	2,68 € m²	24,04	15,55 €/m2	177,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AV. AMÈRICA	160	1	55,00 m²	337,50 €	6,14 € m²	12,50		350,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AV. GATASSA	73	2	48,10 m²	190,00 €	4,01 € m²	10,02	0,00 €/m2	200,02 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AV. GATASSA	111	1	49,48 m²	153,00 €	3,09 € m²	25,00		178,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	AVINYÓ	4-6	1	47,50 m²	92,56 €	1,95 € m²	20,00	14,98 €/m2	127,54 €
AJUNTAMENT DE MATARO	BOMBERS MADERN I CLARIANA	16	1	65,80 m²		0,00 € m²			0,00 €
PUMSA	CAMÍ RAL	266	1	70,00 m²	72,41 €	1,03 € m²	61,47	45,00 €/m2	178,88 €
PUMSA	CARLEMANY	6	30	48,61 m²	200,67 €	4,13 € m²	45,00	0,00 €/m2	245,67 €
PUMSA	CHURRUCA	86	3	39,93 m²	350,00 €	8,97 € m²	32,51	0,00 €/m2	382,51 €
PUMSA	COLÒMBIA	49	1	71,35 m²	300,00 €	4,20 € m²	0,00		300,00 €
PUMSA	D'EN PUJOL	48	3	41,84 m²	244,48 €	5,84 € m²	49,39	3,40 €/m2	297,27 €
PUMSA	EL RIEROT	10	12	58,36 m²	285,56 €	4,95 € m²	60,00	0,00 €/m2	345,56 €
AJUNTAMENT DE MATARO	FRANK MARSHALL	34	1	62,96 m²	214,00 €	3,40 € m²	12,00		226,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	GARROTXA	45-47	1	69,73 m²	91,58 €	1,31 € m²	0,00	18,86 €/m2	110,44 €
AJUNTAMENT DE MATARO	GERMÀ DOROTEO	17	1	51,20 m²	345,00 €	6,74 € m²	30,00		375,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	GRUP LES SANTES (C.DULCINEA)	3	1	47,88 m²	350,00 €	7,31 € m²	10,00		360,00 €
PUMSA	GRUP LES SANTES (C.DULCINEA)	3	1	63,00 m²	50,00 €	0,79 € m²	15,00	0,00 €/m2	65,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	HERRERA	88	26	66,69 m²	292,66 €	4,40 € m²	20,00	0,00 €/m2	312,66 €
AJUNTAMENT DE MATARO	JAUME COMAS	16	24	67,12 m²	206,82 €	3,12 € m²	69,17	0,00 €/m2	275,99 €
PUMSA	JAUME I	63	2	59,40 m²	75,00 €	1,26 € m²	0,00	0,00 €/m2	0,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	JOAN MARAGALL	2	1	54,83 m²	209,00 €	3,81 € m²	40,00		249,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	JOAN MARAGALL	8-12	1	68,70 m²	35,83 €	0,52 € m²	40,00	24,17 €/m2	100,00 €
PUMSA	JOAN MIRÓ	36	1	71,39 m²	380,00 €	5,32 € m²	0,00		380,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	LOS ALAMOS	6	1	49,00 m²	75,99 €	1,55 € m²	23,00	21,58 €/m2	120,57 €
AJUNTAMENT DE MATARO	MARATHON	33	1	58,00 m²	270,00 €	4,66 € m²	30,00		300,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	MARATHON	49	1	62,90 m²	92,34 €	1,47 € m²	0,00	20,06 €/m2	112,40 €
PUMSA	MARE DE D. DEL CORREDOR	35	1	51,80 m²	100,00 €	1,93 € m²	0,00		100,00 €
PUMSA	MELENDEZ VALDÉS	15-17	7	37,64 m²	175,01 €	4,46 € m²	73,57	0,00 €/m2	248,59 €
AJUNTAMENT DE MATARO	MÈXIC	2	1	53,49 m²	400,00 €	7,48 € m²	24,00		424,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	MÈXIC	95	1	73,53 m²	340,00 €	4,62 € m²	20,00		360,00 €
PUMSA	MOSSEN MOLÉ	26	1	73,80 m²	400,00 €	5,42 € m²	0,00		400,00 €
PUMSA	NUÑEZ DE BALBOA	14	12	44,09 m²	241,40 €	4,69 € m²	59,43	0,00 €/m2	300,83 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PASCUAL MADOZ	28-30 Escal	18	69,91 m²	69,91 €	69,91 € m²	69,91	69,91 €/m2	69,91 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PASCUAL MADOZ	28-30 Escal	16	69,23 m²	69,23 €	69,23 € m²	69,23	69,23 €/m2	69,23 €
PUMSA	PG. RAMON BERENGUER	107	1	60,00 m²	99,06 €	1,65 € m²	45,00	0,00 €/m2	144,06 €
PUMSA	PIETAT	25	1	90,07 m²	396,98 €	4,41 € m²	0,00		396,98 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PL. GATASSA	5	1	55,00 m²	375,00 €	6,82 € m²	25,00		400,00 €
PUMSA	PLAÇA DE LA FLOR	17	4	64,72 m²	64,72 €	64,72 € m²	64,72	64,72 €/m2	64,72 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PSSTGE. FRAGATA	8	14	46,82 m²	208,28 €	4,45 € m²	32,00	0,00 €/m2	240,28 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PTGE.JAUME II EL JUST	1	1	63,79 m²	178,00 €	2,79 € m²	15,00		193,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PTGE.JAUME II EL JUST	20	1	59,57 m²	98,56 €	1,65 € m²	18,00	20,44 €/m2	137,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PTGE.JAUME II EL JUST	19	1	54,15 m²	100,78 €	1,86 € m²	25,00	20,39 €/m2	146,17 €
AJUNTAMENT DE MATARO	PTGE.JAUME II EL JUST	24	1	47,10 m²	100,51 €	2,13 € m²	28,00	16,63 €/m2	145,14 €
AJUNTAMENT DE MATARO	QUERALBS	5	1	55,00 m²		0,00 € m²			0,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	RDA. CERVANTES	75	1	46,47 m²	123,00 €	2,65 € m²	20,00		143,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	RDA. FRANCESC MACIÀ	115	2	62,55 m²	71,04 €	1,15 € m²	40,00	22,67 €/m2	133,70 €
PUMSA	RDA. JAUME FERRAN	51	1	100,00 m²	440,00 €	4,40 € m²	60,00		500,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	RDA.CERDANYA	1	1	75,60 m²	92,56 €	1,22 € m²	0,00	21,57 €/m2	114,13 €
AJUNTAMENT DE MATARO	REPÚBLICA DOMINICANA	36	1	59,53 m²	380,00 €	6,38 € m²	30,00		410,00 €
PUMSA	ROCAFONDA	9	1	60,00 m²	200,00 €	3,33 € m²	0,00		200,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	ROSSELLÓ	113	1	85,75 m²	40,00 €	0,47 € m²	33,00	27,00 €/m2	100,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	SANT DANIEL	3	2	66,52 m²	185,00 €	3,37 € m²	10,00	0,00 €/m2	195,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	SANT FRANCESC DE PAULA	26-28	1	31,34 m²	410,75 €	13,11 € m²	39,25		450,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	SANT JORDI	18	1	50,00 m²	88,00 €	1,76 € m²	50,00		138,00 €
PUMSA	SANT SIMÓ	15	1	49,00 m²	153,00 €	3,12 € m²	21,00		174,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	SANT VALENTÍ	9	1	64,05 m²	120,00 €	1,87 € m²	0,00		120,00 €
AJUNTAMENT DE MATARO	SANT VALENTÍ	19	2	64,45 m²	283,46 €	4,37 € m²	40,00	10,98 €/m2	334,44 €
AJUNTAMENT DE MATARO	SANT VALENTÍ	31	1	63,35 m²	100,51 €	1,59 € m²	40,00	21,86 €/m2	162,37 €
PUMSA	SANTIAGO RUSIÑOL	20-24	1	71,20 m²	200,00 €	2,81 € m²	0,00		200,00 €
PUMSA	SIETE PARTIDAS	9	1	50,90 m²	209,45 €	4,11 € m²	34,29		243,74 €
AJUNTAMENT DE MATARO	TEIÀ	5	23	50,00 m²	174,58 €	3,49 € m²	37,00	0,00 €/m2	211,58 €
AJUNTAMENT DE MATARO	VALÈNCIA	92-94	26	47,58 m²	172,01 €	3,68 € m²	47,69	0,00 €/m2	219,70 €
PUMSA	VIA EUROPA	141	1	84,22 m²	187,50 €	2,23 € m²	52,50		240,00 €
PUMSA	VIA EUROPA	149	1	69,90 m²	400,00 €	5,72 € m²	56,19		456,19 €
			281						