



INFORME D'AUDITORIA DELS COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2019, EMÈS PER LA
INTERVENCIÓ GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA, D'ENTITAT PÚBLICA
EMPRESARIAL LOCAL INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE
BARCELONA .



Índex

I. Opinió.....	3
II. Fonament de l'opinió	3
III. Qüestions claus de l'auditoria	3
IV. Paràgraf d'èmfasi	5
V. Altres qüestions referides a l'abast de l'auditoria	5
VI. Responsabilitats dels administradors en relació als comptes anuals	6
VII. Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals	6
ANNEX I.- COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2019	8



I. Opinió

La Intervenció General de l'Ajuntament de Barcelona, en ús de les competències atribuïdes per l'article 29.3.A) del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel que es regula el règim jurídic del control intern de les entitats del Sector Públic Local, ha auditat els comptes anuals d'Entitat Pública Empresarial Local Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2019, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'Entitat, a 31 de desembre de 2019, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica en la nota 2.1. de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

II. Fonament de l'opinió

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent per al Sector Públic a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals del nostre informe.

Som independents de l'Entitat de conformitat amb els requeriments d'ètica i protecció de la independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals per al Sector Públic a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes de dit Sector Públic.

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

III. Qüestions claus de l'auditoria

Les qüestions claus d'auditoria són aquelles que, segons el nostre judici professional, han estat de major significativitat en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquestes qüestions han estat tractades en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquestes qüestions.



Qüestions claus

Ingressos d'arrendaments d'immobles (nota 3.10 i 14.1 de la memòria)

Els ingressos d'arrendaments d'habitatges, locals i aparcaments constitueixen la partida més significativa de la xifra de negocis de l'exercici. La gestió d'aquests ingressos comporta la necessitat d'establir processos i sistemes complexos pel control del volum d'operacions, la facturació i la correcta imputació al compte de pèrdues i guanys dels ingressos que s'han meritat en l'exercici.

Aquestes circumstàncies motiven que els ingressos d'arrendaments hagin estat considerats com a qüestió clau d'auditoria.

Promocions acabades pendents de vendre (nota 3.5.c i 9.1 de la memòria)

La Direcció de l'Entitat avalua, al tancament de l'exercici el valor net realitzable dels aparcaments i dels locals comercials, registrats en l'epígraf "Promocions acabades pendents de venda". Si aquest valor és inferior al preu d'adquisició o al cost de producció l'Entitat practica les correccions valoratives corresponents reconeixent-les en el compte de pèrdues i guanys. En aquest epígraf també es registren els promocions d'habitatges que resten pendent de vendre al tancament de l'exercici.

La significació d'aquest epígraf en el balanç i la importància de les estimacions de la direcció i judicis involucrats, justifica el seu tractament com a qüestió clau d'auditoria.

Transaccions amb l'Ajuntament de Barcelona (nota 8.1, 8.3, 13 i 15 de la memòria)

L'Entitat realitza diferents transaccions amb

Procediments aplicats

Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, l'avaluació dels sistemes de control intern, incloent els sistemes d'informació; l'anàlisi i validació de la integritat dels ingressos, analitzant les evolucions mensuals i respecte l'exercici anterior, i proves de detall sobre els contractes d'arrendament formalitzats en l'exercici auditat.

També hem obtingut la confirmació de saldos i transaccions de l'Ajuntament de Barcelona, pels contractes de lloguer en els quals aquest té la condició d'arrendatari.

En els procediments d'auditoria hem obtingut la informació que disposa la Direcció sobre el valor de realització dels aparcaments i locals, i en seu cas, hem analitzat la vigència de les mateixes. En el cas de les promocions d'habitatges, hem avaluat les previsions de venda que disposa la Direcció en relació a les promocions d'import més significatiu, i per a les vendes que s'han materialitzat en l'any 2020, hem avaluat el marge obtingut determinat per la diferència entre el preu de venda i el cost de producció

Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, l'avaluació del control intern de l'Entitat respecte les aportacions rebudes amb caràcter finalista, la realització



l'Ajuntament de Barcelona. Aquelles transaccions que consisteixen en aportacions de fons finalistes de l'Ajuntament de Barcelona i que, al tancament de l'exercici, no han estat aplicades a la seva finalitat es registren en el epígraf "periodificacions a curt termini"

La significativitat de les transaccions indicades i de les aportacions finalistes periodificades en el conjunt dels comptes anuals motiven la seva consideració com a qüestió clau de l'auditoria.

de procediments substantius amb un abast significatiu, entre els quals s'inclouen proves de detall sobre les aportacions finalistes de l'Ajuntament de Barcelona rebudes en l'exercici auditat i les aportacions aplicades a la seva finalitat i el registre comptable realitzat.

També hem obtingut la confirmació de saldos i transaccions de l'Ajuntament de Barcelona amb el detall del volum d'operacions realitzades en l'exercici i del saldo pendent de pagament a l'Entitat a 31 de desembre de 2019 i hem conciliat aquesta informació amb els registres comptables de l'Entitat.

IV. Paràgraf d'èmfasi

Cridem l'atenció sobre la nota 9.1. de la memòria dels comptes anuals que descriu que les promocions acabades inclouen els locals comercials de la promoció "Can Cortada", valorats en 3.239 milers d'euros. Així mateix, la nota indicada descriu que l'adjudicatari d'aquests locals va sol·licitar la renúncia a l'adjudicació, la qual requereix de diferents acords de caire urbanístic per part de l'Ajuntament de Barcelona que estant pendents d'iniciar-se, i aquesta situació fa que, en la situació actual, no es pugui determinar quin serà el valor raonable d'aquests locals.

La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

V. Altres qüestions referides a l'abast de l'auditoria

La Societat d'auditoria Faura Casas Auditors Consultors, S.L. en virtut del contracte subscrit amb l'Ajuntament de Barcelona, a proposta de la Intervenció General de l'Ajuntament de Barcelona, ha efectuat el treball d'auditoria referit en l'apartat anterior. En aquest treball s'ha aplicat per part de la Intervenció General de l'Ajuntament de Barcelona la Norma Tècnica sobre col·laboració amb auditors privats en la realització d'auditories públiques d'11 d'abril de 2007.

La Intervenció General de l'Ajuntament ha elaborat el present informe sobre la base del treball realitzat per la Societat d'auditoria Faura Casas Auditors Consultors, S.L.

VI. Responsabilitats dels administradors en relació als comptes anuals

Els administradors són responsables de formular els comptes anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de l'Entitat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, els administradors són responsables de la valoració de la capacitat de l'Entitat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si els administradors tenen la intenció de liquidar l'Entitat o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista.

VII. Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió. Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes per al Sector Públic vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden tenir lloc per frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent per al Sector Públic a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- i. Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- ii. Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar 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.
- iii. Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors.
 - iv. Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de l'Entitat per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins a la data del nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que l'entitat deixi de ser una empresa en funcionament.
 - v. Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguixen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

Entre les qüestions que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Barcelona 15 de juny de 2020

L'Interventor General



Ajuntament de Barcelona

AM22180
2020.06.22 11:40:13
+02'00'

Antonio Muñoz Juncosa



ANNEX I.- COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2019

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE
I REHABILITACIÓ DE BARCELONA**

=====

COMPTES ANUALS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2019

Maig 2020

ÍNDEX DELS COMPTES ANUALS DE L INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

Notes	Pàgina
Balanços al 31 de desembre de 2019 i 2018	1
Comptes de pèrdues i guanys corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2019 i 2018	3
A) Estats d'ingressos i despeses reconeguts corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2019 i 2018	4
B) Estats totals de canvis en el patrimoni net corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2019 i 2018	5
Estats de fluxos d'efectiu corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2019 i 2018	6
1 Activitat de l'Institut	8
2 Bases de presentació dels comptes anuals	12
3 Normes de registre i valoració	16
3.1 Immobilitzats intangibles	16
3.2 Immobilitzats materials	16
3.3 Arrendaments	19
3.4 Actius financers	20
3.5 Existències	22
3.6 Passius financers	23
3.7 Impost sobre beneficis	24
3.8 Subvencions, donacions i llegats rebuts	25
3.9 Periodificacions a curt termini	25
3.10 Ingressos i despeses	27
3.11 Provisions i passius contingents	29
3.12 Medi ambient	29
3.13 Transaccions amb empreses del grup	29
4 Gestió del risc financer	30
5 Immobilitzat intangible	31
6 Immobilitzat material	32
7 Arrendaments	36
8 Actius financers	37
9 Existències	42
10 Passius financers	44
11 Subvencions, donacions i llegats rebuts	49
12 Situació fiscal	50
13 Periodificacions a curt termini de passiu	52
14 Ingressos i despeses	53
15 Operacions amb empreses vinculades	55
16 Provisions a curt i llarg termini	58
17 Informació sobre medi ambient	59
18 Altre informació	59
19 Fets posteriors	59

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

BALANÇ A 31 DE DESEMBRE DE 2019

(en euros)

ACTIU	Notes	2019	2018
ACTIU NO CORRENT		427.304.415,62	406.537.260,31
Immobilitzat intangible	5	1.409.599,82	1.113.701,94
Aplicacions Informàtiques		1.409.599,82	1.113.701,94
Immobilitzat material	6	419.652.543,67	397.738.709,07
Habitatges cedits en ús		3.351.869,51	3.351.869,51
Seu Social		6.096.914,78	4.174.852,73
Immobles en arrendament		303.315.643,57	306.914.941,04
Solars promocions destí arrendament		31.048.673,94	25.741.368,78
Solars promocions venda en dret de superfície		30.050.617,35	29.420.094,70
Altres actius		655.608,29	572.868,92
Immobilitzat en curs de construcció		45.133.216,23	27.562.713,39
Inversions financeres a llarg termini	8.1/8.2	6.242.272,13	7.684.849,30
Crèdits a tercers		6.239.876,96	7.682.454,13
Altres actius financers		2.395,17	2.395,17
ACTIU CORRENT		169.902.293,65	181.471.709,88
Existències		50.531.326,77	41.752.537,61
Promocions acabades pendents de venda	9.1	14.652.553,41	16.731.888,96
Promocions en curs	9.2	26.318.279,45	14.344.945,36
Solars per a promocions destí venda	9.3	9.559.357,38	9.482.834,60
Habitatges en construcció per permuta		1.136,53	1.192.868,69
Deutors comercials i altres comptes a cobrar		75.427.884,48	114.164.322,79
Clients per vendes i prestacions de serveis	8.1/8.3	3.901.142,82	6.625.020,43
Clients empreses del grup i associades	8.1/8.3/15	71.481.415,98	107.460.185,32
Personal	8.1	9.387,05	1.265,07
Actius per impost corrent	12	35.938,63	77.851,97
Inversions financeres a curt termini	8.1	1.428.460,73	1.274.460,04
Crèdits a tercers	8.2	1.428.460,73	1.274.460,04
Altres actius financers		0,00	0,00
Periodificacions a curt termini	3.9	1.605.087,59	1.581.839,00
Efectiu i altres actius líquids equivalents		40.909.534,08	22.698.550,44
Tresoreria		40.909.534,08	22.698.550,44
TOTAL ACTIU		597.206.709,27	588.008.970,19

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part del balanç de l'exercici 2019.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

BALANÇ A 31 DE DESEMBRE DE 2019

(en euros)

PATRIMONI NET I PASSIU	Notes	2019	2018
PATRIMONI NET		307.317.503,67	300.668.548,24
Fons propis		52.265.995,65	52.064.417,71
Patrimoni		48.603.531,64	48.169.596,77
Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona	3.10.d)	3.460.886,07	3.460.886,07
Resultat de l'exercici		201.577,94	433.934,87
Subvencions, donacions i llegats rebuts	11.1	255.051.508,02	248.604.130,53
PASSIU NO CORRENT		167.287.015,16	146.626.933,30
Provisions a llarg termini	16	563.090,22	563.090,22
Altres provisions		563.090,22	563.090,22
Deutes a llarg termini	10.1/10.2	166.235.051,47	145.596.585,48
Deutes amb entitats de crèdit		165.858.766,75	145.369.988,25
Altres passius financers		376.284,72	226.597,23
Passius per impost diferit		488.873,47	467.257,60
PASSIU CORRENT		122.602.190,44	140.713.488,65
Provisions a curt termini	16	1.192.613,93	1.479.790,56
Deutes a curt termini	10.1/10.2	9.148.062,38	10.228.859,18
Deutes amb entitats de crèdit i altres		8.730.227,25	8.663.665,06
Altres passius financers		417.835,13	1.565.194,12
Creditors comercials i altres comptes a pagar		16.256.976,49	15.114.637,00
Proveïdors	10.1/10.3	2.472.346,09	3.192.587,18
Proveïdors, empreses del grup i associades	15	0,00	2.066,58
Creditors varis	10.1/10.5	11.208.741,65	9.168.503,33
Personal, remuneracions pendents de pagament	10.1	660.331,10	576.275,26
Altres deutes amb les Administracions Públiques	12	1.915.557,65	2.175.204,65
Periodificacions a curt termini	13	96.004.537,64	113.890.201,91
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU		597.206.709,27	588.008.970,19

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part del balanç de l'exercici 2019.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2019

(en euros)

	Notes	2019	2018
OPERACIONS CONTINUADES			
Import net de la xifra de negocis		29.352.992,16	29.889.868,88
Vendes		5.372.993,46	6.623.724,05
Arrendaments	14.1	23.979.998,70	23.266.144,83
Aprovisionaments		(-) 3.315.339,39	(-) 4.017.218,28
Cost de les vendes	9.1	(-) 3.296.232,01	(-) 4.449.833,24
Variació deteriorament d'existències	9.1	(-) 19.107,38	432.614,96
Altres ingressos d'explotació		12.880.093,98	12.255.066,60
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	14.2	4.086.027,88	4.212.192,01
Subvenció d'explotació		8.794.066,10	8.042.874,59
Despeses de personal	14.3	(-) 11.009.262,17	(-) 9.432.952,25
Sous, salaris i assimilats		(-) 8.547.015,27	(-) 7.359.669,02
Càrregues socials		(-) 2.462.246,90	(-) 2.073.283,23
Altres despeses d'explotació		(-) 17.947.664,42	(-) 19.037.752,55
Serveis exteriors	14.4	(-) 14.427.011,30	(-) 15.684.700,75
Tributs		(-) 3.314.011,99	(-) 3.206.403,28
Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials	8.3.2	(-) 206.641,13	(-) 146.648,52
Altres despeses de gestió corrent		0,00	0,00
Amortització de l'immobilitzat	5/6	(-) 7.488.988,25	(-) 6.935.008,71
Altres resultats		0,00	0,00
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		2.471.831,91	2.722.003,69
Ingressos financers		332.766,74	393.453,11
De valors negociables i altres instruments financers		332.766,74	393.453,11
De tercers		332.766,74	393.453,11
Despeses financeres		(-) 2.856.020,09	(-) 2.855.091,27
Per deutes amb tercers		(-) 2.856.020,09	(-) 2.855.091,27
Incorporació a l'actiu de les despeses financeres	6.2/9.2	253.600,00	175.437,72
RESULTAT FINANCER		(-) 2.269.653,35	(-) 2.286.200,44
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		202.178,56	435.803,25
Impostos sobre beneficis	12	(-) 600,62	(-) 1.868,38
RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES		201.577,94	433.934,87
OPERACIONS INTERROMPUDES			
Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos		0,00	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICI		201.577,94	433.934,87

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part del compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2019.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

**ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT
A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2019**

A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CORRESPONENTS A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2019

(en euros)

	Notes	2019	2018
Resultat del compte de pèrdues i guanys		201.577,94	433.934,87
INGRESSOS I DESPESES IMPUTADES DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET			
Subvencions, donacions i llegats rebuts (**)		9.491.345,26	13.704.663,14
Efecte impositiu		(-) 21.615,87	(-) 30.533,26
Total ingressos i despeses imputades directament en el patrimoni net	11.1	9.469.729,39	13.674.129,88
TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS			
Subvencions, donacions i llegats rebuts (*)	11.1	(-) 3.022.351,90	(-) 2.245.570,38
Total transferències al compte de pèrdues i guanys		(-) 3.022.351,90	(-) 2.245.570,38
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES		6.648.955,43	11.862.494,37

(*) A l'exercici 2018 s'inclou l'alta per reclassificació de dues periodificacions al programa 1 del 100x1000 per 1.521.000,00 euros.

(**) A l'exercici 2019 es recull la baixa del solar corresponent al local del c/ Còrsega, 363 per la venda del CAP a l'Ajuntament per 1.804.469,69 euros.

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part d'aquest estat de l'exercici 2019.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

**ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT
A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2019**

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICIS ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2019

(en euros)

	Patrimoni	Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats rebuts	TOTAL
SALDO FINAL DE L'ANY 2017	47.674.790,89	3.460.886,07	999.001,12	237.175.571,03	289.310.249,11
Ajustos per canvi de criteri 2017 i ant.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustos per errors 2017 i anteriors	(-) 504.195,24	0,00	0,00	0,00	(-) 504.195,24
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2018	47.170.595,65	3.460.886,07	999.001,12	237.175.571,03	288.806.053,87
Total ingressos i despeses reconegudes 2018	0,00	0,00	466.687,84	11.428.559,50	11.895.247,34
Altres variacions del patrimoni net	999.001,12	0,00	(-) 999.001,12	0,00	0,00
SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2018	48.169.596,77	3.460.886,07	466.687,84	248.604.130,53	300.701.301,21
Ajustos per errors 2018			-32.752,97		-32.752,97
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2019	48.169.596,77	3.460.886,07	433.934,87	248.604.130,53	300.668.548,24
Total ingressos i despeses reconegudes 2019	0,00	0,00	201.577,94	6.447.377,49	6.648.955,43
Altres variacions de patrimoni net	433.934,87	0,00	(-) 433.934,87	0,00	0,00
SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2019	48.603.531,64	3.460.886,07	201.577,94	255.051.508,02	307.317.503,67

Les Notes 1 a 18 incloses en la memòria formen part integrant d'aquest estat de l'exercici 2018.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

**ESTATS DE FLUXOS D'EFFECTIU CORRESPONENTS A L'EXERCICI
ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2019**

(en euros)

	Notes	2019	2018
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
Resultat de l'exercici abans d'impostos		202.178,56	435.803,25
Ajustaments del resultat		6.999.889,70	7.151.076,49
Amortització de l'immobilitzat (+)	5/6	7.488.988,25	6.935.008,71
Variació de provisions a curt termini (+)		0,00	0,00
Imputació de subvencions (-)	11.1	(-) 3.022.351,90	(-) 2.245.570,38
Ingressos financers (-)		(-) 322.766,74	(-) 393.453,11
Despeses financeres (+)		2.856.020,09	2.855.091,27
Canvis en el capital corrent		9.405.349,55	19.843.458,51
Existències (+/-)		(-) 5.463.449,77	19.150.409,57
Deutors i altres comptes a cobrar		38.735.837,69	19.686.148,08
Altres actius corrents		(-) 130.752,10	(-) 353.606,37
Creditors i altres comptes a pagar (+/-)		2.317.512,13	3.580.444,36
Altres passius corrents (+/-)		(-) 19.678.465,06	(-) 11.269.199,74
Altres actius i passius no corrents (+/-)		(-) 6.375.333,34	(-) 10.950.737,39
Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		(-) 2.527.333,86	(-) 2.475.659,53
Pagaments d'interessos (-)		(-) 2.856.020,09	(-) 2.855.091,27
Cobraments d'interessos (+)		332.766,74	393.453,11
Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis (+/-)		(-) 4.084,51	(-) 14.021,37
Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		14.080.079,95	24.954.678,72
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
Pagaments per inversions (-)		(-) 24.290.534,08	(-) 29.797.210,58
Immobilitzat intangible	5	(-) 295.897,88	(-) 320.817,80
Immobilitzat material		(-) 23.994.636,20	(-) 29.476.392,78
Altres actius financers	8.2		
Cobraments per desinversions (+)		1.442.577,17	1.382.853,75
Altres actius financers		1.442.577,17	1.382.853,75
Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió		(-) 22.847.956,91	(-) 28.414.356,83

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part d'aquest estat de l'exercici 2018.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

**ESTATS DE FLUXOS D'EFFECTIU CORRESPONENTS A L'EXERCICI
ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2019**

(en euros)

	Notes	2019	2018
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni		6.447.377,49	11.428.559,50
Subvencions, donacions i llegats rebuts		6.447.377,49	11.428.559,50
Cobraments i pagaments per instruments de passius financers		20.531.483,11	5.516.171,87
Emissió			
Deutes amb entitats de crèdit i altres deutes		30.672.762,39	17.657.479,76
Devolució i amortització de			
Deutes amb entitats de crèdit		(-) 10.141.279,28	(-) 12.141.307,89
Fluxos d'effectiu de les activitats de finançament		26.978.860,60	16.944.731,37
AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFFECTIU O EQUIVALENTS		18.210.983,64	13.485.053,26
Effectiu o equivalents a l'inici de l'exercici		22.698.550,44	9.213.497,18
Effectiu o equivalents al final de l'exercici		40.909.534,08	22.698.550,44

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part d'aquest estat de l'exercici 2018.

MEMÒRIA ANUAL DE L'EXERCICI 2019

Nota 1 - ACTIVITAT DE L'INSTITUT

1.1 - Data de constitució i dades registrals

L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA amb NIF: P-5801915-I es configura com una entitat pública empresarial local de l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb la legislació reguladora de les bases del règim local i la Carta de Barcelona, que gaudeix de personalitat jurídica pròpia, plena capacitat jurídica i d'obrar i autonomia de gestió per al compliment de les seves finalitats.

Es regeix pels seus Estatuts, aprovats pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de 23 de desembre de 2005.

El seu domicili social es el C/Doctor Aiguader, 26-36, 08003 de Barcelona.

1.2 - Canvi de Raó Social

El Plenari del Consell Municipal, en la sessió de 26 de gener de 2018, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la modificació dels estatuts socials del Patronat Municipal de l'Habitatge, amb l'objecte de canviar la seva denominació per la d'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (en endavant IMHAB), aprovada inicialment per la Comissió de Drets Socials, Cultura i Esports en la sessió de 23 d'octubre de 2017.

En data 13 de febrer de 2018 es publica en el BOP el canvi de denominació, data que marca l'eficàcia del nou nom de l'Entitat.

1.3 - Objecte social

a) El Consell d'Administració, en data 4 de març de 2019, va procedir a modificar els Estatuts de l'IMHAB. Aquesta modificació va ser definitivament aprovada pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona en sessió de 29 de març de 2019. Concretament, respecte l'IMHAB es va aprovar inicialment la modificació dels articles 3 i 4, per adaptar el seu objecte social a la seva condició d'entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, i per tal de conferir-li, alhora, la condició de mitjà propi de l'Ajuntament de Barcelona. El redactat d'aquests articles ha quedat de la següent manera.

"Article 3.- Funcions de l'Institut

1. Correspon a l'Institut, com a entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, la realització de les següents funcions:

- a) *Promoció i, si s'escau, construcció d'edificació amb protecció oficial o sense, adquisició per qualsevol títol de sòl i edificacions per a l'ús residencial i la seva rehabilitació, amb l'objectiu d'atendre les necessitats habitacionals dels grups de població social i econòmicament menys afavorits i satisfer els drets de real·lotjament en execució de plans urbanístics, contribuint a l'ampliació del parc públic d'habitatges destinats a polítiques socials de la ciutat de Barcelona.*
- b) *Actuacions de rehabilitació i substitució de l'edificació vinculades a la remodelació de barris.*
- c) *Adjudicació d'habitatges protegits i destinats a polítiques socials, d'acord amb la normativa que aprovi l'Ajuntament i de conformitat amb les determinacions legals d'aplicació.*
- d) *Fomentar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial i altres institucions que consideri convenientes en les polítiques d'habitatge.*
- e) *L'alienació, venda, cessió, permuta, gravamen, o arrendament de sòl i edificacions, locals, garatges i altres entitats que incorpori al seu patrimoni amb motiu del compliment de les finalitats establertes als apartats a) i b).*
- f) *La gestió, explotació, administració i manteniment d'obres, edificacions i serveis relatives al seu àmbit funcional.*
- g) *La gestió del patrimoni d'habitatges titularitat de l'Ajuntament de Barcelona que aquest disposi a favor de l'Institut, així com la gestió del patrimoni d'altres entitats públiques a la ciutat de Barcelona que es pugui convenir.*
- h) *Impulsar la tramitació d'adquisicions d'habitatge per part de l'Ajuntament de Barcelona, per a l'ampliació del parc públic d'habitatges destinats a polítiques socials a la ciutat de Barcelona i conferir en nom propi i de l'Ajuntament de Barcelona l'autorització per als canvis de règim dels habitatges de promoció pública prevista legalment.*
- i) *Participar en programes de foment de la rehabilitació i concessió d'ajuts vinculats a la rehabilitació d'edificis i habitatges del mercat privat i concessió d'ajuts vinculats al manteniment de l'habitatge.*
- j) *Definir i implementar programes i mesures de prevenció contra l'exclusió residencial a Barcelona*
- k) *Participar en els procediments de disciplina i intervenció en matèria d'habitatge que puguin definir-se en les disposicions municipals d'aplicació,*
- l) *Informar a la ciutadania del conjunt dels programes, actuacions, ajuts i serveis municipals o d'altres administracions en matèria d'habitatge.*
- m) *Investigació, informació, assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques, relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme.*

2. Per al millor compliment dels seus fins i en connexió amb el que es diu en l'article anterior, podrà realitzar quantes activitats comercials i industrials estiguin relacionades amb el seu objecte, conforme al què acordin el seus òrgans de govern.

3. En particular, podrà crear societats mercantils i entitats d'altres tipus com fundacions, associacions o altres persones jurídiques sense ànim de lucre, nacionals o estrangeres, quan això sigui convenient per a la consecució de les finalitats assignades i, sempre en tots els casos, prèvia autorització del Plenari del Consell Municipal.

4. Per al millor compliment de les funcions que té encomanades, l'Institut podrà establir tot tipus d'acords o convenis amb entitats o institucions públiques i privades, nacionals i internacionals. Especialment, podrà signar acords amb institucions oficials o privades per a la canalització, gestió i administració de fons, ajudes i instruments financers relacionats amb la seva activitat.

5. Tanmateix, d'acord amb la normativa urbanística d'aplicació, l'Institut es constitueix com a entitat urbanística especial de l'Ajuntament de Barcelona, i li correspondrà la condició d'administració actuant quan ho determini un acord exprés de l'Ajuntament.

6. L'Institut és mitjà propi de l'Ajuntament de Barcelona i de les entitats que conformen el seu grup municipal i, per tant, li podran conferir de forma puntual encàrrecs de gestió, de realització obligatòria, regulats a la legislació en matèria contractual per a dur a terme activitats no habituals de col·laboració tècnica o material. Els negocis jurídics que els mitjans propis celebrin en l'execució de l'encàrrec resten sotmesos a la legislació de contractes.

7. L'Institut no pot participar a les licitacions públiques convocades per l'Ajuntament de Barcelona i les entitats que conformen el seu grup municipal, sense perjudici de què, quan no concorri cap licitador, se li pugui encarregar l'execució de les prestacions objecte de les mateixes.

Article 4.- Potestats administratives

1. En relació amb el que es diu en l'article 1.4 dels presents Estatuts i dins de l'àmbit de les seves funcions, l'Institut gaudirà de les potestats administratives següents:

a) L'atorgament de permisos, llicències i concessions.

b) La potestat sancionadora en els casos normativament previstos.

c) La potestat disciplinària respecte del personal funcionari, llevat de la sanció de separació del servei.

d) La concessió de subvencions, d'acord amb el que es preveu en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions i a la resta de normativa aplicable.

e)La potestat d'autoorganització, dins del marc d'aquests Estatuts i de les directrius municipals.

f)La potestat de recaptació dels ingressos de dret públic que tingui atribuïts.

g)Les necessàries per a la protecció i defensa dels béns que integren el seu patrimoni, així com les d'investigació, atermenament i recuperació d'ofici d'aquests béns.

h)Les de presumpció de legitimitat i d'executivitat, d'execució forçosa i de revisió d'ofici de llurs actes administratius.

i)La d'inembargabilitat de llurs béns i drets i les de prelació, de preferència i altres prerrogatives, en els termes establerts a les lleis.

j)La d'exempció d'impostos estatals, autonòmics i locals, en els termes establerts a les lleis.

k)La d'interpretació i modificació dels contractes administratius que celebri.

l)Qualsevol altra potestat administrativa que la normativa vigent atribueixi a les entitats públiques empresarials.

2.Aquestes potestats seran exercides pels òrgans de l'Institut a què s'atribueixen en els presents Estatuts."

b) Mitjà propi:

L'article 32.2.b) LCSP estableix que un dels requisits que han de complir les persones jurídiques, de dret públic o de dret privat, per ser considerades mitjà propi respecte d'una entitat concreta del sector públic és que més del 80% de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec es portin a terme en l'exercici de les comeses que li han confiat el poder adjudicador que fa l'encàrrec i que el controla o altres persones jurídiques controlades de la mateixa manera per l'entitat que fa l'encàrrec i que aquest requisit ha de quedar reflectit en la memòria integrant dels comptes anuals de l'ens destinatari de l'encàrrec.

De conformitat amb el mateix precepte, i amb la circular conjunta de 22 de març de 2019, de l'Advocacia General de l'Estat i de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat, sobre els criteris per al càlcul del còmput del requisit d'activitat exigida per la LCSP en aquelles entitats que siguin considerades mitjans propis, per calcular el 80 per cent de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec s'han de prendre en consideració la mitjana del volum global de negocis, les despeses suportades pels serveis prestats al poder adjudicador en relació amb la totalitat de les despeses en què hagi incorregut el mitjà propi per raó de les prestacions que hagi efectuat a qualsevol entitat, o un altre indicador alternatiu d'activitat que sigui fiable, i tot això referit als tres exercicis anteriors al de formalització de l'encàrrec.

D'acord amb l'esmentat precepte i circular, s'ha tingut en consideració el volum total d'ingressos com a indicador més significatiu als efectes del càlcul del còmput.

En aquest sentit, assenyalar que la totalitat de les operacions que efectua l'INSTITUT estan vinculades a la seva condició d'entitat descentralitzada funcionalment de l'Ajuntament, bàsicament a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, rebent el finançament corresponent.

L'INSTITUT resta habilitat estatutàriament com a mitjà propi, sense que en els darrers exercicis hagi rebut expressament encàrrecs de gestió en els termes previstos en els textos de la LCSP que han estat vigents.

En el cas de rebre aquesta mena d'encàrrecs, l'INSTITUT haurà de valorar si compleix amb la totalitat dels requeriments previstos en l'article 32 de la LCSP; entre d'altres, que més del 80% de les seves activitats s'executin en l'exercici de comeses que li siguin confiades bé per l'Ajuntament o bé per entitats dependents o vinculades a aquest, calculant-se aquest percentatge d'acord amb els criteris previstos en la referida circular conjunta, sense computar, als efectes de la ràtio, les transferències que rep per la seva condició d'entitat descentralitzada funcionalment de l'Ajuntament.

1.4 - Òrgans de Govern i direcció

Els òrgans de govern i direcció de l'Institut són:

- a) El Consell d'Administració.
- b) El/la president/a.
- c) El/la vicepresident/a.
- d) El/la gerent.

Nota 2 - BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

2.1 - Imatge fidel

Els presents comptes anuals s'han preparat a partir dels registres comptables del IMHAB i es presenten d'acord amb la legislació mercantil vigent i amb les normes i principis establerts en el Pla General de Comptabilitat aprovat pel R.D. 1.514/2007 i amb les successives modificacions introduïdes en el seu cas, amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera, dels resultats de les seves operacions així com de la veracitat dels fluxos incorporats en l'estat de fluxos d'efectiu.

Aquests comptes anuals es sotmetran a l'aprovació del Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, i s'estima que seran aprovats sense cap modificació.

2.2 - Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La preparació dels comptes anuals requereixen la realització per la Direcció del IMHAB de determinades estimacions comptables i la consideració de determinats elements de judici. Aquests s'avaluen contínuament i es fonamenten en l'experiència històrica i altres factors, incloent les expectatives de successos futurs que s'han considerat raonables.

Si bé les estimacions considerades s'han realitzat sobre la millor informació disponible a la data de tancament dels presents comptes anuals, qualsevol modificació en el futur d'aquestes estimacions s'aplicaria de forma prospectiva des d'aquell moment, reconeixent l'efecte del canvi en l'estimació realitzada en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en qüestió.

Les principals estimacions i judicis considerats en els comptes anuals son les següents:

- Vides útils dels elements de l'immobilitzat intangible i material (Notes 3.1 i 3.2).
- Valors raonables dels instruments financers (Notes 3.4. i 3.6):
 - Crèdits concedits a tercers, corresponen a les quotes en concepte d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i emissió. Les condicions dels préstecs hipotecaris atorgats als adjudicataris en el moment de la compravenda dels immobles són les mateixes que les condicions que aplica l'Institut Català del Sòl a l'IMHAB pel finançament d'aquestes promocions. Atès que l'interès promig calculat per al 2019 d'aquests préstecs és del 3,24% (4,34% a l'exercici 2018), molt proper al tipus d'interès de mercat per a préstecs d'aquestes característiques, es pot concloure que el valor raonable d'aquest actiu i passiu financer és molt pròxim al seu valor comptable.
 - Els deutes amb entitats de crèdit recullen:
 - Préstecs formalitzats amb l'Incasòl, segons s'ha exposat en l'apartat precedent.
 - Endeutament amb entitats financeres privades i públiques, amb tipus d'interès variable, acollits al tipus que es determina anualment per Acord del Consell de Ministres en base a indicadors de mercat (índex de referència de préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats financeres elaborat pel Banc

d'Espanya o l'Euríbor), coincidint per tant el valor comptable amb el seu valor raonable.

- Estimació dels imports a cobrar en concepte d'ingressos per arrendaments operatius. A partir d'una estimació del lloguer anual d'immobles per l'any 2019 s'ha aplicat un creixement IPC del 1,5% amb una taxa de descompte del 0,70% per tal d'obtenir el valor actual dels fluxos entre 1 i 5 anys i a més de 5 anys (amb un límit de 25 anys que correspon a la durada dels contractes d'arrendament).
- El venciment de les partides que componen l'epígraf de deutes a llarg i curt termini s'ha estimat de la següent manera:
 - Préstecs amb entitats de crèdit, a partir dels imports disposats a 31 de desembre de 2019 dels préstecs constituïts i dels anys que resten per al seu venciment.
 - Préstecs amb l'Incasòl, s'ha considerat la suma dels venciments anuals per a cadascuna de les promocions segons els respectius quadres d'amortització.
 - Fiances i dipòsits rebuts cal distingir entre fiances de llogaters i fiances de contractistes. S'ha estimat una durada de cinc anys pels contractes d'arrendament i un promig de dos anys pel cas de fiances de contractistes, per tal de poder classificar els venciments en funció de l'any respectiu del seu dipòsit a la Tresoreria d'aquest IMHAB.
- Deteriorament de les existències: s'ha calculat considerant aspectes d'ubicació i d'estratègia comercial (Nota 3.5.c).

2.3 - Comparabilitat de la informació

Els administradors de l'Entitat presenten, a efectes comparatius en cadascuna de les partides del balanç, del compte de pèrdues i guanys, de l'estat de canvis en el patrimoni net, de l'estat de fluxos d'efectiu i de la memòria, a més de les xifres de l'exercici 2018 les corresponents a l'exercici anterior, que deriven de l'aplicació del Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007. La informació dels estats financers dels exercicis indicats és homogènia i comparable.

2.4 - Excepte indicació contrària, els comptes anuals es presenten en euros amb decimals. L'euro és la moneda funcional i de presentació de l'Ens.

- 2.5 - S'han enregistrat en l'immobilitzat material els actius corresponents a les promocions d'habitatges anomenades "Nou de la Rambla" i "Rec Comptal". Aquestes promocions en el seu moment van ser construïdes per l'Incasol, d'acord amb el conveni entre el DPTOP de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, formalitzat l'any 1996, i van ser inscrites a favor de l'IMHAB. L'any 2000 l'IMHAB va sol·licitar la valoració dels cost de les obres al Incasol, a efectes de procedir al seu pagament i registre comptable. Fins aquest moment, l'IMHAB gestionava aquestes promocions com administrador de finques. L'any 2019 l'Incasol ha comunicat el cost de les obres. Per Decret del President de l'IMHAB, número 38/2019, de data 14 de març, s'ha aprovat el cost de les promocions esmentades i el pagament a l'Incasol, descomptat les quantitats abonades en el seu dia a l'Incasol per l'actuació de l'IMHAB com administrador de finques.

Tot i que fins l'any 2019 l'IMHAB no ha disposat del cost de les obres per procedir al registre comptable dels actius corresponents, s'ha considerat que el registre comptable més adequat per reflectir la imatge fidel de l'operació anterior es registrar una correcció d'errors d'any anteriors. D'acord amb aquest registre, l'efecte comparatiu sobre el balanç i el compte de pèrdues i guanys de l'any 2018 es mostra en el quadre següent:

ACTIU	Saldo aprovat	Ajust	Saldo ajustat
ACTIU NO CORRENT	405.899.035,88	638.224,43	406.537.260,31
Immobilitzat material	397.100.484,64	638.224,43	397.738.709,07
Immobles en arrendament	306.276.716,61	638.224,43	306.914.941,04
TOTAL ACTIU	587.370.745,76	638.224,43	588.008.970,19
PATRIMONI NET I PASSIU	Saldo aprovat	Ajust	Saldo ajustat
PATRIMONI NET	301.205.496,45	-536.948,21	300.668.548,24
Fons propis	52.601.365,92	-536.948,21	52.064.417,71
Patrimoni	48.673.792,01	-504.195,24	48.169.596,77
PASSIU CORRENT	139.538.316,01	1.175.172,64	140.713.488,65
Deutes a curt termini	9.053.686,54	1.175.172,64	10.228.859,18
Altres passius financers	390.021,48	1.175.172,64	1.565.194,12
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	587.370.745,76	638.224,43	588.008.970,19
	31/12/2018	Ajust	Saldo ajustat
Amortització de l'immobilitzat	6.902.255,74	32.752,97	6.935.008,71
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	2.754.756,66	-32.752,97	2.722.003,69
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	468.556,22	-32.752,97	435.803,25
Impostos sobre beneficis	-1.868,38	0,00	-1.868,38
RESULTAT	466.687,84	-32.752,97	433.934,87

Igualment, l'estat de canvis en el patrimoni net i l'estat de fluxos d'efectiu es presenten a efectes comparatius amb l'efecte de la correcció descrita anteriorment.

Nota 3 - NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per l'IMHAB en l'elaboració dels seus Comptes Anuals per a l'exercici 2019, han estat les següents:

3.1 - Immobilitzacions intangibles

Les aplicacions informàtiques figuren valorades pel seu preu d'adquisició minorades per la corresponent amortització i, en el seu cas, les pèrdues per deteriorament de valor. S'amortitzen pel mètode lineal en un període de 5 anys.

3.2 - Immobilitzacions materials

Figura valorat d'acord amb els criteris que s'indiquen a continuació:

a) Valors de Cost

i) Habitatges cedits en ús

Aquest compte reflecteix el valor de cost de la nova propietat dels habitatges dels quals es va vendre el dret real d'usdefruit a un termini de 50 anys.

ii) Seu social

En aquest epígraf figuren registrats tant la Seu Social del carrer Dr. Aiguader, 24-26-36, com l'Arxiu General del Passeig Guayaquil, 55-57, d'acord amb el cost de construcció, el qual incorpora, entre d'altres, el valor del solar.

iii) Immobles en arrendament

Els habitatges i locals propietat de l'IMHAB que s'exploten en règim d'arrendament es troben valorats amb els següents criteris:

- Fins 31 de desembre de 1991, d'acord amb el valor de capitalització a la taxa del 4% anual de les rendes vigents en aquell moment, o a cost d'adquisició si aquest era inferior.
- A partir de l'1 de gener de 1992, a cost d'adquisició o construcció.

Considerant que una de les activitats definides dins de l'objecte social de l'IMHAB és la promoció d'habitatges amb protecció estatal o autonòmica, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits, i atenent a que dita activitat està considerada com un servei públic per la Llei de Bases de Règim Local, l'IMHAB classifica els immobles en arrendament a l'epígraf d'immobilitzat material.

iv) Solars promocions destí arrendament

S'inclouen els solars sobre els quals es troben pendents d'iniciar l'execució de les obres de promocions amb destí arrendament.

Els solars, adquirits a tercers, són valorats pels respectius preus d'adquisició.

Els terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona sense contraprestació econòmica, són registrats amb abonament a l'epígraf de subvencions, donacions i llegats rebuts (Nota 11.1) pel seu valor d'escripturació.

Es traspassen a l'epígraf d'immobilitzat en curs de construcció un cop s'inicia l'execució de les obres.

v) Solars promocions venda en dret de superfície

S'inclouen els solars amb titularitat de l'IMHAB on es troben edificades els habitatges venuts en règim de dret de superfície.

Aquests solars, quan són adquirits a tercers, són valorats pels respectius preus d'adquisició.

vi) Altres actius

Figuren valorats al respectiu cost d'adquisició.

vii) Immobilitzat en curs de construcció

En aquest epígraf es registren els costos de construcció de les promocions d'habitatges en curs d'execució que seran explotades per l'IMHAB en règim d'arrendament. Els costos de construcció incorporen, entre d'altres, els terrenys, els projectes externs, les certificacions de contractistes i els interessos dels préstecs fins a la finalització de les obres i adjudicació dels habitatges.

Si amb posterioritat a la finalització de les obres i adjudicacions dels habitatges l'IMHAB rep certificacions de revisió de preus, aquestes es carreguen en el compte de pèrdues i guanys per aquell import que excedeix el pressupost de l'obra.

- b) Les reparacions que no signifiquin una ampliació de la capacitat productiva o un allargament de la vida útil i les despeses de manteniment són carregades directament al compte de pèrdues i guanys. Els costos d'ampliació, modernització o millora que donen lloc a un augment de la durada del bé o a un increment de la seva capacitat productiva són capitalitzats com a més valor del bé.
- c) L'amortització de l'immobilitzat, amb excepció dels terrenys, es calcula en funció de la vida útil estimada dels béns a partir del mes següent de la compra, aplicant el mètode lineal sobre el cost d'adquisició.

Pels terrenys rebuts de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona en règim de dret de superfície per un període de 75 anys, i pels rebuts, a partir de l'exercici 2019, en adscripció d'ús i constitució d'un dret d'aprofitament a 50 anys, l'IMHAB dota la corresponent amortització econòmica aplicant els percentatges que permeten que a la finalització del dret de superfície estigui totalment amortitzat el cost del terreny.

Els anys de vida útil considerats, amb excepció dels terrenys, són els següents:

	2019	2018
• Edificis	50	50
• Mobiliari i equips d'oficina	10	10
• Vehicles	7	7
• Equips procés de dades	5	5

- d) Per a la realització de la seva activitat l'IMHAB utilitza actius no generadors de fluxos d'efectiu. Tal i com es descriu a l'Ordre EHA/733/2010 de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, els actius no generadors de fluxos d'efectiu són aquells que s'utilitzen no amb l'objecte d'obtenir un benefici o rendiment econòmic, sinó per l'obtenció de fluxos econòmics socials que beneficiïn a la col·lectivitat per mitjà del potencial servei o utilitat pública, a canvi d'un preu fixat directa o indirectament per l'Administració Pública com a conseqüència del caràcter estratègic o d'utilitat pública de l'activitat que desenvolupa.

Al tancament de l'exercici, l'IMHAB, avalua el deteriorament de valor dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu, estimant el valor recuperable d'aquests actius, que es el major entre el seu valor raonable i el seu valor en ús, entenent com a valor en ús el cost de reposició depreciat. Si el valor recuperable es inferior al valor net comptable es dotarà la corresponent provisió per deteriorament de valor amb càrrec al compte de pèrdues i guanys. En l'avaluació del deteriorament del valor dels actius, s'han considerat la totalitat de les promocions d'habitatges de protecció oficial com una única unitat generadora d'efectiu, atès que dita activitat està considerada com un servei públic per la Llei de Bases de Règim Local.

Les promocions d'habitatges per arrendament no es realitzen en base a criteris de rendibilitat, sinó per prestar un servei social.

Considerant que els preus dels arrendaments venen fixats pels diferents plans d'habitatge, els costos associats a aquestes promocions s'atenuen al màxim mitjançant:

- Recepció de terreny i drets de superfície de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.8).
- Subvencions de capital atorgades per la Generalitat de Catalunya, el Ministeri de Fomento i l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.8).
- Subsidiació del servei financer dels crèdits (Nota 14.1).
- Transferències de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.10.c).

3.3 - Arrendaments

a) Quan l'IMHAB és l'arrendatari – Arrendament operatiu

L'IMHAB satisfà a l'Ajuntament de Barcelona cànon en concepte d'utilització de drets de superfície.

Els arrendaments en els que l'arrendador conserva una part important dels riscos i beneficis derivats de la titularitat es classifiquen com arrendaments operatius. Els pagaments en concepte d'arrendament operatiu (nets de qualsevol incentiu rebut de l'arrendador) es carreguen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què es meriten sobre una base lineal durant el període d'arrendament.

b) Quan l'IMHAB és l'arrendador – Arrendament operatiu

Quan els actius són arrendats sota arrendament operatiu (promocions en arrendament), l'actiu s'inclou al balanç d'acord amb la seva naturalesa. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.

3.4 - Actius financers

L'IMHAB fixa la categoria dels seus actius financers en el moment del seu reconeixement inicial en base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat per la qual aquestes inversions han estat adquirides.

Es classifiquen com a corrents els actius financers amb venciment igual o inferior a un any, i com no corrents si el seu venciment es superior a un any.

Els actius financers es donen de baixa en el balanç de l'IMHAB quan s'han extingit o s'han cedit la totalitat dels drets contractuals sobre fluxos d'efectiu de l'actiu financer, essent necessari que s'hagin traspasat substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu, que en el cas concret de comptes a cobrar s'entén que aquest fet es produeix en general si s'han tramès els riscos d'insolvència i mora.

La totalitat dels actius financers de l'IMHAB es classifiquen a la categoria de préstecs i partides a cobrar

Els préstecs i partides a cobrar es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, correspon al preu de transacció incloses les despeses de transacció que li siguin directament imputables. En posteriors valoracions es valoren a cost amortitzat, comptabilitzant els interessos meritats en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, aquells crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com les bestretes i crèdits al personal, els imports dels quals es preveu rebre en el curt termini, es valoren a valor nominal, tant en la valoració inicial com en valoracions posteriors, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Quan hi ha dubtes raonables sobre la recuperabilitat en quanties i venciments dels saldos dels comptes que estan classificats en la categoria de préstecs i comptes a cobrar, l'IMHAB realitza la corresponent correcció del valor per deteriorament amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en que el deteriorament s'ha posat de manifest. Les reversions de les pèrdues per deteriorament prèviament registrades, en cas de produir-se, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en que el deteriorament s'ha eliminat o reduït. L'import de la provisió es la diferència entre el valor comptable de l'actiu i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs estimats, descomptats al tipus d'interès efectiu.

L'IMHAB provisiona al 100% els imports dels rebuts incobrables en base a comunicats interns dels Departaments corresponents quan el deute esdevé ferm i incobrable per motius diversos. Així mateix acaba de provisionar els imports dels rebuts deutors l'antiguitat dels quals superi els 5 anys.

S'inclouen els següents actius financers:

- Crèdits a tercers, rebuts pendents de venciment: es classifiquen a l'epígraf d'inversions financeres a llarg i curt termini, els rebuts amb venciment superior a un any o amb venciment igual o inferior a un any respectivament.

Incorporen la totalitat de les quotes d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i d'emissió.

Estan valorats a valor raonable que equival al preu de la transacció, registrant els interessos meritats durant l'exercici amb abonament al compte de pèrdues i guanys.

- Comptes a cobrar per operacions comercials corresponents als saldos de clients i d'empreses del grup i associades per prestacions de serveis.
- Comptes a cobrar per operacions no comercials. S'inclou saldos amb personal, etc.

3.5 - Existències

a) Promocions acabades pendents de venda i promocions en curs.

Figuren valorades a cost directe d'execució de les obres, integrat pels següents conceptes:

- Terrenys
- Projectes externs
- Certificacions de contractistes
- Despeses registrals
- Despeses financeres fins la finalització de les obres

El cost de les obres no inclou:

- Costos interns de supervisió de projectes i direcció tècnica.
- Despeses de vigilància.

Els habitatges adquirits a tercers són valorats pels respectius preus d'adquisició.

b) Solars per a promocions destí venda

Els solars, adquirits a tercers, són valorats pels respectius preus d'adquisició.

Els terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona sense contraprestació econòmica, són registrats amb abonament a l'epígraf d'ingressos avançats (periodificacions a curt termini de passiu) pel seu valor d'escripturació fins que les promocions generen ingressos, moment en que s'apliquen al compte de pèrdues i guanys, seguint el model comptable definit per l'IMHAB de correlacionar els ingressos amb les seves despeses.

c) Provisions per deteriorament

L'Institut constitueix provisions pel deteriorament de les unitats corresponents a aparcaments i locals comercials, per l'import resultant de la diferència entre el valor de cost de les construccions i el seu valor de realització, si aquest és inferior, calculat considerant aspectes d'ubicació i d'estratègia comercial.

3.6 - Passius financers

L'IMHAB fixa la categoria dels seus passius financers en el moment del seu reconeixement inicial en base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat pels quals aquests passius han estat formalitzats.

Es classifiquen com a corrents els passius financers amb venciment igual o inferior a un any, i com no corrents si el seu venciment es superior a un any.

La baixa d'un passiu financer es reconeixerà quan l'obligació que genera s'hagi extingit.

L'IMHAB classifica la totalitat dels seus passius financers en la categoria de dèbits i partides a pagar. Es registren inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, correspon al preu de transacció. En posteriors valoracions es valoraran a cost amortitzat, comptabilitzant els interessos meritats en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, aquells dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com altres comptes a pagar no comercials, els imports dels quals es preveu liquidar en el curt termini, es valoren a valor nominal, tant en la valoració inicial com en valoracions posteriors, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

S'inclouen els següents passius financers:

- Préstecs amb entitats de crèdit i amb l'Institut Català del Sòl mantinguts fins al venciment, registrats a l'epígraf de Deutes amb entitats de crèdit.

Les Administracions Públiques subsidien el servei financer dels crèdits disposats que financen les unitats immobiliàries en règim d'arrendament, a l'empara dels Plans Habitatge 2002-2005, 2005-2008, 2009-2012, 2013-2017 i 2018-2021. L'import de la subsidiació es presenta com a complement dels ingressos percebuts per arrendaments.

Les despeses financeres quan no són objecte de capitalització com a major cost de l'immobilitzat associat, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys atenent al seu meritament.

- Dipòsits i fiances rebuts: figuren registrats a l'epígraf de deutes a llarg i curt termini, altres passius financers. Estan valorats pel seu valor nominal, atès que l'efecte de no actualització de fluxos d'efectiu no es significatiu.
- Dèbits per operacions comercials corresponents als proveïdors per prestacions de serveis i proveïdors empreses del grup i associades.
- Dèbits per operacions no comercials: s'inclou saldos amb personal, etc.

3.7 - Impost sobre beneficis

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'import corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici i després d'aplicar les deduccions que fiscalment siguin admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos diferits.

Els actius i passius per impostos diferits inclouen les diferències temporàries que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen recuperar o satisfer 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. Els esmentats 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.

Per la seva part, els actius per impostos diferits, identificats com diferències temporàries només es reconeixen en el cas de que es consideri probable que l'IMHAB generi beneficis fiscals suficients per poder fer-los efectius.

Amb ocasió de cada tancament comptable, es revisen els imports diferits registrats (tant actius com passius) amb l'objecte de comprovar que es mantinguin vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos d'acord amb els resultats dels anàlisis efectuats.

Un cop calculada la quota, atenent el que disposa l'article 34 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats, l'IMHAB aplica la bonificació del 99% que aquesta normativa contempla sobre les activitats compreses a l'apartat 2 de l'article 25 de la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases del règim local.

3.8 - Subvencions, donacions i llegats rebuts

Està format per:

- Subvencions de capital per a la construcció d'habitatges: corresponen a subvencions de capital atorgades per la Generalitat de Catalunya, el Ministerio de Fomento, i l'Ajuntament de Barcelona, que estan afectades al finançament genèric de construcció d'habitatges en règim d'arrendament.

S'apliquen al compte de pèrdues i guanys de forma correlacionada amb l'amortització econòmica dels actius que financen, a l'epígraf d'arrendaments.

- Drets de superfície de terrenys i solars per un període de 75 anys cedits sense contraprestació econòmica per l'Ajuntament de Barcelona per promocionar habitatges en règim d'arrendament.

Atenent al concepte de vida econòmica d'un actiu, els terrenys rebuts gratuïtament en règim de dret de superfície per un període de 75 anys han d'estar totalment amortitzats a la finalització del període del dret de superfície.

De la mateixa forma per mantenir la correlació amb l'amortització econòmica del terreny, s'imputarà a ingressos del compte de pèrdues i guanys la "subvenció, donació i llegat rebut" pel mateix import, a l'epígraf d'arrendaments.

- Terrenys la propietat dels quals ha rebut l'IMHAB de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona per promocionar habitatges en règim d'arrendament.

No s'apliquen al compte de pèrdues i guanys, atès que la vida econòmica d'aquests terrenys es il·limitada i per tant no s'amortitzen.

3.9 - Periodificacions a curt termini

- Periodificacions a curt termini de passiu

Reflecteix bàsicament:

- a) Subvencions de capital rebudes per al finançament de promocions d'habitatges destinades a la venda, les quals són comptabilitzades transitòriament en aquest epígraf fins el moment en que es produeix la venda dels habitatges construïts, moment en que són imputades al compte de pèrdues i guanys.
- b) Terrenys la propietat dels quals ha rebut l'IMHAB de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona per a promocions d'habitatges destinats a la venda.

Es traspassen al compte de pèrdues i guanys en el moment en que es produeixi la venda dels habitatges construïts. Quan la venda es realitza en règim de dret de superfície (Nota 3.10.a) es reclassifica a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats rebuts i el cost del terreny a l'epígraf Solars promocions en dret de superfície (Nota 3.2.a.v).

- c) Ingressos relacionats amb actuacions a realitzar com a conseqüència de determinades patologies estructurals, pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2018. Per la realització d'aquestes actuacions l'IMHAB té formalitzats diversos convenis amb l'Ajuntament de Barcelona, la Generalitat de Catalunya i les Associacions de Veïns. Quan transitòriament els costos incorreguts són superiors als fons rebuts es registra la corresponent periodificació a curt termini d'actiu, atès que els convenis formalitzats entre les parts preveuen la cobertura de la totalitat dels costos incorreguts.
 - d) Subvencions de capital rebudes de l'Ajuntament de Barcelona pendents de lliurar al Consorci de l'Habitatge o altres tercers. L'IMHAB únicament actua com intermediari.
 - e) Subvencions de capital rebudes de l'Ajuntament de Barcelona relatives al programa 100x1000, quan l'IMHAB actua en nom i per compte de l'Ajuntament. No s'han rebut noves transferències a l'exercici 2019.
- Periodificacions a curt termini d'actiu recull principalment despeses que suporta en primera instància l'IMHAB ja sigui per l'exercici de les seves funcions com administrador de diverses finques propietat de l'Institut Català del Sòl pendents de liquidar a 31 de desembre de 2019 com per les actuacions descrites en la nota 3.9.c).

3.10 - Ingressos i despeses

Amb criteri general els ingressos i despeses es registren atenent el principi de meritació i el de correlació d'ingressos i despeses, independentment del moment en què són cobrats o pagats.

Els ingressos es registren pel valor raonable de la contraprestació rebuda o a rebre, i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el marc ordinari de la seva activitat, deduint els descomptes, l'impost sobre el valor afegit i altres impostos relacionats amb les vendes.

Els principals ingressos de l'IMHAB són els següents:

- a) Els ingressos procedents de la venda d'habitatges es reconeixen quan compleixen els següents requisits:
 - Es transfereix al comprador els riscos i beneficis inherents a la propietat dels béns.
 - S'ha realitzat el lliurament de les unitats immobiliàries al comprador.
 - L'import dels ingressos es pot valorar amb fiabilitat.
 - L'IMHAB rep els beneficis o rendiments econòmics derivats de la transacció.
 - Els costos incorreguts en la transacció poden ser valorats amb fiabilitat.

Durant els exercicis 2018 i 2019 l'IMHAB ha realitzat vendes en règim de dret de superfície per un període entre 60 i 75 anys, ampliables a 15 anys sense cap cost addicional pel comprador.

Si bé en aquestes operacions de venda en règim de dret de superfície s'ha inclòs una clàusula que obliga a l'IMHAB a adquirir l'habitatge, prèvia notificació de l'entitat financera, en el cas d'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari constituït pel comprador, una vegada analitzat els índexs de morositat de l'IMHAB i les característiques de l'operació que resulten molt avantatjoses pel comprador, la Direcció de l'IMHAB ha considerat que el risc de que s'executi la clàusula esmentada és remot.

D'aquesta manera les vendes d'habitatges en règim de dret de superfície compleixen amb la totalitat dels requisits previstos en el Pla General de Comptabilitat per ser considerats una venda amb efectes en el compte de pèrdues i guanys.

- b) Arrendaments: Els ingressos derivats d'arrendaments operatius es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.
- c) Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici: En aquest epígraf es registra, si escau, les subvencions atorgades per l'Ajuntament de Barcelona, tot considerant que les activitats desenvolupades per l'Institut corresponen fonamentalment a la prestació de serveis públics en l'àmbit competencial de l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant gestió directa per delegació de l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb el que preveu la legislació vigent (Llei reguladora de les bases de règim local i Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals). Per a la prestació dels serveis públics, en l'àmbit de les competències de l'Ajuntament de Barcelona, l'IMHAB rep d'aquest finançament tenint en compte els supòsits d'equilibri pressupostaris previstos a la Llei reguladora de les hisendes locals.

Amb la integració dels serveis d'habitatge adscrits a Bagursa es reben subvencions d'explotació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per atendre part de les despeses que fan referència a la gestió de les Oficines Integrals d'Habitatge de Barcelona i que inclou:

- Registre de Sol·licitants i Adjudicació d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona
- Rehabilitació
- Suport de problemàtiques vinculades a l'habitatge privat
- Ajuts al lloguer i bosses d'habitatge

Quan les aportacions rebudes de l'Ajuntament de Barcelona tenen per objecte la compensació de pèrdues i el reequilibri de la situació econòmica patrimonial de l'IMHAB es registren amb abonament a l'epígraf de Fons Propis, com aportacions de l'Ajuntament de Barcelona.

- d) Ingressos financers: l'IMHAB rep interessos per vendes realitzades amb cobrament a termini, provinents majoritàriament de les promocions que es van realitzar en exercicis anteriors. Addicionalment es reben interessos corresponents a excedents de tresoreria que puguin restar transitòriament en entitats financeres.
- e) Altres ingressos: L'epígraf d'altres ingressos inclou bàsicament, quotes de despeses (reparacions, IBI's, etc.), repercutides als adjudicataris d'habitatges.

3.11 - Provisions i passius contingents

Les provisions es reconeixen quan l'IMHAB té una obligació present, ja sigui legal o implícita, com a resultat de successos passats, és probable que sigui necessària una sortida de recursos per a liquidar l'obligació i l'import es pot estimar de forma fiable.

Les provisions es valoren pel valor actual dels reemborsaments que s'espera que siguin necessaris per a liquidar l'obligació usant un tipus abans d'impostos que reflecteixi les avaluacions del mercat actual del valor temporal dels diners i els riscos específics de l'obligació. Els ajustaments en la provisió amb motiu de la seva actualització es reconeixen com una despesa financera conforme es van meritant.

Les provisions amb venciment inferior o igual a un any, amb un efecte financer no significatiu no es descompten.

Quan s'espera que part del reemborsament necessari per a liquidar la provisió sigui reemborsat per un tercer, el reemborsament es reconeix com un actiu independent, sempre que sigui pràcticament segura la seva recepció.

Per la seva banda, es consideren passius contingents aquelles possibles obligacions sorgides com a conseqüència de successos passats, la materialització dels quals està condicionada que ocorri o no un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de l'IMHAB. Aquests passius contingents no són objecte de registre comptable presentant-se detall dels mateixos en la memòria.

3.12 - Medi ambient

Les despeses derivades de les actuacions empresarials que tenen per objecte la protecció i millora del medi ambient es comptabilitzen, si escau, com a despeses de l'exercici en què s'incorren. No obstant això, si suposen inversions com a conseqüència d'actuacions per minimitzar l'impacte o la protecció i millora del medi ambient, es comptabilitzen com a major valor de l'immobilitzat (Nota 17).

3.13 - Transaccions amb empreses del grup

Amb caràcter general, les operacions amb empreses del grup es comptabilitzen en el seu moment inicial pel seu valor raonable. Si el preu fixat fos diferent del seu valor raonable, la diferència es registraria atenent a la realitat econòmica de l'operació. La valoració posterior es realitza d'acord amb el previst a la normativa corresponent.

Nota 4 - GESTIÓ DEL RISC FINANCER

Les activitats de l'Institut es troben exposades a diversos riscos financers: risc de crèdit, risc de tipus d'interès i risc de liquiditat.

La gestió del risc financer va a càrrec de la Direcció de l'IMHAB, que identifica, avalua i cobreix els riscos financers.

a) Risc de crèdit

El risc de crèdit es troba a l'efectiu i a equivalents d'efectiu, així com de deutors comercials o d'altres deutes, incloent comptes pendents de cobrament i transaccions compromeses.

Els deutors de l'Institut es poden classificar, bàsicament, en clients comercials, per venda i lloguer d'immobles i en Administracions Públiques, per subvencions. El risc es concentra exclusivament en els clients comercials (per lloguer d'immobles). És reduït tenint en compte que l'Institut exigeix el dipòsit de garanties addicionals a aquells col·lectius que poden representar problemes d'impagaments. Quant als clients comercials per venda d'immobles, el cobrament del preu és pràcticament al comptat, en subrogar-se en la totalitat de la hipoteca constituïda amb l'entitat financera en el moment de la transacció.

Respecte a les operacions d'efectiu o equivalents d'efectiu únicament es formalitzen amb entitats financeres de solvència contrastada.

b) Risc de tipus d'interès

L'Institut té formalitzats préstecs hipotecaris per al finançament de les seves activitats a un tipus d'interès variable establert pels diferents Plans d'Habitatge, la qual cosa significa un limitat risc financer, ja que en general aquests tipus d'interès se situen per sota dels de mercat, atenent als tipus subsidiats i els subsidis a la quota establerts en cadascun dels Plans d'Habitatge.

c) Risc de liquiditat

L'IMHAB realitza una gestió prudent del risc de liquiditat que implica la disponibilitat de finançament suficient per atendre les seves obligacions.

La Direcció realitza un seguiment de les previsions de reserva de liquiditat de l'IMHAB en base als fluxos d'efectiu esperats.

Nota 5 - IMMOBILITZAT INTANGIBLE

- 5.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat intangible durant els exercicis 2018 i 2019 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanya a continuació:

Exercici 2018	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT	
Saldo a 1.1.2018	2.793.603,98
Altes	634.600,76
Saldo a 31.12.2018	3.428.204,74
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	
Saldo a 1.1.2018	2.000.719,84
Dotació a l'amortització de l'exercici	313.782,96
Saldo a 31.12.2018	2.314.502,80
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.18	792.884,14
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.18	1.113.701,94
Exercici 2019	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT	
Saldo a 1.1.2019	3.428.204,74
Altes	689.248,42
Saldo a 31.12.2019	4.117.453,16
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	
Saldo a 1.1.2019	2.314.502,80
Dotació a l'amortització de l'exercici	393.350,54
Saldo a 31.12.2019	2.707.853,34
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.19	1.113.701,94
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.19	1.409.599,82

- L'import dels elements de l'immobilitzat intangible totalment amortitzats en ús a 31 de desembre del 2019 és de 1.857.715,76 euros (1.579.037,02 euros a 31 de desembre de 2018).

Nota 6 - IMMOBILITZAT MATERIAL

6.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat material durant els exercicis 2018 i 2019 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanyen a continuació:

Exercici 2018	Habitatges cedits en ús	Seu Social	Immobles en Arrendament	Solars per Arrendament	Solars en dret de superfície	Immobilitzat en curs	Altres Actius	Total
COST ACTIVAT								
Saldo a 1.1.2018	3.351.869,51	4.280.074,45	337.342.030,91	29.976.956,00	27.000.254,05	25.032.579,41	3.765.738,88	430.749.503,21
Altes	0,00	962.401,01	23.112.554,86	5.944.610,83	2.419.840,65	18.483.073,84	421.383,14	51.343.864,33
Baixes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspassos	0,00	0,00	4.009.083,92	(-) 4.186.778,23	0,00	(-) 15.952.939,86	0,00	(-) 16.130.634,17
Saldo a 31.12.2018	3.351.869,51	5.242.475,46	364.463.669,69	31.734.788,60	29.420.094,70	27.562.713,39	4.187.122,02	465.962.733,37
AMORTITZACIÓ ACUMULADA								
Saldo a 1.1.2018	0,00	975.719,95	52.201.588,07	5.050.391,06	0,00	0,00	3.514.858,52	61.742.557,60
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	91.902,78	5.454.146,66	943.028,76	0,00	0,00	99.394,58	6.588.472,78
Traspassos	0,00	0,00	(-) 107.006,08	0,00	0,00	0,00	0,00	(-) 107.006,08
Saldo a 31.12.2018	0,00	1.067.622,73	57.548.728,65	5.993.419,82	0,00	0,00	3.614.253,10	68.224.024,30
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.18	3.351.869,51	3.304.354,50	285.140.442,84	24.926.564,94	27.000.254,05	25.032.579,41	250.880,36	369.006.945,61
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.18	3.351.869,51	4.174.852,73	306.914.941,04	25.741.368,78	29.420.094,70	27.562.713,39	572.868,92	397.738.709,07

Exercici 2019	Habitatges cedits en ús	Seu Social	Immobles en Arrendament	Solars per Arrendament	Solars en dret de superfície	Immobilitzat en curs	Altres Actius	Total
COST ACTIVAT								
Saldo a 1.1.2019	3.351.869,51	5.242.475,46	364.463.669,69	31.734.788,60	29.420.094,70	27.562.713,39	4.187.122,02	465.962.733,37
Altes	0,00	0,00	5.405.108,21	10.637.313,91	663.875,39	15.291.453,61	216.525,46	32.214.276,58
Baixes	0,00	0,00	0,00	0,00	(-) 33.352,74	0,00	(-) 2.965,77	(-) 36.318,51
Traspassos	0,00	2.019.288,86	(-) 3.349.278,63	(-) 4.298.338,08	0,00	2.279.049,23	0,00	(-) 3.349.278,62
Saldo a 31.12.2019	3.351.869,51	7.261.764,32	366.519.499,27	38.073.764,43	30.050.617,35	45.133.216,23	4.400.681,71	494.791.412,82
AMORTITZACIÓ ACUMULADA								
Saldo a 1.1.2019	0,00	1.067.622,73	57.548.728,65	5.993.419,82	0,00	0,00	3.614.253,10	68.224.024,30
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	97.226,81	5.835.919,92	1.031.670,66	0,00	0,00	130.820,32	7.095.637,71
Traspassos	0,00	0,00	(-) 180.792,87	0,00	0,00	0,00	0,00	(-) 180.792,87
Saldo a 31.12.2019	0,00	1.164.849,54	63.203.855,70	7.025.090,48	0,00	0,00	3.745.073,42	75.138.869,14
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.19	3.351.869,51	4.174.852,73	306.914.941,04	25.741.368,78	29.420.094,70	27.562.713,39	572.868,92	397.738.709,07
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.19	3.351.869,51	6.096.914,78	303.315.643,57	31.048.673,95	30.050.617,35	45.133.216,23	655.608,29	419.652.543,68

Les altes de solars per arrendament i solars en dret de superfície corresponen a terrenys cedits sense contraprestació econòmica com fa referència el punt 11.4

Els traspassos d'immobles en arrendament disminueix pels traspassos d'immobilitzat a existències per la venda d'un local del C/ Còrsega per import de 3.218.495,81 euros entre d'altres.

Els traspassos corresponen, en resum, a:

- Canvis d'ús realitzats amb càrrec o abonament a l'epígraf d'existències (promocions en curs i promocions acabades pendents de venda).
- Traspassos entre epígrafs del propi immobilitzat material.

6.2 - Altra informació:

a) L'import dels elements de l'immobilitzat material totalment amortitzats i en ús a 31 de desembre és el següent:

	2019	2018
* Immobles en arrendament	1.171.312,76	1.161.534,17
* Altres actius	3.474.701,97	3.377.591,15
Total	4.646.014,73	4.539.125,32

b) Durant l'exercici 2019 s'han activat interessos per import de 253.600,00 euros (sense interessos a l'exercici 2018).

c) L'epígraf d'habitatges cedits en ús, reflecteix el valor de cost de la nua propietat dels habitatges dels quals es va vendre el dret real d'usdefruit a un termini de 50 anys, que va estar quantificada segons valoració pericial en funció de la repercussió del cost del terreny a raó de 312,53 euros/m².

d) L'IMHAB és propietari de 5.668 habitatges, 175 locals i 904 aparcaments, que explota en règim d'arrendament (5.516 habitatges, 175 locals i 894 aparcaments a l'exercici 2018).

e) És política de l'Ens contractar totes les pòlisses d'assegurances que s'estimen necessàries per donar cobertura als possibles riscos que poguessin afectar als elements d'immobilitzat material i intangible.

- f) L'epígraf d'immobles en arrendament i immobilitzat en curs de construcció inclou un cost de terrenys per import de 71.967.475,61 euros i pel que fa a immobles en curs de construcció un import de 15.781.178,92 euros. (75.830.673,46 euros i 12.482.508,81 euros en el 2018, respectivament).
- g) L'IMHAB rep subvencions de capital de les Administracions Públiques pel finançament parcial de promocions per arrendament. Aquestes es detallen a la Nota 11.2.
- h) No s'ha produït deteriorament de valor durant els exercicis 2018 i 2019 dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu de l'IMHAB.
- i) Determinades promocions d'habitatges de protecció oficial s'han finançat amb préstecs hipotecaris (Nota 10.2).

6.3 - Les altes en promocions en curs de construcció dels exercicis 2018 i 2019 corresponen a terrenys rebuts gratuïtament de l'Ajuntament de Barcelona, a inversions en promocions en curs de construcció i al traspàs de promocions acabades de lloguer.

Nota 7 - ARRENDAMENTS

L'import estimat dels cobraments futurs en concepte d'arrendaments operatius és el següent:

	2019	2018
Fins a 1 any	18.708.248,39	17.115.098,99
Entre 1 i 5 anys	75.203.058,14	67.515.170,27
Més de 5 anys	413.884.697,18	339.177.209,20
	<u>507.796.003,71</u>	<u>423.807.478,46</u>

L'import estimat dels pagaments futurs en concepte de cànon de drets de superfície és el següent:

	2019	2018
Fins a 1 any	38.642,15	44.850,64
Entre 1 i 5 anys	155.332,99	176.925,56
Més de 5 anys	2.433.735,71	2.280.747,35
	<u>2.627.710,85</u>	<u>2.502.523,55</u>

Nota 8 - ACTIUS FINANCERS

8.1 - Categories d'actius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories d'actius financers a 31 de desembre de 2018 i 2019 es detallen en els quadres següents:

Exercici 2018	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
Categories	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Préstecs i partides a cobrar	7.684.849,30	7.684.849,30
	<u>7.684.849,30</u>	<u>7.684.849,30</u>

Exercici 2018	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
Categories	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Préstecs i partides a cobrar	115.360.930,86	115.360.930,86
	<u>115.360.930,86</u>	<u>115.360.930,86</u>

Exercici 2019	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
CATEGORIES	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Préstecs i partides a cobrar	6.242.272,13	6.242.272,13
	<u>6.242.272,13</u>	<u>6.242.272,13</u>

Exercici 2019	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
CATEGORIES	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Préstecs i partides a cobrar	76.820.406,58	76.820.406,58
	<u>76.820.406,58</u>	<u>76.820.406,58</u>

8.2 - Inversions Financeres a llarg i curt termini

La composició de l'epígraf d'inversions financeres a llarg i curt termini a 31 de desembre de 2018 i 2019 és la següent:

Exercici 2018	INVERSIONS FINANCERES	
CATEGORIES	ll/t	c/t
Préstecs i partides a cobrar:		
– Rebuts pendents de venciment	7.682.454,13	1.274.460,04
– Fiances constituïdes a llarg	2.395,17	0,00
	<u>7.684.849,30</u>	<u>1.274.460,04</u>

Exercici 2019	INVERSIONS FINANCERES	
CATEGORIES	ll/t	c/t
Préstecs i partides a cobrar:		
– Rebuts pendents de venciment	6.239.876,96	1.428.460,73
– Fiances constituïdes a llarg	2.395,17	0,00
	<u>6.242.272,13</u>	<u>1.428.460,73</u>

Rebuts pendents de venciment inclou les quotes d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i emissió. Figuren registrats comptablement a l'epígraf del balanç Crèdits a tercers.

El moviment d'aquest epígraf durant els exercicis 2018 i 2019 ha estat el següent:

	2019	2018
Saldo inicial (1)	8.956.914,17	10.486.317,92
Més		
Vendes immobles	123.106,21	39.000,00
Menys		
Rebuts vençuts durant l'exercici	(-) 1.262.714,02	(-) 1.337.132,79
Rebuts amortitzats anticipadament i recuperació d'habitatges	(-) 148.968,67	(-) 231.270,96
Traspàs a curt termini de les quotes d'amortització amb venciment i emissió a l'exercici següent	(-) 1.428.460,73	(-) 1.274.460,04
Saldo a llarg termini a 31 de desembre	<u>6.239.876,96</u>	<u>7.682.454,13</u>

(1) Inclou quotes d'amortització per vendes d'habitatges amb venciment tant a curt termini com a llarg termini.

El venciment de les partides que componen l'epígraf d'inversions financeres a llarg termini és el següent:

Exercici 2018

<u>Any</u>	
2020	1.218.052,91
2021	1.183.873,18
2022	1.187.407,71
2023	1.047.476,92
Posteriors a 2023	<u>3.045.643,41</u>
	<u>7.682.454,13</u>

Exercici 2019

Any	
2021	1.157.387,84
2022	1.162.298,33
2023	1.029.042,30
2024	724.775,10
Posteriors a 2024	<u>2.166.373,39</u>
	<u>6.239.876,96</u>

Tal i com s'ha descrit a la Nota 2.2 el valor raonable d'aquests actius financers s'aproxima molt al seu valor comptable.

L'epígraf de crèdits a tercers es relaciona amb el finançament específic rebut de l'Institut Català del Sòl per a la construcció de les respectives promocions, el qual es reflecteix a l'epígraf "Deutes amb entitats de crèdit" (Nota 10.2.2).

8.3 - Clients per vendes i prestacions de serveis i clients empreses del grup i associades

8.3.1 - Composició i antiguitat

Atenent als exercicis de procedència, els conceptes inclosos en els epígrafs clients per vendes i prestacions de serveis i clients empreses del grup i associades a 31 de desembre de 2019 es classifiquen com segueix:

	Exercicis anterior	2016	2017	2018	2019	TOTAL	Provisió per deteriorament	Saldo net comptable
Clients per vendes i prestacions de serveis								
Lloguers, amortitzacions	2.247.384	185.844	231.070	304.362	1.040.578	4.009.240	2.618.439	1.390.801
Proced.reint.alcance	2.938.629	0	0	0	0	2.938.629	2.826.258	112.371
AGT	484.205	0	0	0	0	484.205	484.205	0
Consorci Habitatge Barcelona	0	0	0	1.091.974	1.217.644	2.309.617	0	2.309.617
Endesa Distribución Eléctrica	0	0	0	0	53.626	53.626	0	53.626
Consorci Serveis Socials Bcn	0	0	0	1.622	0	1.622	0	1.622
Un. 50.10.2.3 (rebut 1/2020)	0	0	0	0	33.106	33.106	0	33.106
	<u>5.670.218</u>	<u>185.844</u>	<u>231.070</u>	<u>1.397.958</u>	<u>2.344.954</u>	<u>9.830.045</u>	<u>5.928.902</u>	<u>3.901.143</u>
Clients empreses de grup i associades								
Ajuntament Barcelona/IMSS	0	11.021	24.102.567	5.000.000	40.767.829	69.881.416	0	69.881.416
IMSS	0	0	0	0	1.600.000	1.600.000	0	1.600.000
	<u>0</u>	<u>11.021</u>	<u>24.102.567</u>	<u>5.000.000</u>	<u>42.367.829</u>	<u>71.481.416</u>	<u>0</u>	<u>71.481.416</u>

Éssent la classificació a 31 de desembre de 2018 la següent:

	Exercicis anterior	2015	2016	2017	2018	TOTAL	Provisió per deteriorament	Saldo net comptable
Clients per vendes i prestacions de serveis								
Lloguers, amortitzacions	2.098.072	215.760	209.132	307.613	931.842	3.762.419	2.551.871	1.210.548
Proced.reint.alcance	2.938.629	0	0	0	0	2.938.629	2.826.258	112.371
AGT	484.205	0	0	0	0	484.205	484.205	0
Agència habitatge de Catalunya	0	0	0	1.046.785	2.543.806	3.590.591	0	3.590.591
Consorti Habitatge Barcelona	0	0	0	0	1.091.974	1.091.974	0	1.091.974
Endesa Distribución Eléctrica	0	0	0	42.432	50.091	92.523	0	92.523
SAREB	0	0	0	0	281.977	281.977	0	281.977
Un.50.10.2.45 (rebut 1/2019)	0	0	0	0	121.275	121.275	0	121.275
Un.50.10.2.51 (rebut 1/2019)	0	0	0	0	121.275	121.275	0	121.275
Consorti Serveis Socials Bcn	0	0	0	0	1.622	1.622	0	1.622
Nous Pàrquings Urbans SL	0	0	0	0	857	857	0	857
	5.520.906	215.760	209.132	1.396.830	5.144.719	12.487.347	5.862.334	6.625.013
Clients empreses de grup i associades								
Ajuntament Barcelona	0	0	11.021	24.102.567	83.346.598	107.460.185	0	107.460.185
Institut Municipal Parcs i Jardins	0	0	0	0	8	8	0	8
	0	0	11.021	24.102.567	83.346.606	107.460.193	0	107.460.193

Resta pendent de cobrar del Consorci de l'Habitatge de Barcelona l'IVA al 21% dels exercicis 2018 i 2019, que ascendeix a 2.183.947,32 euros, sobre els serveis que aquest IMHAB ha prestat al mateix que li permeten complir les seves funcions quant a Oficines d'Habitatge, Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona, i ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona.

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona, a 31-12-19, té reconegudes les obligacions pel pagament d'aquest IVA dels exercicis 2018 i 2019.

- 8.3.2 - Els moviments de l'exercici dels comptes correctors representatius de les pèrdues per deteriorament dels clients per vendes i prestacions de serveis es detallen a continuació:

	2019	2018
Deteriorament de valor a 01.01	5.862.334,17	5.724.328,94
Dotació per deteriorament de l'exercici	206.641,13	138.005,23
Aplicació per anul·lació de saldos	140.072,35	0,00
Deteriorament de valor a 31.12	5.928.902,95	5.862.334,17

El deteriorament de valor realitzat el 31 de desembre de 2019 i 2018 cobreix la totalitat d'aquells saldos deutors que s'estima no seran realitzables.

Nota 9 - EXISTÈNCIES

9.1 - Promocions acabades pendents de venda

Els moviments dels exercicis 2019 i 2018 han estat els següents:

	2019	2018
Saldo a 1/1 (*)	16.731.888,96	13.542.197,15
- Habitatges finalitzats	0,00	21.698.160,65
- Cost de vendes	(-) 4.003.247,25	(-) 6.677.331,54
- Traspàs net amb càrrec a immobilitzat material i altres	1.705.234,63	(-) 12.534.833,71
- Recuperació habitatges	237.784,45	272.299,74
- Altres	0,00	0,00
- Moviment deteriorament de valor	(-) 19.107,38	431.396,67
Saldo a 31/12 (*)	14.652.553,41	16.731.888,96

(*) els saldos a 1 de gener i a 31 de desembre, inclouen el deteriorament de valor dels immobles.

Dins les promocions acabades pendents de venda s'inclouen locals comercials valorats en 3.239.108,24 euros corresponents a la promoció anomenada Can Cortada. L'adjudicatari d'aquests locals va sol·licitar en data 12 de desembre de 2017 la resolució de l'adjudicació. La resolució d'aquesta sol·licitud requereix de diferents acords de caire urbanístic per part de la Corporació Municipal, els quals a data dels presents comptes anuals estant pendents d'iniciar-se. Aquesta situació fa que, en la situació actual, no es pugui determinar quin serà el valor raonable d'aquests locals.

El moviment comptable del deteriorament de valor d'immobles durant l'exercici ha estat el següent:

	2019	2018
Saldo a 1/1	2.377.196,53	2.808.593,20
Dotació per deteriorament de valor	50.472,70	35.360,69
Reversió deteriorament de valor	(-) 31.365,32	(-) 466.757,36
Saldo a 31/12	2.396.303,91	2.377.196,53

L'IMHAB registra la variació del deteriorament de valor amb càrrec a l'epígraf d'Aprovisionaments

9.2 - Promocions en curs

El cost acumulat de les promocions d'habitatges en curs de construcció a 31 de desembre de 2018 i 2019 és el següent:

Promoció	Saldo a 31.12.19	Saldo a 31.12.18
* Av. Vallcarca (AA6)	169.281,57	169.281,57
* Av. Vallcarca (AA3)	129.260,29	119.186,53
* Can Cortada, Av. Estatut 57-43	1.645.587,48	1.645.587,48
* Sancho d'Avila 13 HS	8.048.243,99	5.684.693,76
* Can Batlló UP-4	0	0
* Can Batlló UP-8	0	0
* Pere IV - Josep Pla 180	0	0
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor G1	2.451.878,53	1.150.018,70
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor G2	3.371.910,86	1.558.093,31
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor H1	2.554.289,43	1.061.719,94
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor H3	2.908.790,03	1.379.857,92
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor I1	3.116.780,94	1.314.752,23
* Via Augusta 401-403	2.283.715,53	1.006.071,52
* Glòries II fase	958.924,60	597.999,53
* Altres	325.203,68	303.270,35
* Provisió Adequació locals Can Cortada	(-) 1.645.587,48	(-) 1.645.587,48
	<u>26.318.279,45</u>	<u>14.344.945,36</u>

Durant l'exercici 2019 s'han activat interessos per 253.600,00 euros (175.437,72 euros a l'exercici 2018).

En data 12 de desembre de 2017 l'adjudicatària dels locals de Can Cortada va instar unilateralment la resolució del contracte. Aquesta resolució està actualment en tramitació. Consten provisionades les obres realitzades amb la venda dels locals comercials de la promoció de Can Cortada, als quals s'ha referit a la nota 9.1 anterior.

9.3 - Solars promocions destí venda

La composició d'aquest compte és la següent:

Solar	Saldo a 31.12.19	Saldo a 31.12.18
* Av. Vallcarca (AA3)	667.000,00	667.000,00
* Av. Vallcarca II (AA6)	2.655.342,00	2.655.342,00
* Sèquia i Madriguera	2.141.722,85	2.065.200,07

* Via Favència 271-275, Roquetes AA3	4.028.012,28	4.028.012,28
* Pla dels Cirerers 2-4	0,00	0,00
* P. de Borbó 11	0,00	0,00
* Via Augusta 401-403	0,00	0,00
* Altres	67.280,25	67.280,25
	<u>9.559.357,38</u>	<u>9.482.834,60</u>

Nota 10 - **PASSIUS FINANCERS**

10.1 - Categories de passius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories de passius financers a 31 de desembre de 2018 i 2019 es detallen en els quadres següents:

Exercici 2018	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL

Categories

Dèbits i partides a pagar	145.369.988,25	226.597,23	145.596.585,48
	<u>145.369.988,25</u>	<u>226.597,23</u>	<u>145.596.585,48</u>

Exercici 2018	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL

Categories

Dèbits i partides a pagar	8.663.665,06	14.504.626,47	23.168.291,53
	<u>8.663.665,06</u>	<u>14.504.626,47</u>	<u>23.168.291,53</u>

Exercici 2019	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL

Categories

Dèbits i partides a pagar	165.858.766,75	376.284,72	166.235.051,47
	<u>165.858.766,75</u>	<u>376.284,72</u>	<u>166.235.051,47</u>

Exercici 2019	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL
CATEGORIES			
Dèbits i partides a pagar	8.730.227,25	14.759.253,97	23.489.481,22
	<u>8.730.227,25</u>	<u>14.759.253,97</u>	<u>23.489.481,22</u>

Dèbits i partides a pagar no inclou les periodificacions a curt termini de passiu. Aquestes es detallen a la Nota 13.

10.2 - Deutes a llarg i curt termini

10.2.1 - La composició de l'epígraf de deutes a llarg i curt termini a 31 de desembre de 2018 i 2019 és el següent:

Exercici 2018	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
CATEGORIES	II/t	c/t	II/t	c/t	II/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
- Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	137.702.269,61	7.022.879,37	0,00	0,00	137.702.269,61	7.022.879,37
- Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	7.667.718,64	1.640.785,69	0,00	0,00	7.667.718,64	1.640.785,69
- Fiances i dipòsits rebuts Incasol, promocions	0,00	0,00	226.597,23	390.021,48	226.597,23	390.021,48
				1.175.172,64		1.175.172,64
TOTAL	145.369.988,25	8.663.665,06	226.597,23	1.565.194,12	145.596.585,48	10.228.859,18

Exercici 2019	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
CATEGORIES	II/t	c/t	II/t	c/t	II/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
- Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	159.757.693,74	7.163.581,08	0,00	0,00	159.757.693,74	7.163.581,08
- Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	6.101.073,01	1.566.646,17	0,00	0,00	6.101.073,01	1.566.646,17
- Fiances i dipòsits rebuts	0,00	0,00	376.284,72	417.835,13	376.284,72	417.835,13
TOTAL	165.858.766,75	8.730.227,25	376.284,72	417.835,13	166.235.051,47	9.148.062,38

L'IMHAB tenia a 31 de desembre de 2018 i 2019 préstecs hipotecaris constituïts sobre promocions en curs dels quals n'havia disposat per sota de les possibilitats de disposició atès el grau d'execució de les obres.

En data 21 de juliol de 2017, es va signar un contracte de finançament amb el Banc Europeu d'Inversions (BEI), per un import de 125 milions, per al finançament de 23 promocions d'habitatges de lloguer social, del qual s'ha fet una primera disposició de 10 milions a l'exercici 2018.

En data gener de 2018, es va signar un contracte de finançament amb el Banc del Consell d'Europa (CEB), per un import de 59 milions, per al finançament de

26 promocions d'habitatges de lloguer social, del qual s'ha fet una primera disposició de 5 milions a l'exercici 2018.

El desembre de 2019 s'han fet les segones disposicions dels préstecs formalitzats amb el BEI i el CEB per 15 milions i 7 milions respectivament.

10.2.2 - Finançament d'habitatges de promoció pública (H.P.P.):

Amb data 20 de juny de 1988 es va signar un protocol de col·laboració entre la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, per una part, l'Ajuntament de Barcelona, i l'IMHAB, per altra, en base al qual es regulava la promoció pública convinguda d'habitatges de protecció oficial. Sota aquest marc, cada any se signaven convenis particulars d'actuació.

Entre les mesures de col·laboració figurava el finançament per part de l'Institut Català del Sòl de la promoció pública, fins a 400 habitatges anuals, mitjançant l'atorgament de préstecs que acreditaven un interès anual del 5%, a partir del moment de la finalització de les obres de construcció, i es reintegren al llarg d'un període de 25 anys, en quotes creixents anualment en un 4%, el pagament de les quals s'efectua trimestralment o semestralment, amb venciment per períodes naturals.

Adicionalment, el finançament de la construcció d'habitatges amb la finalitat de remodelatge del grup Baró de Viver i de reallotjament dels residents del grup Eduard Aunós, d'acord amb el Reial Decret 162/87, va tenir el següent tractament particular:

Un 30% com a subvenció a fons perdut. La quantitat restant té el caràcter de:

- El 35% com a préstec amb un 5% d'interès.
- El 65% com a bestreta sense interès.

El pagament d'aquestes quantitats s'efectua en un termini de 35 anys, en quotes d'amortització i interessos, creixents en un 4% anual.

10.2.3 - Finançament d'habitatges de protecció oficial (H.P.O.)

El Consell d'Administració de l'Institut ha autoritzat la concertació de diversos préstecs hipotecaris per al finançament de promocions d'habitatges d'acord amb les condicions establertes pels Reials Decrets 2190/95, 1186/98, 1/02, 1721/2004, 801/2005, 2066/2008 sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per als períodes 1996/99, 1998/01, 2002/05, 2005/2008, 2009/2012, 2013/2017 i 2018/2021, respectivament, dins la modalitat d'habitatges de Protecció Oficial. Les característiques principals d'aquests préstecs són:

- Quant a tipus d'interès, els quals estan indexats a tipus variable entre el 1% i el 4,07% (interès efectiu anual). En bona part d'aquests préstecs hi ha subsidiació sobre els interessos o sobre la quota.
- Quant a termini d'amortització, entre 20 i 30 anys més un període màxim de 4 anys de manca.

10.2.4 - El venciment de les partides que componen l'epígraf de deutes a llarg termini és el següent:

<u>Exercici 2018</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2020	7.148.634,77	1.555.031,88	38.937,76	8.742.604,41
2021	7.273.664,15	1.085.431,31	0,00	8.359.095,46
2022	8.549.878,48	1.085.431,31	2.375,35	9.637.685,14
2023	8.698.985,11	746.220,37	2.836,01	9.448.041,49
Posteriors a 2023	106.031.107,10	3.195.603,77	182.448,11	109.409.158,98
	<u>137.702.269,61</u>	<u>7.667.718,64</u>	<u>226.597,23</u>	<u>145.596.585,48</u>

<u>Exercici 2019</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2021	7.503.418,93	1.085.431,31	159.644,73	8.748.494,97
2022	8.253.080,59	1.085.431,31	2.375,35	9.340.887,25
2023	9.404.580,15	746.220,37	2.836,01	10.153.636,53
2024	9.555.807,95	670.827,17	1.223,01	10.227.859,00
Posteriors a 2024	125.040.806,12	2.513.162,85	210.204,75	127.764.173,72
	<u>159.757.693,74</u>	<u>6.101.073,01</u>	<u>376.284,72</u>	<u>166.235.051,47</u>

10.2.5 - Tal i com s'ha descrit a la Nota 2.2 el valor raonable d'aquests passius financers no difereix significativament del seu valor comptable.

10.3 - La composició del saldo de proveïdors a 31 de desembre de 2019 i 2018 és la següent:

	2019	2018
- Institut Català del Sol	260.252,24	216.885,38
- Scrinser, S.A i Prinur SAU, UTE	0,00	506.054,98
- Viasgon Obras y Servicios SL	232.644,58	271.068,60
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.	226.360,99	270.171,28
- COPISA Constructora Pirenaica, SA	93.935,22	0,00
- Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, SL	224.933,66	105.478,17
- Sacyr Construcción, SA	0,00	503.740,14
- ACSA Obras e Infraestructuras, SA	83.864,05	92.524,74

- Construcciones Rubau, SA	1.258,48	47.000,98
- SAREB	0,00	0,00
- Beta Konkret, SA	213.179,39	0,00
- Instalaciones ADAJET	0,00	99.014,99
- Altres (inferiors a 100.000 euros)	870.502,02	1.082.714,50
	<u>2.206.930,63</u>	<u>3.194.653,76</u>

10.4 - Informació sobre els ajornaments de pagament efectuat a proveïdors, disposició addicional tercera. "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol.

Exercici 2018	Dies
Període mig de pagament a proveïdors	26,11
Rati d'operacions pagades	26,49
Rati d'operacions pendents de pagament	3,80
	Import (euros)
Total pagaments realitzats	41.640.371,25
Total pagaments pendents	709.507,96

Exercici 2019	Dies
Període mig de pagament a proveïdors	26,77
Rati d'operacions pagades	27,06
Rati d'operacions pendents de pagament	7,11
	Import (euros)
Total pagaments realitzats	54.022.077,62
Total pagaments pendents	792.216,45

10.5 - La composició del saldo de creditors varis és la següent:

	2019	2018
a) Creditors per administració d'habitatges pendents de liquidació:		
- INCASÒL	1.026.593,65	899.177,05
b) Altres creditors	10.182.148,00	8.269.326,28
	<u>11.208.741,65</u>	<u>9.168.503,33</u>

La partida altres creditors es compon bàsicament del saldo de les promocions administrades per compte de l'Ajuntament, de les quals aquest IMHAB actua com administrador de finques. Aquests comptes s'abonen pels lloguers i quotes de tercers i es carreguen per les reparacions que s'han de dur a terme periòdicament per manteniment dels immobles.

Nota 11 - SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS

11.1 - Els moviments registrats als exercicis 2018 i 2019 en aquest epígraf es resumeixen tot seguit:

	Saldo a 01.01.2018	Traspassos	Baixes	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.2018
Subvencions per a la construcció d'habitatges	117.687.321,06	0,00	(-) 6.905,66	4.064.806,25	(-) 1.302.541,64	120.442.680,01
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	119.488.249,97	0,00	(-) 165.396,25	9.781.625,54	(-) 943.028,74	128.161.450,52
SUBTOTAL	237.175.571,03	0,00	(-) 172.301,91	13.846.431,79	(-) 2.245.570,38	248.604.130,53

	Saldo a 01.01.2019	Traspassos	Baixes	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.2019
Subvencions per a la construcció d'habitatges	120.442.680,01	0,00	0,00	4.976,70	(-) 1.990.681,26	118.456.975,45
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	128.161.450,52	0,00	(-) 1.831.062,26	11.295.814,95	(-) 1.031.670,64	136.594.532,57
SUBTOTAL	248.604.130,53	0,00	(-) 1.831.062,26	11.300.791,65	(-) 3.022.351,90	255.051.508,02

11.2 - Les subvencions, donacions i llegats rebuts tenen el seu origen segons el següent detall:

	2019	2018
• Subvencions de capital rebudes de la Generalitat en compliment dels Plans d'Habitatge	52.297.927,52	53.562.662,17
• Terreny i drets de superfície cedits gratuïtament per l'Ajuntament de Barcelona	136.594.532,57	128.161.450,52
• Subvencions de capital rebudes Ajuntament de Barcelona	66.159.047,93	66.880.017,84
Total subvencions, donacions i llegats rebuts	255.051.508,02	248.604.130,53

- 11.3 - Els traspassos al compte de pèrdues i guanys es reflecteixen en els següents epígrafs:

	2019	2018
• Ingressos per arrendaments (Nota 14.1)	2.915.739,84	2.138.958,32
• Ingressos accessoris i altres ingressos de gestió corrent	106.612,06	106.612,06
Total	3.022.351,90	2.245.570,38

- 11.4 - Les altes de l'exercici 2019 es componen d'altes de terrenys cedits sense contraprestació econòmica per 11.295.814,95 euros i per la variació de l'efecte impositiu a l'exercici 2019 per 4.976,70 euros. Les baixes corresponen al solar de Còrsega imputable al local venut a l'Ajuntament (CAP) per 1.804.469,69 euros i a la variació de l'efecte impositiu de l'epígraf de terrenys cedits de l'Ajuntament de 26.592,57 euros.

Les altes de l'exercici 2018 es componen de subvencions de capital per a promocions en règim de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per 2.543.806,25 euros, per altes de terrenys cedits sense contraprestació econòmica per 9.781.625,54 euros i per ampliacions del programa 100x1000 (Ajuntament) per 1.521.000,00 euros. Les baixes corresponen a l'increment de la periodificació d'impostos (Impost de Societats) sobre les subvencions, en incrementar el saldo d'aquestes.

Nota 12 - **SITUACIÓ FISCAL**

- 12.1 - La composició dels comptes d'Administracions Públiques al 31 de desembre de 2018 i 2019 és la següent:

Exercici 2018	Saldos Deutors	Saldos Creditors
a) Impost sobre el Valor Afegit:		
* Liquidació a pagar a desembre 2018	0,00	1.749.911,15
b) Impost sobre Societats		
* Quota líquida a cobrar 2017	65.698,98	0,00
* Quota líquida a cobrar 2018	12.152,99	0,00
c) Impost sobre la Renda de les Persones Físiques:		
* Retencions liquidació desembre de 2018	0,00	216.890,24
d) Organismes de la Seguretat Social:		
* Assegurances socials desembre 2018	0,00	208.403,26
	77.851,97	2.175.204,65

<u>Exercici 2019</u>	<u>Saldos Deutors</u>	<u>Saldos Creditors</u>
a) Impost sobre el Valor Afegit:		
* Liquidació octubre 2019	27.706,59	0,00
* Liquidació novembre 2019	4.147,53	0,00
* Liquidació desembre 2019	0,00	1.164.990,26
b) Impost sobre Societats		
* Quota líquida a cobrar 2019	4.084,51	0,00
c) Impost sobre la Renda de les Persones Físiques:		
* Retencions liquidació desembre 2019	0,00	247.210,05
d) Organismes de la Seguretat Social:		
* Assegurances socials nov.-desembre 2019	0,00	503.357,34
	<u>35.938,63</u>	<u>1.915.557,65</u>
12.2 - Les operacions que realitza l'IMHAB estan sotmeses a diferents tipus de l'impost i règims de deducció, per la qual cosa s'aplica el règim de prorrata especial. El coeficient de deducció aplicat a les quotes de despeses de caràcter general durant l'exercici 2019 ha estat el 37% (37% a l'exercici 2018).		
12.3 - La conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici amb la base imposable de l'Impost sobre Societats és la següent:		
Resultat comptable abans d'impostos		202.178,56
Diferències permanents:		
• Impost sobre Societats		0,00
Diferències temporals:		
• Despeses financeres no deduïbles 2019		188.112,87
• Origen exercicis anteriors:		
- Amortització econòmica no deduïble en exercicis 2013 i 2014		(-) 335.758,60
• Deducció addic. despeses financeres pdt ded. exercicis tancats		0,00
Base imposable		<u>54.532,83</u>
Compensació de bases imposables negatives d'exercicis anteriors		0,00
Base imposable de l'exercici		<u>54.532,83</u>
Quota íntegra prèvia (25%)		<u>13.633,21</u>
- Resultat sobre operacions no bonificades		468,98
- Resultat bonificat		13.164,23
Bonificació art. 34, Llei 27/2014		<u>(-) 13.032,59</u>
Quota íntegra ajustada		<u>600,62</u>
Retencions i pagaments a compte		<u>(-) 4.685,13</u>
Quota líquida a cobrar		<u><u>4.084,51</u></u>

L'import de les Despeses financeres pendents de deducció després del càlcul de l'Impost de Societats és de 3.476.721,08 euros.

L'import de les Amortitzacions pendents de deducció després del càlcul de l'Impost de Societats és de 1.678.793,01 euros.

- 12.4 - Segons les disposicions legals vigents les liquidacions d'impostos no es poden considerar definitives fins que no han estat inspeccionades per les autoritats fiscals i laborals o ha transcorregut el termini de prescripció previst a la normativa vigent.

L'IMHAB té oberts a inspecció tots els exercicis no prescrits pels tributs que li són d'aplicació. En opinió de la Direcció de l'IMHAB no s'espera que es meritin passius addicionals en cas d'una eventual inspecció.

Nota 13 - PERIODIFICACIONS A CURT TERMINI DE PASSIU

El detall d'aquest epígraf és el següent:

a) Ingressos avançats

	2019	2018
Terrenys i drets de superfície rebuts gratuïtament pendents d'aplicació a ingressos	15.908.716,46	16.567.503,64
Fons Lloguer Social i patologies estructurals	6.254.454,78	6.049.192,13
Subvenció pendent de lliurar del programa 100x1.000	37.632.162,88	54.643.896,01
Fons Compensació CHB	29.363.988,82	29.841.301,82
Subvenció per a la construcció d'habitatge per a la venda	310.617,88	500.005,61
Inversions Ajuntament reconegudes	6.096.270,93	6.096.270,93
Altres ingressos diferits	271.236,56	75.785,60
	95.837.448,31	113.773.955,74

b) Pendent d'aplicació

	2019	2018
Cobr. Finca 69-N Agullana s/ Conveni	112.370,55	112.370,55
Altres	54.718,78	3.875,62
	167.089,33	116.246,17
Total Periodificacions a curt termini	96.004.537,64	113.890.201,91

Nota 14 - **INGRESSOS I DESPESES**

14.1 - Els ingressos per arrendaments inclou:

	2019	2018
Traspàs subvencions de capital (Nota 11.3)	2.915.739,84	2.138.958,32
Arrendaments a càrrec adjudicatari	17.358.194,44	17.418.990,06
Arrendaments via subsidiació	3.706.064,42	3.708.196,45
	<u>23.979.998,70</u>	<u>23.266.144,83</u>

Els imports de subsidiació a càrrec de les Administracions Públiques, pel servei financer dels crèdits que financen les unitats immobiliàries en arrendament es comptabilitzen a l'epígraf d'ingressos per arrendaments, així com l'aplicació de les subvencions de capital a l'IMHAB que financen promocions en règim de lloguer, linealment en correlació amb les amortitzacions econòmiques.

14.2 - Ingressos accessoris i altres de gestió corrent inclou bàsicament, quotes de despeses (reparacions, IBI's, etc.), repercutides als adjudicatari d'habitatges.

14.3 - Despeses de personal

L'epígraf "despeses de personal" del deure del compte de pèrdues i guanys presenta la composició següent:

	2019	2018
Sous i Salari	8.547.015,27	7.359.669,02
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	2.417.262,03	2.037.071,29
Altres despeses socials	44.984,87	36.211,94
	<u>11.009.262,17</u>	<u>9.432.952,25</u>

La plantilla mitjana de l'Ens durant l'exercici 2019 ha estat de 221,58 treballadors (200,92 treballadors a l'exercici 2018).

La plantilla de l'Ens a 31 de desembre de 2019 és de 242 treballadors (165 dones i 77 homes); 210 treballadors (135 dones i 75 homes) a 31 de desembre de 2018. Éssent la seva distribució per categories la següent:

Categoria	2019		2018	
	Dones	Homes	Dones	Homes
Personal Alta Direcció A1	1	0	1	0
Eventual grup A1	0	0	0	0
TS Arquitectura	6	2	6	2
TS Arxivística	1	0	1	0
TS Dret	23	5	21	6
TS Economia	3	2	4	3
TS Enginyeria	0	1	0	1
TS Gestió	5	2	1	0
TS Organització	1	0	1	0
TS Informació	1	1	1	1
Tècnica d'Administració General	2	1	2	2
TM Enginyeria	0	0	0	0
TM Arquitectura	17	19	17	18
TM Informàtica	1	1	0	1
Gestió d'Administració General	18	6	17	6
Administrativa	28	8	27	9
Auxiliar	36	24	35	24
Subalterna	1	0	1	0
Ajudants d'Ofici	1	0	0	1
Oficial d'oficis a extingir	0	0	0	1
Oficial admin. 1a (Sub_REG)	7	1	0	0
Oficial admin. 2a (Sub_REG)	1	0	0	0
Tècnic Auxiliar (Sub_REG)	1	0	0	0
Titul.mig senior (Sub_REG)	3	2	0	0
Titul.sup.senior (Sub_REG)	1	1	0	0
Director Depart. (Sub_REG)	1	0	0	0
Cap d'Àrea (Sub_REG)	4	0	0	0
Cap Administr. (Sub_REG)	2	1	0	0
Total	165	77	135	75

Personal amb minusvalidesa (>33%)	7	3	7	2
Membres Consell Administració	9	6	6	9

14.4 - Serveis exteriors

Presenta el següent detall:

	2019	2018
- Reparacions i conservació	4.637.869,40	5.041.774,65
- Treballs realitzats per altres empreses	7.808.162,16	8.031.781,15
- Subministraments	643.544,09	722.659,14
- Arrendaments	509.277,82	707.635,67
- Primes d'assegurances	346.916,72	489.124,82
- Material d'oficina	226.872,49	291.291,66
- Comunicacions	228.969,10	298.144,60
- Despeses diverses	25.399,52	102.289,06
	14.427.011,30	15.684.700,75

Nota 15 - OPERACIONS AMB EMPRESES DEL GRUP

15.1 - Les operacions amb empreses vinculades realitzades als exercicis 2018 i 2019 són les següents:

Exercici 2018	Dominant	Empreses del Grup			
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	BAGURSA	Parcs i Jardins	BSM
Ingressos compte de pèrdues i guanys:					
Quotes lloguer locals	3.293.719,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Horta-G	11.313,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Sants-M	3.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Provenc.	67.219,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni Drets Socials cessió hab. (reb)	178.628,21	0,00	0,00	0,00	0,00
Lloguer Local C/Caracas, 54, PB	0,00	5.651,94	0,00	0,00	0,00
Fras. Lloguer reallotjats Av Vallcarca	82.057,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Capit rendes hab. Can Batlló i altres	750.880,06	0,00	0,00	0,00	0,00
IBI ús i habitació	445.404,89	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquid.q.compl.g.grans fins 30/6/16	936.171,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Transf. Corrent Drets Socials CC2	2.843.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transf corrent aport ordinària per estudis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rebuts locals Mollerussa-Harmonia	0,00	0,00	0,00	8.049,77	0,00
Regul. despeses de personal 2017	6.627,37	0,00	0,00	0,00	0,00
Regul. despeses de personal 2018	1.220,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	8.620.041,33	5.651,94	0,00	8.049,77	0,00
Despeses compte de pèrdues i guanys:					
Liq.IBI'S finques varies	2.082.018,24	0,00	0,00	0,00	0,00
Liq. Plusvàlues	99.242,01	0,00	0,00	0,00	0,00
IAE	62.648,21	0,00	0,00	0,00	0,00
Cànon Dret de Superfície finques	40.520,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres	34.293,93	0,00	44.913,19	0,00	14.465,44
Total	2.318.722,43	0,00	44.913,19	0,00	14.465,44

Adicionalment, l'Ajuntament de Barcelona ha atorgat a l'IMHAB les següents aportacions durant l'exercici 2018:

- Subvenció al CHB en concepte d'ajuts a la rehabilitació de la convocatòria 2019 per import de 5.000.000,00 euros.
- Transferència per ampliació del programa 2 del 100x1000 per import de 5.832.658,00 euros (l'IMHAB actua a nom i per compte de l'Ajuntament).
- Transferència per ampliació del programa 3 del 100x1000 per import de 3.500.000,00 euros (l'IMHAB actua a nom i per compte de l'Ajuntament)

Exercici 2019	Dominant	Empreses del Grup			
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	IMH	Parcs i Jardins	BSM
Ingressos compte de pèrdues i guanys:					
Quotes lloguer locals	3.037.180,93	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Horta-G	11.454,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Sants-M	3.879,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Provenç.	64.273,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni Drets Socials cessió hab. (reb)	178.446,31	0,00	0,00	0,00	0,00
Despeses Comunitàries	627,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Venda CAP Còrsega 363	2.707.814,59	0,00	0,00	0,00	0,00
Lloguer Local C/Caracas, 54, PB	0,00	6.187,88	0,00	0,00	0,00
Fras. Lloguer reallotjats Av Vallcarca	83.734,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Capit rendes hab. La Clota	229.184,96	0,00	0,00	0,00	0,00
IBI ús i habitació	469.128,89	0,00	0,00	0,00	0,00
Líquid.q.compl.g.grans fins 30/6/16	1.046.609,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Transf. Corrent Drets Socials CC2	2.843.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rebuts locals Mollerussa-Harmonia	0,00	0,00	0,00	8.132,70	0,00
Regul. despeses de personal 2019	9.181,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Transf. corrent Ajuntament	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitació Llobregós	25.284,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Sentència 1% Ajuntament	91.191,51	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	11.300.993,13	6.187,88	0,00	8.132,70	0,00

Despeses compte de pèrdues i guanys:					
Liq.IBI'S finques varies	2.453.246,40	0,00	217.351,06	0,00	0,00
Arrendaments	0,00	198.324,28	0,00	0,00	0,00
Liq. Plusvàlues	0,00	0,00	456.951,72	0,00	0,00
IAE	13.547,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Cànon Dret de Superfície finques	41.006,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres	21.404,42	105.359,68	5.014,58	1.672,18	24.299,42
Total	2.529.204,77	303.683,96	679.317,36	1.672,18	24.299,42

A l'exercici 2019 s'ha rebut una transferència corrent de l'Ajuntament de 500.000 euros. Es tracta d'una transferència corrent per evitar incórrer en pèrdues pel retard que s'ha produït en les vendes del dret de superfície dels habitatges de la promoció Can Batlló-UP8.

Adicionalment l'IMSS ha atorgat a l'IMHAB per al 2019 l'aportació de 1.600.000 euros per al Fons Lloguer Social

15.2 - Els saldos pendents amb empreses vinculades a 31 de desembre de 2018 i a 31 de desembre de 2019 són els següents:

Exercici 2018	Dominant	Empreses del grup			
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	BAGURSA	IMU	Parcs i Jardins (rebutos)	TOTAL

Saldos pendents de cobrament:

Quotes lloguer immobles	2.607.894,85	0,00	0,00	0,00	2.607.894,85
Programa 100x1000	74.058.013,48	0,00	0,00	0,00	74.058.013,48
Ajuts Rehabilitació CHB	25.217.833,33	0,00	0,00	0,00	25.217.833,33
Compensacions lloguers	15.113,17	0,00	0,00	0,00	15.113,17
Fons lloguer social 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni Llobregós 2016	11.020,84	0,00	0,00	0,00	11.020,84
Inversions Ajunt (ingressos ant.)	3.878.810,93	0,00	0,00	0,00	3.878.810,93
Parcs i Jardins (lloguer locals)	0,00	0,00	0,00	8,06	8,06
IBI ús i habitació	249.998,69	0,00	0,00	0,00	249.998,69
Transferència drets Socials CC2	1.421.500,00	0,00	0,00	0,00	1.421.500,00
Altres	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03

Total	107.460.185,32	0,00	0,00	8,06	107.460.193,38
-------	----------------	------	------	------	----------------

Saldos pendents de Pagament:

Altres	2.066,58	0,00	0,00	0,00	2.066,58
--------	----------	------	------	------	----------

Total	2.066,58	0,00	0,00	0,00	2.066,58
-------	----------	------	------	------	----------

Exercici 2019	Dominant	Empreses del grup			
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMSS	IMU	Parcs i Jardins (rebutos)	TOTAL

Saldos pendents de cobrament:

Quotes lloguer immobles	488.692,80	0,00	0,00	0,00	488.692,80
Programa 100x1000	39.676.489,75	0,00	0,00	0,00	39.676.489,75
Ajuts Rehabilitació CHB	17.033.333,33	0,00	0,00	0,00	17.033.333,33
Compensacions lloguers	11.454,41	0,00	0,00	0,00	11.454,41
Fons lloguer social 2019	0,00	1.600.000	0,00	0,00	1.600.000,00
Conveni Llobregós 2016	11.020,84	0,00	0,00	0,00	11.020,84
Inversions Ajunt (ingressos ant.)	3.878.810,93	0,00	0,00	0,00	3.878.810,93
Ajuts rehabilitació (Pla de barris)	8.184.500,00	0,00	0,00	0,00	8.184.500,00
IBI ús i habitació	5.922,38	0,00	0,00	0,00	5.922,38
Transf corrent Ajuntament	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Transf Ajuntament sentència 1%	91.191,51	0,00	0,00	0,00	91.191,51
Altres	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03

Total	69.881.415,98	1.600.000	0,00	0,00	71.481.415,98
-------	---------------	-----------	------	------	---------------

Saldos pendents de Pagament:

Altres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
--------	------	------	------	------	------

Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-------	------	------	------	------	------

- 15.3 - Els membres del Consell d'Administració no han meritat durant els exercicis 2018 i 2019 cap import en concepte de dietes d'assistència, no havent rebut cap import en concepte de sous i salaris, amb excepció del nou representant del personal de l'Institut que tal i com preveu els estatuts de l'IMHAB forma part del Consell d'Administració i la seva retribució en concepte de sous i salaris durant l'exercici 2019 ha estat de 26.221,65 euros (17.922,55 euros a l'exercici 2018).

No existeixen bestretes, crèdits, o obligacions en matèria de pensions ni cap altre tipus de garanties assumides per l'Ens, per compte dels membres del Consell d'Administració, durant els exercicis 2018 i 2019.

La remuneració total corresponent a l'exercici 2019 del personal de direcció, entenent com a direcció el Gerent i els Directors de Servei d'acord amb el previst en el Sistema d'Ordenació Municipal, ha estat de 416.259,13 euros (403.795,38 euros a l'exercici 2018). No existeixen crèdits, o obligacions en matèria de pensions i altre tipus de garanties assumides per l'Ens, per compte del personal de direcció.

Nota 16 - PROVISIONS A CURT I A LLARG TERMINI

L'epígraf de provisions a curt termini presenta el següent detall:

	2019	2018
- Provisió litigis personal (proc. 530/2019)	113.000,00	0,00
- Provisió reparacions i conservació	857.940,83	869.815,42
- Provisió reparació aparc. Can Clos	0,00	388.302,04
- Prov. Obres adeq. Locals Can Cortada	221.673,10	221.673,10
	1.192.613,93	1.479.790,56

En relació a la provisió de reparacions s'ha aplicat la provisió per impermeabilitat de l'aparcament de la Plaça de Mig de Can Clos.

S'ha dotat una provisió per litigis de personal pel procediment judicial 530/2019, d'acord amb l'informe d'auditoria de Recursos Humans, amb alta probabilitat de condemna, per 113.000 euros.

L'epígraf de provisions a llarg termini presenta el següent detall:

	2019	2018
- Altres Provisions	563.090,22	563.090,22
	<u>563.090,22</u>	<u>563.090,22</u>

Correspon a la provisió per la bonificació del 95% per l'AEAT en les liquidacions de l'impost sobre activitats econòmiques dels exercicis 2016 i 2017, atès que no consta que hi hagi una base per aquestes bonificacions practicades.

Nota 17 - INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT

No es preveuen contingències, indemnitzacions ni altres riscos de caràcter mediambientals, en les quals pogués incórrer l'IMHAB que siguin susceptibles de provisió.

Nota 18 - ALTRE INFORMACIÓ

Les despeses d'auditoria, derivades dels honoraris meritats durant els exercicis 2018 i 2019 per la societat Faura-Casas són repercutides per l'Ajuntament de Barcelona a cadascun dels organismes autònoms i societats que componen el grup municipal.

Nota 19 - FETS POSTERIORIS

L'actual emergència sanitària produïda per la pandèmia del COVID-19 i la declaració d'Estat d'alarma del passat 14 de març de 2020 per part del Govern de l'Estat comporta una situació d'excepcionalitat, amb un impacte difícilment previsible a data de formulació dels presents comptes anuals.

L'impacte que la pandèmia pugui tenir tant en el conjunt de l'economia del país, com en l'activitat de l'Entitat, tant des del punt de vista de l'organització dels recursos tècnics i humans, com dels resultats futurs i del compliment de l'execució de les previsions de l'exercici 2020, i per tant dels impactes en la situació financera en el seu conjunt de l'entitat, no poden ser avaluats a data actual.

No obstant, es considera que el funcionament de l'activitat normal de l'entitat es pugui reiniciar un cop superada l'actual situació.

Aquests comptes anuals han estat formulats pel Consell d'Administració en Barcelona en data 5 de maig de 2020.

Els membres del Consell d'Administració del Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, aproven la formulació dels comptes i la memòria d'aquesta empresa, corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de l'any 2019, els quals deixen formalitzats mitjançant els 59 fulls antecedents, tots ells visats convenientment pel senyor Secretari del Consell d'Administració, i acorden sotmetre'ls, juntament amb el corresponent informe de la seva auditoria, a la consideració del Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, per a la seva aprovació si s'escau.

Igualment, acorden proposar al Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, que la suma de 201.577,94 euros, obtinguda com a benefici de l'exercici de l'any 2019, passi a "patrimoni" de l'Institut constituït com a Ens Públic Empresarial.

Barcelona, 5 de Maig de 2020

Lucia Martin
Gonzalez -
DNI
47633926Y
(AUT)

Firmado
digitalmente por
Lucia Martin
Gonzalez - DNI
47633926Y (AUT)
Fecha: 2020.05.07
21:56:20 +02'00'

Ima. Sra. Lucia Martín González

Janet Sanz Cid -
DNI 47696496Q
(SIG)
2020.05.08
12:22:00
+02'00'



Ima. Sra. Janet Sanz Cid

Jordi Marti Galbis
- DNI 46220707E
(SIG)
2020.06.04
10:40:07 +02'00'



Im. Sr. Jordi Martí Galbis

Ima. Sra. Margarita Marí Klose

Laia Bonet Rull -
DNI 39696738A
(AUT)
2020.05.13
12:36:35 +02'00'




Ima. Sra. Laia Bonet Rull


Eva Baro Ramos
- DNI 38109534Y
(SIG)
2020.06.02
16:27:49 +02'00'



Ima. Sra. Eva Baró Ramos

Eva Parera
Escrichs - DNI
 Ajuntament de Barcelona 46349399Y (SIG)
2020.06.03
12:08:36 +02'00'

Im. Sr. Celestino Corbacho Chaves

Oscar Ramirez Lara -
DNI 38441605A
 Ajuntament de Barcelona (AUT)
2020.05.18 09:22:59
+02'00'

Im. Sr. Óscar Ramírez Lara

Celestino Corbacho
Chaves - DNI
 Ajuntament de Barcelona 38389052M (AUT)
2020.05.16 09:19:11
+02'00'

Ima. Sra. Eva Parera Escrichs

 Ajuntament de Barcelona Ricard Fernandez Ontiveros -
DNI 43397638L (AUT)
2020.05.20 09:12:07 +02'00'

Sr. Ricard Fernández Ontiveros

Francisco Javier Buron
Cuadrado - DNI
 Ajuntament de Barcelona 29031824M (TCAT)
2020.05.20 18:22:42
+02'00'


Sr. F. Javier Burón Cuadrado

Gemma Arau Ceballos -
DNI 38079845X (TCAT)
 Ajuntament de Barcelona 2020.05.25 14:15:54
+02'00'

Sra. Gemma Arau Ceballos

CPI SR-1 C Vanesa
Valiño Esparducer
 Ajuntament de Barcelona 2020.06.04
13:06:13 +02'00'

Sra. Vanesa Valiño Esparducer

Laia Grau Balaguero -
DNI 43734375J (AUT)
 Ajuntament de Barcelona 2020.05.25 14:31:42
+02'00'

Sra. Laia Grau Balaguero

PABLO
ROMERO
ARROYO - DNI
46471318W
Firmado digitalmente
por PABLO ROMERO
ARROYO - DNI
46471318W
Fecha: 2020.05.26
17:17:47 +02'00'

Sr. Pablo Romero Arroyo

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona
Secretaria

C. Doctor Aiguader, 36
08003 Barcelona
93 291 85 00
imhab@imhab.cat
www.habitatge.barcelona

DOLORS MELERO GUIRAO, amb DNI 38813825, en qualitat de Secretària delegada de l'Institut Municipal d' Habitatge i Rehabilitació de Barcelona,

FAIG CONSTAR

Que en data 5 de maig de 2020, amb el quòrum suficient es va celebrar el Consell d'Administració de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), en el que, després de sotmetre'ls a votació van quedar aprovats els comptes anuals corresponents a l'exercici 2019.

Que la Sra. Margarita Marí Klose, en la seva qualitat de regidora de l'Ajuntament de Barcelona, i en virtut de l'article 13 de la Carta Municipal de Barcelona i l'article 8 dels Estatuts de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), en data 14 d'octubre de 2019, mitjançant Decret de l'Alcaldia, va ser nomenada membre del Consell d'Administració de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

Que la Sra. Margarita Marí Klose va excusar la seva assistència a la referida sessió de 5 de maig de 2020 del Consell d'Administració de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, en que es presentaven els comptes anuals corresponents a l'exercici 2019 ja que des del dia 4 de gener de 2020 es trobava en situació de Incapacitat Laboral.

Que des de maig de 2020 la Sra. Margarita Marí Klose ja no ostenta el càrrec de membre del Consell d'Administració de l'IMHAB com a conseqüència d'haver renunciat al càrrec de regidora i de la que es va prendre coneixement a la sessió ordinària del passat 29 de maig en el Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona i del que es va trametre certificació a la Junta Electoral Central als efectes d'atribució de l'esmentada vacant al candidat que correspongui de la llista electoral del Partit dels Socialistes de Catalunya.

I perquè així consti i als efectes oportuns, lliuro el present document, a Barcelona a 08 de juny de 2020.

Maria Dolors
Melero Guirao -
DNI 38813825Z
(SIG)

Firmado digitalmente por
Maria Dolors Melero
Guirao - DNI 38813825Z
(SIG)
Fecha: 2020.06.08
15:09:26 +02'00'

Dolors Melero Guirao
Secretària delegada