



Avda. Diagonal, 640
08017 Barcelona



**Gabinete Técnico
de Auditoría y Consultoría, s.a.**

Balmes, 89-91
08008 Barcelona

Patronat Municipal de l'Habitatge

Comptes Anuals corresponents a l'exercici 2013
juntament amb l'Informe d'Auditoria

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS

Al Consell d'Administració del Patronat Municipal de l'Habitatge,

Hem auditat els comptes anuals del Patronat Municipal de l'Habitatge, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2013, 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. Els Administradors són responsables de la formulació dels comptes anuals del Patronat, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat (que s'identifica en la Nota 2.1 de la memòria adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi conté. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els esmentats comptes anuals en el seu conjunt, basada en el treball realitzat d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, que requereix l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de si la seva presentació, els principis i criteris utilitzats i les estimacions realitzades, estan d'acord amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals de l'exercici 2013 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera del Patronat Municipal de l'Habitatge a 31 de desembre de 2013, així com dels resultats de les seves operacions i dels seus fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables en ell continguts.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Sandra Deltell
Soci – Auditor de Comptes

Gabinete Técnico
de Auditoría y Consultoría, S.A.



Jordi Vila López
Soci – Auditor de Comptes

Barcelona, 24 de març de 2014

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE
=====

COMPTES ANUALS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2013



Març 2014

ÍNDEX DELS COMPTES ANUALS DEL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE

Notes	Pàgina
Balanços al 31 de desembre de 2012 i 2013	1
Comptes de pèrdues i guanys corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2012 i 2013	3
A) Estats d'ingressos i despeses reconeguts corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2012 i 2013	4
B) Estats totals de canvis en el patrimoni net corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2012 i 2013	5
Estats de fluxos d'efectiu corresponents als exercicis acabats el 31 de desembre de 2012 i 2013	6
1 Activitat del Patronat	8
2 Bases de presentació dels comptes anuals	9
3 Normes de registre i valoració	12
3.1 Immobilitzats intangibles	12
3.2 Immobilitzats materials	12
3.3 Arrendaments	16
3.4 Actius financers	16
3.5 Existències	19
3.6 Passius financers	20
3.7 Impost sobre beneficis	21
3.8 Subvencions, donacions i llegats rebuts	22
3.9 Periodificacions a curt termini de passiu	23
3.10 Ingressos i despeses	23
3.11 Provisions i passius contingents	25
3.12 Medi ambient	26
3.13 Transaccions amb empreses del grup	26
4 Gestió del risc financer	27
5 Immobilitzat intangible	28
6 Immobilitzat material	29
7 Arrendaments	34
8 Actius financers	34
9 Existències	40
10 Passius financers	42
11 Subvencions, donacions i llegats rebuts	48
12 Situació fiscal	49
13 Periodificacions a curt termini de passiu	51
14 Ingressos i despeses	52
15 Operacions amb empreses vinculades	55
16 Provisions a llarg termini	58
17 Informació sobre medi ambient	58
18 Altre informació	59



PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**BALANÇOS AL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013**

(en euros)

ACTIU	Notes	2013	2012
ACTIU NO CORRENT		300.379.470,57	295.975.900,40
Immobilitzat intangible	5	612.472,40	618.454,75
Aplicacions Informàtiques		612.472,40	618.454,75
Immobilitzat material	6	284.597.847,21	278.216.354,12
Habitatges cedits en ús		3.351.869,51	3.351.869,51
Seu Social		2.150.346,85	2.205.482,45
Immobles en arrendament		258.264.398,49	258.849.185,35
Solars promocions destí arrendament		9.877.985,00	4.850.587,49
Solars promocions venda en dret de superfície		9.015.433,88	6.441.501,45
Altres actius		194.136,80	274.165,18
Immobilitzat en curs de construcció		1.743.676,68	2.243.562,69
Inversions financeres a llarg termini	8.1/8.2	15.169.150,96	17.141.091,53
Crèdits a tercers		15.166.755,79	17.138.696,36
Altres actius financers		2.395,17	2.395,17
ACTIU CORRENT		110.421.890,72	122.020.312,79
Existències		98.592.968,89	103.534.969,02
Promocions acabades pendents de venda	9.1	28.520.277,93	45.736.665,68
Promocions en curs	9.2	61.846.425,47	43.163.630,30
Solars per a promocions destí venda	9.3	8.226.265,49	14.634.673,04
Deutors comercials i altres comptes a cobrar		8.424.076,89	10.509.527,04
Clients per vendes i prestacions de serveis	8.1/8.3	6.147.062,42	9.754.007,07
Clients empreses del grup i associades	8.1/8.3/15	1.997.795,64	400.855,17
Personal	8.1	11.049,62	11.603,24
Actius per impost corrent	12	210.452,72	92.220,24
Altres crèdits amb les Administracions Públiques	12	57.716,49	250.841,32
Inversions financeres a curt termini	8.1	1.618.320,85	5.754.596,23
Crèdits a tercers	8.2	1.618.320,85	1.674.233,85
Altres actius financers	8.2	-	4.080.362,38
Periodificacions a curt termini	3.9	1.104.549,85	1.008.241,91
Efectiu i altres actius líquids equivalents		681.974,24	1.212.978,59
Tresoreria		681.974,24	1.212.978,59
TOTAL ACTIU		410.801.361,29	417.996.213,19

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part del balanç de l'exercici 2013.

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**BALANÇOS AL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013**

(en euros)

PATRIMONI NET I PASSIU	Notes	2013	2012
PATRIMONI NET		158.068.898,01	152.206.079,07
Fons propis		42.804.279,32	41.989.238,25
Patrimoni		38.528.352,18	37.855.942,03
Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona	3.10.d)	3.460.886,07	3.460.886,07
Resultat de l'exercici		815.041,07	672.410,15
Subvencions, donacions i llegats rebuts	11.1	115.264.618,69	110.216.840,82
PASSIU NO CORRENT		185.328.022,02	196.235.705,12
Provisions a llarg termini	16	229.355,24	229.355,24
Obligacions per prestacions a llarg termini al personal		229.355,24	229.355,24
Deutes a llarg termini	10.1/10.2	185.098.666,78	196.006.349,88
Deutes amb entitats de crèdit		184.947.279,39	195.721.932,40
Altres passius financers		151.387,39	284.417,48
PASSIU CORRENT		67.404.441,26	69.554.429,00
Deutes a curt termini	10.1/10.2	24.943.992,64	21.961.371,28
Deutes amb entitats de crèdit i altres		24.350.554,61	21.425.765,29
Altres passius financers		593.438,03	535.605,99
Creditors comercials i altres comptes a pagar		8.870.798,24	11.263.379,43
Proveïdors	10.1/10.3	2.909.920,41	4.921.041,48
Proveïdors, empreses del grup i associades	10.1/15	865.396,22	1.340.165,52
Creditors varis	10.1/10.5	4.466.422,51	4.229.114,30
Personal, remuneracions pendents de pagament	10.1	136.244,65	148.210,42
Altres deutes amb les Administracions Públiques	12	492.814,45	624.847,71
Periodificacions a curt termini	13	33.589.650,38	36.329.678,29
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU		410.801.361,29	417.996.213,19

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part del balanç de l'exercici 2013.



PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE

COMPTES DE PÈRDUES I GUANYES CORRESPONENTS ALS
EXERCICIS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013
(en euros)

	Notes	2013	2012
OPERACIONS CONTINUADES			
Import net de la xifra de negocis		31.201.573,26	41.244.660,16
Vendes		11.780.666,03	23.198.338,22
Arrendaments	14.1	19.420.907,23	18.046.321,94
Aprovisionaments		(-) 10.205.010,17	(-) 19.660.035,54
Cost de les vendes	9.1	(-) 10.205.010,17	(-) 19.660.035,54
Altres ingressos d'explotació		4.211.244,20	3.293.561,75
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	14.2	4.211.244,20	3.293.561,75
Despeses de personal	14.3	(-) 4.343.121,55	(-) 4.718.446,35
Sous, salaris i assimilats		(-) 3.488.607,20	(-) 3.550.496,96
Càrregues socials		(-) 854.514,35	(-) 1.167.949,39
Altres despeses d'explotació		(-) 9.992.534,75	(-) 9.718.516,74
Serveis exteriors	14.4	(-) 7.279.043,99	(-) 7.027.052,34
Tributs		(-) 2.431.404,97	(-) 2.579.380,24
Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials	8.3.2	(-) 273.501,80	(-) 96.952,12
Altres despeses de gestió corrent		(-) 8.583,99	(-) 15.132,04
Amortització de l'immobilitzat	5/6	(-) 5.537.577,71	(-) 4.855.479,40
Altres resultats		-	(-) 2.314,86
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		5.334.573,28	5.583.429,02
Ingressos financers		763.275,27	842.848,33
De valors negociables i altres instruments financers		763.275,27	842.848,33
De tercers		763.275,27	842.848,33
Despeses financeres		(-) 5.984.247,71	(-) 7.027.303,50
Per deutes amb tercers		(-) 5.984.247,71	(-) 7.027.303,50
Incorporació a l'actiu de les despeses financeres	6.2/9.2	707.041,53	1.273.436,30
RESULTAT FINANCER		(-) 4.513.930,91	(-) 4.911.018,87
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		820.642,37	672.410,15
Impostos sobre beneficis	12	(-) 5.601,30	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES		815.041,07	672.410,15
OPERACIONS INTERROMPUDES			
Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos		0,00	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICI		815.041,07	672.410,15

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part del compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2013.

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENTS
ALS EXERCICIS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013****A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ACABATS
EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013**

(en euros)

	Notes	2013	2012
Resultat del compte de pèrdues i guanys		815.041,07	672.410,15
INGRESSOS I DESPESES IMPUTADES DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET			
Subvencions, donacions i llegats rebuts (*)	11.1	6.782.786,18	3.062.328,45
Total ingressos i despeses imputades directament en el patrimoni net		6.782.786,18	3.062.328,45
TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS			
Subvencions, donacions i llegats rebuts (**)	11.1	(-) 1.735.008,31	(-) 4.245.288,34
Total transferències al compte de pèrdues i guanys		(-) 1.735.008,31	(-) 4.245.288,34
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES		5.862.818,94	(-) 510.549,74

(*) A l'exercici 2013 s'inclou un component positiu per traspàs amb càrrec a l'epígraf "Periodificacions a curt termini" de passiu per import de 2.237.386,18 euros.

(**) A l'exercici 2012 s'inclou un component negatiu per traspàs amb abonament a l'epígraf "Periodificacions a curt termini" de passiu per import de 143.871,18 euros i un import de 2.562.179,79 euros per la venda d'un edifici ubicat en un terreny rebut gratuïtament de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 6.4). A l'exercici 2013 s'inclou la baixa per retorn d'una subvenció per import de 152.160,34 euros.

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part d'aquest estat de l'exercici 2013.

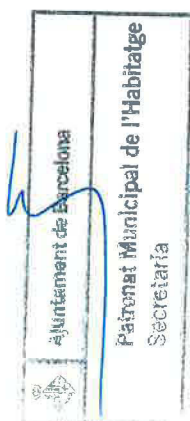
PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE

**ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENTS
ALS EXERCICIS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013**

B) ESTATS TOTALS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013

(en euros)

	Patrimoni	Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats rebuts	TOTAL
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2012	37.696.421,16	3.460.886,07	159.520,87	111.399.800,71	152.716.628,81
Total ingressos i despeses reconegudes 2012	0,00	0,00	672.410,15	(-) 1.182.959,89	(-) 510.549,74
Altres variacions del patrimoni net	159.520,87	0,00	(-) 159.520,87	0,00	0,00
SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2012	37.855.942,03	3.460.886,07	672.410,15	110.216.840,82	152.206.079,07
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2013	37.855.942,03	3.460.886,07	672.410,15	110.216.840,82	152.206.079,07
Total ingressos i despeses reconegudes 2013	0,00	0,00	815.041,07	5.047.777,87	5.862.818,94
Altres variacions de patrimoni net	672.410,15	0,00	(-) 672.410,15	0,00	0,00
SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2013	38.528.352,18	3.460.886,07	815.041,07	115.264.618,69	158.068.898,01



Les Notes 1 a 18 incloses en la memòria formen part integrant d'aquest estat de l'exercici 2013.

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE

ESTATS DE FLUXES D'EFECTIU CORRESPONENTS ALS EXERCICIS
ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013

(en euros)

	Notes	2013	2012
FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
Resultat de l'exercici abans d'impostos		820.642,37	672.410,15
Ajustaments del resultat		8.468.660,66	8.456.616,14
Amortització de l'immobilitzat (+)	5/6	5.537.577,71	4.855.479,40
Variació de provisions a llarg termini (+)	16	0,00	229.355,24
Imputació de subvencions (-)	11.1	(-) 1.582.847,96	(-) 1.539.237,37
Ingressos financers (-)		(-) 763.275,27	(-) 842.848,33
Despeses financeres (+)		5.277.206,18	5.753.867,20
Canvis en el capital corrent		(-) 3.280.888,55	8.875.614,77
Existències (+/-) (*)		(-) 2.564.112,63	7.102.973,69
Deutors i altres comptes a cobrar		2.222.524,20	2.271.956,58
Altres actius corrents		(-) 96.307,94	(-) 485.506,69
Creditors i altres comptes a pagar (+/-)		(-) 2.401.805,41	1.622.988,12
Altres passius corrents (+/-)		(-) 441.186,77	(-) 1.636.796,93
Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		(-) 5.571.212,24	(-) 4.448.409,66
Pagaments d'interessos (-)		(-) 6.197.413,46	(-) 5.214.969,92
Cobraments d'interessos (+)		763.275,27	842.848,33
Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis (+/-)		(-) 137.074,05	(-) 76.288,07
Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		437.202,24	13.556.231,40
FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
Pagaments per inversions (-)		(-) 1.132.975,70	(-) 13.704.777,57
Immobilitzat intangible	5	(-) 212.225,23	(-) 270.145,13
Immobilitzat material		(-) 889.750,47	(-) 12.259.770,06
Altres actius financers		(-) 31.000,00	(-) 1.174.862,38
Cobraments per desinversions (+)		6.139.215,95	4.905.650,55
Immobilitzat material		0,00	3.032.393,25
Altres actius financers		6.139.215,95	1.873.257,30
Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió		5.006.240,25	(-) 8.799.127,02

(*) En canvis en el capital corrent a l'epígraf d'Existències no s'inclouen els traspassos entre els epígrafs d'Immobilitzat material i existències per un import de 7.506.112,76 euros a l'exercici 2013 i un import de 11.111.190,76 euros a l'exercici 2012.

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part d'aquest estat de l'exercici 2013.

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE

**ESTATS DE FLUXES D'EFECTIU CORRESPONENTS ALS EXERCICIS
ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2013**

(en euros)

	Notes	2013	2012
FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni			
		1.088.239,66	3.062.328,45
Subvencions, donacions i llegats rebuts	11.1	1.088.239,66	3.062.328,45
Cobraments i pagaments per instruments de passius financers			
		(-) 7.062.686,50	(-) 7.657.005,05
Emissió			
Deutes amb entitats de crèdit	10.2.4	39.666.310,79	15.643.154,34
Devolució i amortització de			
Deutes amb entitats de crèdit (**)	10.2.4	(-) 46.595.967,20	(-) 23.222.258,91
Altres deutes		(-) 133.030,09	(-) 77.900,48
Pagaments per dividendes i remuneracions d'altres instruments de patrimoni		0,00	0,00
Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament		(-) 5.974.446,84	(-) 4.594.676,60
Efecte de les variacions dels tipus de canvi		0,00	0,00
AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS		(-) 531.004,35	162.427,78
Efectiu o equivalents a l'inici de l'exercici		1.212.978,59	1.050.550,81
Efectiu o equivalents al final de l'exercici		681.974,24	1.212.978,59

(**) En devolució i amortització de deutes amb entitats de crèdit s'ha considerat un import de 8.207.670,89 euros en concepte de subrogacions de préstecs (13.580.025,16 euros a l'exercici 2012)

Les Notes 1 a 18 incloses a la Memòria formen part d'aquest estat de l'exercici 2013.



MEMÒRIA ANUAL DE L'EXERCICI 2013

Nota 1 - ACTIVITAT DEL PATRONAT

1.1 - Data de constitució i dades registrals

El PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE (en endavant, PMH) 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.

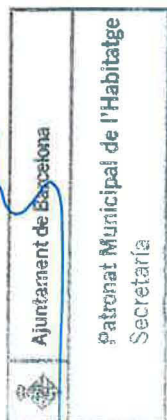
Es regeix pels seus Estatuts, aprovats pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de 23 de desembre de 2005.

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

1.2 - Objecte social

Correspon al Patronat la realització de les següents funcions:

- a) Promoció i, si escau, construcció d'habitatges, amb protecció estatal o autonòmica o sense, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits.
- b) Remodelació de barris i rehabilitació d'infrahabitatges, tot fent-ne la tramitació prevista reglamentàriament.
- c) Adjudicació dels habitatges promoguts o construïts, d'acord amb la normativa pròpia o que aprovi l'Ajuntament i de conformitat amb les determinacions legals d'aplicació.
- d) Foment, promoció i cooperació amb les mutualitats, cooperatives, associacions i altres institucions que consideri convenients, per a la difusió de l'habitatge popular i col·laboració amb la rehabilitació d'infrahabitatges.



- e) L'alienació dels locals, garatges i altres entitats que incorpori al seu patrimoni amb motiu del compliment de les finalitats establertes a l'apartat a) i b).
- f) Realització de les funcions d'àmbit municipal, que se li encarreguin, relatives a l'habitatge, a la població i a la política de sòl.
- g) Investigació, informació, assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme.
- h) Qualsevol altres relacionades amb les anteriors i amb les seves funcions que l'Ajuntament li pogués assignar.

1.3 - Òrgans de Govern i direcció

Els òrgans de govern i direcció del Patronat són:

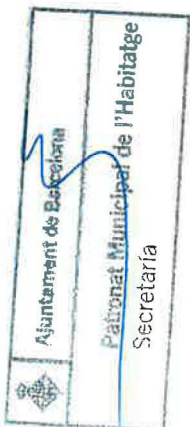
- a) El Consell d'Administració.
- b) El/la president/a.
- c) El/la vicepresident/a.
- d) El/la gerent.

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 PMH 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.



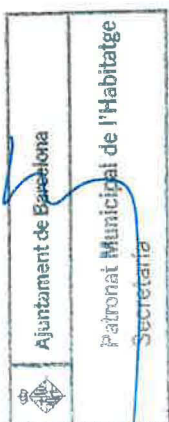
2.2 - Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La preparació dels comptes anuals requereixen la realització per la Direcció del PMH 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 al PMH pel finançament d'aquestes promocions. Atès que l'interès promig calculat per al 2013 d'aquests préstecs és del 4,61% (4,12% a l'exercici 2012), 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 ICO, 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.

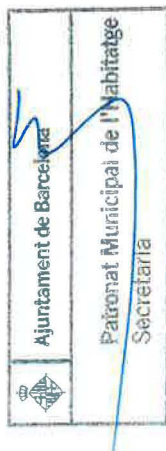
- Estimació dels imports a cobrar en concepte d'ingressos per arrendaments operatius. A partir d'una estimació del lloguer anual d'immobles per l'any 2014 s'ha aplicat un creixement IPC del 2,5% amb una taxa de descompte del 4,56%, per tal d'obtenir el valor actual dels fluxes entre 1 i 5 anys i a més 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 2013 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 PMH.

- Deteriorament de les existències: s'ha calculat considerant aspectes d'ubicació i d'estratègia comercial.



2.3 - Comparabilitat de la informació

Els comptes anuals dels exercicis 2013 i 2012 s'han formulat d'acord amb l'estructura establerta en el Pla General de Comptabilitat, havent seguit en la seva elaboració l'aplicació de criteris uniformes de valoració, agrupació, classificació i unitats monetàries, de manera que la informació presentada 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.

Nota 3 - NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades pel PMH en l'elaboració dels seus Comptes Anuals per a l'exercici 2013, 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.

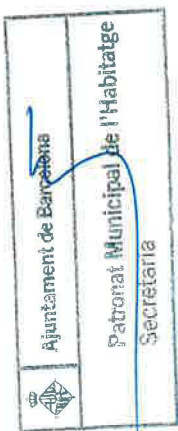
3.2 - Immobilitzacions materials

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 nua 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 del PMH 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.

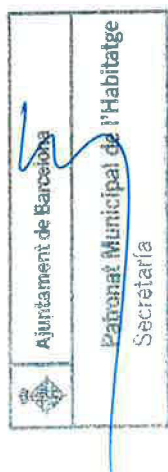
Considerant que una de les activitats definides dins de l'objecte social del PMH és la promoció d'habitatges amb protecció estatal o autonòmica, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits, i atenent a que dita activitat està considerada com un servei públic per la Llei de Bases de Règim Local, el PMH 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 del PMH on es troben edificades les vivendes venudes 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 pel PMH 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 el PMH 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 el PMH 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:

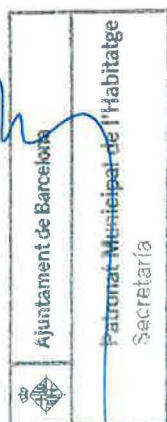
	2013	2012
• Edificis	50	50
• Mobiliari i equips d'oficina	10	10
• Vehicles	7	7
• Equips procés de dades	5	5

- d) Per a la realització de la seva activitat el PMH 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, el PMH, 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 corrents de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.10.c).

3.3 - Arrendaments

a) Quan el PMH és l'arrendatari – Arrendament operatiu

El PMH 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 el PMH 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

El PMH 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 del PMH 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.

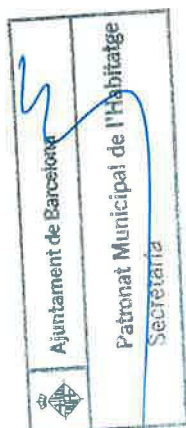
La totalitat dels actius financers del PMH es classifiquen en les següents categories:

a) 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, el PMH 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.



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.

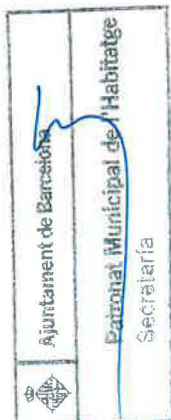
Estan valorats a valor raonable que equival al preu de la transacció, registrant els interessos meritats durant l'exercici amb abonament al compte de pèrdues i guanys.

- 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.
- Imposicions a termini amb venciments inferiors a un any.

Si el seu venciment no es superior a tres mesos des de la seva constitució el PMH les classifica a l'epígraf d'efectiu i altres actius líquids equivalents.

b) Inversions mantingudes fins el venciment

Correspon a una subscripció de pagarés a curt termini. Es valora inicialment pel seu valor raonable, que, llevat de que hi hagi alguna evidència en contra, correspon al preu de la transacció. Posteriorment es valoren pel seu cost amortitzat, comptabilitzant els interessos meritats i no vençuts a la data de tancament de l'exercici amb abonament al compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.



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.

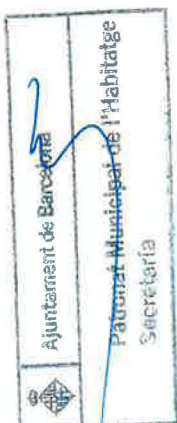
b) Solars per a promocions destí venda

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 pel PMH de correlacionar els ingressos amb les seves despeses.

c) Provisions per deteriorament

El Patronat 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

El PMH 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.

El PMH 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.

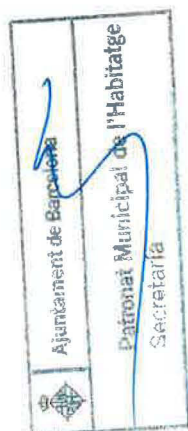
No obstant, aquells dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com altres comptes a pagar no comercials, els imports dels quals es preveu liquidar en el curt termini, es valoren a valor nominal, tant en la valoració inicial 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 i 2013-2016. 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

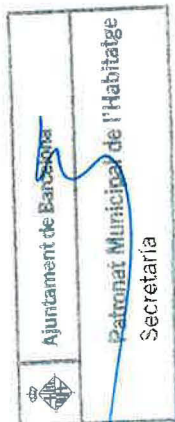
La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'import corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici i després d'aplicar les deduccions que fiscalment siguin admissibles, més la variació dels actius i passius per 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 temporària 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 el PMH 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 34.2 del Real Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Impost sobre Societats, el PMH 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 de 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.

- 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.

- Terrenys la propietat dels quals ha rebut el PMH 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

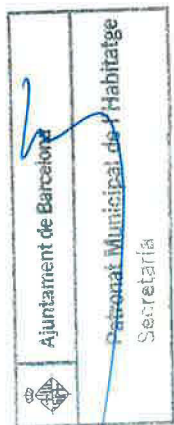
- Periodificacions a curt termini de passiu

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 el PMH 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 2013. Per la realització d'aquestes actuacions el PMH 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.
- Periodificacions a curt termini d'actiu recull principalment despeses que suporta en primera instància el PMH 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 2013 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.

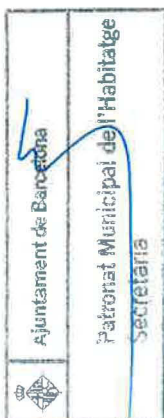
Els ingressos es registren pel valor raonable de la contraprestació rebuda o a rebre, i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el marc ordinari de la seva activitat, deduint els descomptes, l'impost sobre el valor afegit i altres impostos relacionats amb les vendes.

Els principals ingressos del PMH 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.
 - El PMH rep els beneficis o rendiments econòmics derivats de la transacció.
 - Els costos incorreguts en la transacció poden ser valorats amb fiabilitat.

Durant els exercicis 2012 i 2013 el PMH 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 al PMH 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 del PMH i les característiques de l'operació que resulten molt avantatjoses pel comprador, la Direcció del PMH ha considerat que el risc de que s'executi la clàusula esmentada és remot.

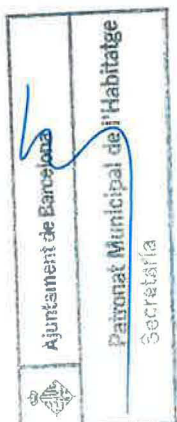


D'aquesta manera les vendes d'habitatges en règim de dret de superfície compleixen amb la totalitat dels requisits previstos en el Pla General de Comptabilitat per ser considerats una venda amb efectes en el compte de pèrdues i guanys.

- 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 pel Patronat 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, el PMH rep d'aquest finançament tenint en compte els supòsits d'equilibri pressupostaris previstos a la Llei reguladora de les hisendes locals.
- d) Quan les aportacions rebudes de l'Ajuntament de Barcelona tenen per objecte la compensació de pèrdues i el reequilibri de la situació econòmic patrimonial del PMH es registren amb abonament a l'epígraf de Fons Propis, com aportacions de l'Ajuntament de Barcelona. No s'han rebut aportacions durant els exercicis 2012 i 2013 d'aquest tipus.
- e) Ingressos financers: El Patronat de l'Habitatge 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.
- f) 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 el PMH 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.

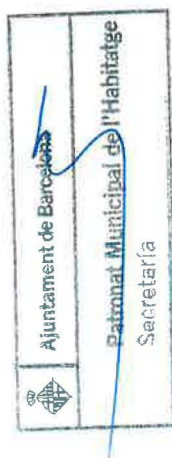
Per la seva banda, es consideren passius contingents aquelles possibles obligacions sorgides com a conseqüència de successos passats, la materialització dels quals està condicionada que ocorri o no un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat del PMH. Aquests passius contingents no són objecte 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 del Patronat 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 del PMH, que identifica, avalua i cobreix els riscos financers.

a) Risc de crèdit

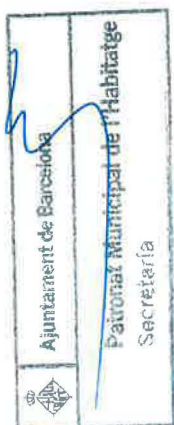
El risc de crèdit es troba a l'efectiu i a equivalents d'efectiu, així com de deutors comercials o d'altres deutes, incloent comptes pendents de cobrament i transaccions compromeses.

Els deutors del Patronat 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 el Patronat 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

El Patronat 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

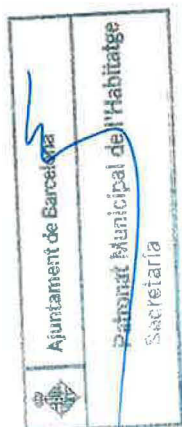
El PMH realitza una gestió prudent del risc de liquiditat que implica la disponibilitat de finançament suficient per atendre les seves obligacions.

La Direcció realitza un seguiment de les previsions de reserva de liquiditat del PMH en base als fluxos d'efectiu esperats. Els excedents de tresoreria s'apliquen en imposicions a termini. A l'exercici 2012 es va obtenir un tipus d'interès promig del 1,5%.

Nota 5 - IMMOBILITZAT INTANGIBLE

- 5.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat intangible durant els exercicis 2012 i 2013 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanya a continuació:

	Exercici 2012	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT		
Saldo a 1.1.2012		1.096.666,66
Altes		270.145,13
Saldo a 31.12.2012		1.366.811,79
AMORTITZACIÓ ACUMULADA		
Saldo a 1.1.2012		570.078,51
Dotació a l'amortització de l'exercici		178.278,53
Saldo a 31.12.2012		748.357,04
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.12		526.588,15
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.12		618.454,75

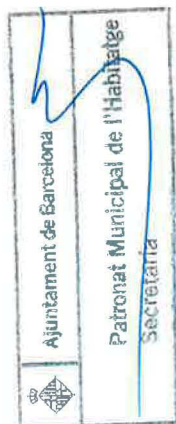


Exercici 2013	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT	
Saldo a 1.1.2013	1.366.811,79
Altes	<u>212.225,23</u>
Saldo a 31.12.2013	<u>1.579.037,02</u>
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	
Saldo a 1.1.2013	748.357,04
Dotació a l'amortització de l'exercici	<u>218.207,58</u>
Saldo a 31.12.2013	<u>966.564,62</u>
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.13	<u>618.454,75</u>
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.13	<u>612.472,40</u>

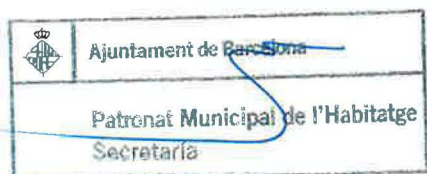
- 5.2 - L'import dels elements de l'immobilitzat intangible totalment amortitzats en ús a 31 de desembre del 2013 és de 433.196,27 euros (343.416,73 euros a 31 de desembre de 2012).

Nota 6 - IMMOBILITZAT MATERIAL

- 6.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat material durant els exercicis 2012 i 2013 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanya a continuació:



Exercici 2012	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 1.1.2012	3.351.869,51	2.885.118,04	226.826.539,11	9.964.730,58	2.175.403,51	53.649.250,85	3.399.776,80	302.252.688,40
Altes	0,00	0,00	2.863.433,47	0,00	0,00	4.792.273,11	18.496,18	7.674.202,76
Baixes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(-) 5.645.824,30	0,00	(-) 5.645.824,30
Traspassos	0,00	0,00	57.872.142,29	(-) 2.934.000,00	4.266.097,94	(-) 50.552.136,97	0,00	8.652.103,26
Saldo a 31.12.2012	3.351.869,51	2.885.118,04	287.562.114,87	7.030.730,58	6.441.501,45	2.243.562,69	3.418.272,98	312.933.170,12
AMORTITZACIÓ ACUMULADA								
Saldo a 1.1.2012	0,00	624.499,99	25.269.735,90	1.816.869,47	0,00	0,00	3.005.053,46	30.716.158,82
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	55.135,60	3.941.417,01	541.593,92	0,00	0,00	139.054,34	4.677.200,87
Baixes	0,00	0,00	0,00	(-) 178.320,30	0,00	0,00	0,00	(-) 178.320,30
Traspassos	0,00	0,00	(-) 498.223,39	0,00	0,00	0,00	0,00	(-) 498.223,39
Saldo a 31.12.2012	0,00	679.635,59	28.712.929,52	2.180.143,09	0,00	0,00	3.144.107,80	34.716.816,00
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.12	3.351.869,51	2.260.618,05	201.556.803,21	8.147.861,11	2.175.403,51	53.649.250,85	394.723,34	271.536.529,58
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.12	3.351.869,51	2.205.482,45	258.849.185,35	4.850.587,49	6.441.501,45	2.243.562,69	274.165,18	278.216.354,12



Exercici 2013	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 1.1.2013	3.351.869,51	2.885.118,04	287.562.114,87	7.030.730,58	6.441.501,45	2.243.562,69	3.418.272,98	312.933.170,12
Altes	0,00	0,00	594.486,60	3.305.000,00	0,00	360.104,41	27.733,06	4.287.324,07
Baixes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(-) 97.638,19	0,00	(-) 97.638,19
Traspassos	0,00	0,00	5.595.055,44	0,00	2.573.932,43	(-) 762.352,23	0,00	7.406.635,64
Saldo a 31.12.2013	3.351.869,51	2.885.118,04	293.751.656,91	10.335.730,58	9.015.433,88	1.743.676,68	3.446.006,04	324.529.491,64
AMORTITZACIÓ ACUMULADA								
Saldo a 1.1.2013	0,00	679.635,59	28.712.929,52	2.180.143,09	0,00	0,00	3.144.107,80	34.716.816,00
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	55.135,60	5.022.335,58	134.137,51	0,00	0,00	107.761,44	5.319.370,13
Baixes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspassos	0,00	0,00	1.751.993,32	(-) 1.856.535,02	0,00	0,00	0,00	(-) 104.541,70
Saldo a 31.12.2013	0,00	734.771,19	35.487.258,42	457.745,58	0,00	0,00	3.251.869,24	39.931.644,43
VALOR NET COMPTABLE A 1.1.13	3.351.869,51	2.205.482,45	258.849.185,35	4.850.587,49	6.441.501,45	2.243.562,69	274.165,18	278.216.354,12
VALOR NET COMPTABLE A 31.12.13	3.351.869,51	2.150.346,85	258.264.398,49	9.877.985,00	9.015.433,88	1.743.676,68	194.136,80	284.597.847,21



Els traspassos corresponen 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
* Immobles en arrendament	884.989,41	802.579,02
* Altres actius	2.849.705,42	2.665.193,93
Total	<u>3.734.694,83</u>	<u>3.467.772,95</u>

b) Durant l'exercici 2013 s'han activat interessos per import de 278,06 euros (34.249,27 euros a l'exercici 2012).

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) El PMH és propietari de 5.040 habitatges, 167 locals i 532 aparcaments, que explota en règim d'arrendament (5.010 habitatges, 167 locals i 312 aparcaments a l'exercici 2012).

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 58.822.098,94 euros (58.747.768,97 euros a l'exercici 2012).



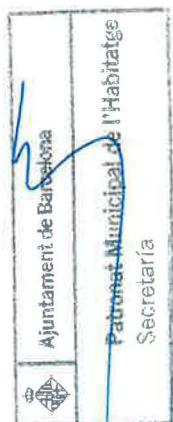
- g) El PMH rep subvencions de capital de les Administracions Públiques pel finançament parcial de promocions per arrendament. Aquestes es detallen a la Nota 11.2.
- h) No s'ha produït deteriorament de valor durant els exercicis 2012 i 2013 dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu del PMH.
- i) Determinades promocions de vivendes de protecció oficial s'han finançat amb préstecs hipotecaris (Nota 10.2).

6.3 - Les altes de l'exercici corresponen principalment al terreny rebut gratuïtament de l'Ajuntament de Barcelona en règim de dret de superfície per un període de 75 anys. A l'exercici 2012 corresponien al cost de construcció de promocions amb destí arrendament.

6.4 - Les baixes de l'exercici 2012 corresponen principalment a:

- Costos suportats pel PMH per import de 386.435,08 euros repercutits a Barcelona de Serveis Municipals, S.A. d'acord amb el conveni de col.laboració subscrit entre les parts relatiu a la construcció de l'aparcament previst en el subsòl de la finca ubicada al carrer Bolívia, núms. 49-61 i Ciutat de Granada, núm. 143-147.
- Venda a l'Ajuntament de Barcelona de l'edifici situat al carrer Londres 62-64, cantonada carrer Villarroel, 239-243 per import de 2.645.958,17 euros (més I.V.A.). Atès que aquest edifici es va construir en un terreny rebut pel PMH de l'Ajuntament de Barcelona de manera gratuïta, amb un valor comptable en el moment de la venda de 2.562.179,79 euros, el resultat de la venda ha estat el següent:

- Cost actiu donat de baixa:	5.048.199,35
- Amortització acumulada donada de baixa:	(-) 178.320,21
- Subvenció, donació i llegats rebuts donats de baixa (Nota 11.1):	(-) 2.562.179,79
	<u>2.307.699,35</u>
- Preu de venda	2.645.958,17
- Rtat.venda pdt.retorn subsidis	<u>338.258,82</u>



El PMH ha rebut ajudes en concepte de subsidiació d'una part del finançament d'aquesta actuació atès la seva finalitat inicial. Com finalment l'actuació no es destinarà a aquesta finalitat s'han de retornar les ajudes rebudes. D'aquesta manera el PMH ha registrat el resultat de la venda amb abonament a l'epígraf d'Ajustament de periodificació de passiu a curt termini per l'import estimat de les ajudes a retornar. Finalment, en el mes de febrer de 2013 s'ha rebut del Ministerio de Fomento la liquidació per aquest concepte (subsidiis i interessos legals) per un import de 352.271,96 euros.

Nota 7 - ARRENDAMENTS

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

	2013	2012
Fins a 1 any	14.327.000,00	13.670.978,27
Entre 1 i 5 anys	53.210.161,83	49.260.512,26
Més de 5 anys	210.868.441,44	170.226.145,96
	<u>278.405.603,27</u>	<u>233.157.636,49</u>

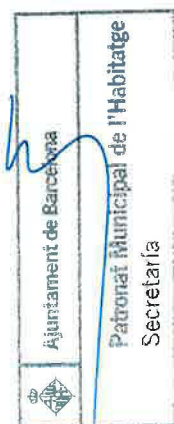
L'import estimat dels pagaments futurs en concepte de cànon de drets de superfície és el següent:

	2013	2012
Fins a 1 any	40.720,80	38.592,02
Entre 1 i 5 anys	151.236,15	139.058,28
Més de 5 anys	1.202.154,60	840.199,55
	<u>1.394.111,55</u>	<u>1.017.849,85</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 2012 i 2013 es detallen en els quadres següents:

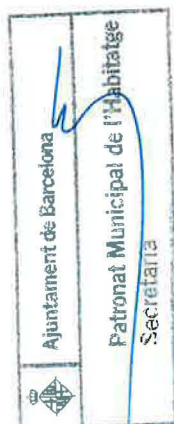


Exercici 2012	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Categories		
Préstecs i partides a cobrar	17.141.091,53	17.141.091,53
	<u>17.141.091,53</u>	<u>17.141.091,53</u>

Exercici 2012	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Categories		
Préstecs i partides a cobrar	15.840.699,33	15.840.699,33
Inversions mantingudes fins al venciment	80.362,38	80.362,28
	<u>15.921.061,71</u>	<u>15.921.061,71</u>

Exercici 2013	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Categories		
Préstecs i partides a cobrar	15.169.150,96	15.169.150,96
	<u>15.169.150,96</u>	<u>15.169.150,96</u>

Exercici 2013	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Categories		
Préstecs i partides a cobrar	9.774.228,53	9.774.228,53
Inversions mantingudes fins al venciment	0,00	0,00
	<u>9.774.228,53</u>	<u>9.774.228,53</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 2012 i 2013 és la següent:

Exercici 2012	INVERSIONS FINANCERES	
	ll/t	c/t
Inversions mantingudes fins al venciment	0,00	80.362,38
Préstecs i partides a cobrar:		
- Rebuts pendents de venciment	17.138.696,36	1.674.233,85
- Fiances constituïdes a llarg	2.395,17	0,00
- Imposicions a curt termini	0,00	4.000.000,00
	<u>17.141.091,53</u>	<u>5.754.596,23</u>

Exercici 2013	INVERSIONS FINANCERES	
	ll/t	c/t
Inversions mantingudes fins al venciment	0,00	0,00
Préstecs i partides a cobrar:		
- Rebuts pendents de venciment	15.166.755,79	1.618.320,85
- Fiances constituïdes a llarg	2.395,17	0,00
	<u>15.169.150,96</u>	<u>1.618.320,85</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 2012 i 2013 ha estat el següent:



	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial (1)	18.812.930,21	19.511.687,51
Més		
Vendes immobles	31.000,00	1.174.500,00
Menys		
Rebuts vençuts durant l'exercici	(-) 1.656.747,78	(-) 1.556.386,57
Rebuts amortitzats anticipadament i recuperació d'habitatges	(-) 402.105,79	(-) 316.870,73
Traspàs a curt termini de les quotes d'amortització amb venciment i emissió a l'exercici següent	(-) 1.618.320,85	(-) 1.674.233,85
Saldo a llarg termini a 31 de desembre	<u>15.166.755,79</u>	<u>17.138.696,36</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 2012

<u>Any</u>	
2014	1.658.081,60
2015	1.637.243,77
2016	1.497.271,87
2017	1.498.126,20
Posteriors a 2017	<u>10.847.972,92</u>
	<u>17.138.696,36</u>

Exercici 2013

<u>Any</u>	
2015	1.600.669,66
2016	1.468.112,10
2017	1.470.138,75
2018	1.459.020,56
Posteriors a 2018	<u>9.168.814,72</u>
	<u>15.166.755,79</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).

El PMH va registrar a l'exercici 2012 4.000.000,00 euros en concepte d'imposicions a termini amb càrrec a l'epígraf Altres actius financers a curt termini atès que els seus venciments des de la constitució es superior a tres mesos i inferior o igual a un any. El tipus d'interès mitjà per l'exercici 2012 es va situar en un 1,5%. Es van pignorar la totalitat de les imposicions a termini com a garantia de determinades pòlisses de préstec. L'any 2013, amb l'acord de finançament que es va signar amb el Banc de Santander a finals del 2012, es van despignorar aquests 4 milions d'euros, cancel·lant-se definitivament d'aquesta manera la imposició a termini.

Adicionalment durant l'exercici 2012 es van formalitzar uns pagarés per import de 80.362,38 euros amb venciment a curt termini, essent el seu valor efectiu a 31 de desembre de 2012 de 84.000,00 euros. L'any 2013 s'han cobrat aquests 84.000,00 euros, cancel·lant-se aquesta inversió financera temporal definitivament.

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 2013 es classifiquen com segueix:

	Exercicis anterior	2010	2011	2012	2013	TOTAL	Provisió per deteriorament	Saldo net comptable
Clients per vendes i prestacions de serveis								
Lloguers, amortitzacions	1.198.596	149.841	179.162	279.951	945.741	2.753.291	1.542.773	1.210.518
Proced.reint.alcançe	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
Generalitat (Subv.lloguer)	0	0	1.343.300	2.863.603	0	4.206.903	0	4.206.903
Agència habitatge de Catalunya	0	0	0	0	542.800	542.800	0	542.800
Altres	0	0	0	0	74.471	74.471	0	74.471
	4.621.430	149.841	1.522.462	3.143.554	1.563.012	11.000.299	4.853.236	6.147.063
Clients empreses de grup i associades								
Ajuntament Barcelona	0	0	0	0	1.995.441	1.995.441	0	1.995.441
Parcs i Jardins	0	0	0	0	2.355	2.355	0	2.355
	0	0	0	0	1.997.796	1.997.796	0	1.997.796

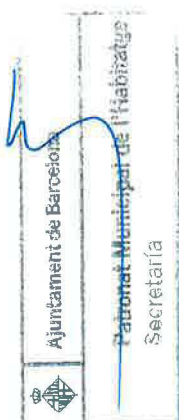
Essent la classificació a 31 de desembre de 2012 la següent:

	Exercicis anteriors	2009	2010	2011	2012	TOTAL	Provisió per deteriorament	Saldo net comptable
Clients per vendes i prestacions de serveis								
Lloguers, amortitzacions	1.078.117	126.003	158.033	220.314	908.886	2.491.353	1.269.271	1.222.082
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
Generalitat (Subv.lloguer)	0	0	973.642	4.031.300	2.863.603	7.868.545	0	7.868.545
Consorci Serveis Socials Bcn	0	0	0	0	4.737	4.737	0	4.737
Altres	0	0	0	0	546.272	546.272	0	546.272
	4.500.951	126.003	1.131.675	4.251.614	4.323.498	14.333.741	4.579.734	9.754.007
Clients empreses de grup i associades								
Ajuntament Barcelona	0	0	0	0	396.937	396.937	0	396.937
IMU	0	0	0	0	1.616	1.616	0	1.616
Parcs i Jardins	0	0	0	0	2.302	2.302	0	2.302
	0	0	0	0	400.855	400.855	0	400.855

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:

	2013	2012
Deteriorament de valor a 01.01	4.579.734,38	4.482.782,26
Dotació per deteriorament de l'exercici	273.501,80	96.952,12
Aplicació per anul·lació de saldos	0,00	0,00
Deteriorament de valor a 31.12	4.853.236,18	4.579.734,38

El deteriorament de valor realitzat el 31 de desembre de 2013 i 2012 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 2013 i 2012 han estat els següents:

	2013	2012
Saldo a 1/1	45.736.665,68	43.694.332,63
- Habitatges finalitzats	0,00	35.741.681,17
- Cost de vendes	(-) 10.217.067,28	(-) 18.859.557,09
- Traspàs net amb càrrec a immobilitzat material	(-) 7.506.112,76	(-) 14.045.190,76
- Recuperació habitatges	494.735,18	5.878,18
- Moviment deteriorament de valor	12.057,11	(-) 800.478,45
Saldo a 31/12	<u>28.520.277,93</u>	<u>45.736.665,68</u>

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

	2013	2012
Saldo a 1/1	1.836.444,98	1.035.966,53
Dotació per deteriorament de valor	0,00	800.478,45
Reversió deteriorament de valor	(-) 12.057,17	0,00
Saldo a 31/12	<u>1.824.387,81</u>	<u>1.836.444,98</u>

El PMH ha registrat comptablement amb abonament a l'epígraf cost de les vendes la reversió del deteriorament de valor de l'exercici 2013 (la dotació per deteriorament de l'exercici 2012 es va registrar amb càrrec a l'epígraf cost de les vendes).



9.2 - Promoció en curs

El cost acumulat de les promocions d'habitatges en curs de construcció a 31 de desembre de 2012 i 2013, és el següent:

Promoció	Saldo a 31.12.13	Saldo a 31.12.12
* Av. Vallcarca (AA6)	144.090,56	144.090,56
* Rodalies Renfe edif."E-F"	20.335.053,80	11.990.349,17
* Can Cortada, Av. Estatut 57-43	303.708,45	0,00
* P. Valldaura - Can Cortada	29.566.565,01	27.531.646,24
* Sancho d'Avila 13 HS	947.431,18	947.431,18
* 3ª f. Remodelació Bon Pastor F1	1.611.339,17	506.193,36
* 3ª f. Remodelació Bon Pastor F2	327.709,52	325.492,46
* 3ª f. Remodelació Bon Pastor E2	2.086.934,22	467.301,98
* Can Batlló UP-4	183.510,24	181.665,74
* Can Batlló UP-8	93.435,92	89.180,39
* Pere IV - Josep Pla 180	6.013.513,04	688.235,91
* Altres	233.134,36	292.043,31
	61.846.425,47	43.163.630,30

Durant l'exercici 2013 s'han activat interessos per import de 706.763,47 euros (1.239.187,03 euros a l'exercici 2012).

9.3 - Solars promocions destí venda

La composició d'aquest compte és la següent:

Solar	Saldo a 31.12.13	Saldo a 31.12.12
* Av. Vallcarca (AA3)	667.000,00	667.000,00
* Av. Vallcarca II (AA6)	2.655.432,00	2.655.342,00
* Josep Pla, 180	0,00	5.544.874,63
* Sèquia i Madriguera	3.582.501,15	4.446.124,07
* Sancho d'Avila II fase	1.254.463,24	1.254.463,24
* Bordeta 32	36.661,74	36.661,74
* Altres	30.207,36	30.207,36
	8.226.265,49	14.634.673,04



Nota 10 - PASSIUS FINANCERS

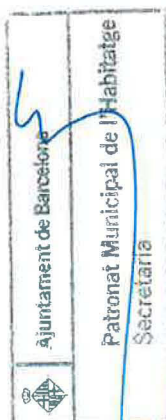
10.1 - Categories de passius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories de passius financers a 31 de desembre de 2012 i 2013 es detallen en els quadres següents:

Exercici 2012	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL
Categories			
Dèbits i partides a pagar	195.721.932,40	284.417,48	196.006.349,88
	<u>195.721.932,40</u>	<u>284.417,98</u>	<u>196.006.349,88</u>

Exercici 2012	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL
Categories			
Dèbits i partides a pagar	21.425.765,29	11.174.137,71	32.599.903,00
	<u>21.425.765,29</u>	<u>11.174.137,71</u>	<u>32.599.903,00</u>

Exercici 2013	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL
Categories			
Dèbits i partides a pagar	184.947.279,39	151.387,39	185.098.666,78
	<u>184.947.279,39</u>	<u>151.387,39</u>	<u>185.098.666,78</u>



Exercici 2013	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL
Categories			
Dèbits i partides a pagar	24.350.554,61	8.971.421,82	33.321.976,43
	<u>24.350.554,61</u>	<u>8.971.421,82</u>	<u>33.321.976,43</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 2012 i 2013 és el següent:

Exercici 2012	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
	ll/t	c/t	ll/t	c/t	ll/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
- Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	174.293.005,02	13.203.202,49	0,00	0,00	174.293.005,02	13.203.202,49
- Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	21.428.927,38	8.222.562,80	0,00	0,00	21.428.927,38	8.222.562,80
- Fiances i dipòsits rebuts	0,00	0,00	284.417,48	535.605,99	284.417,48	535.605,99
TOTAL	<u>195.721.932,40</u>	<u>21.425.765,29</u>	<u>284.417,48</u>	<u>535.605,99</u>	<u>196.006.349,88</u>	<u>21.961.371,28</u>

Exercici 2013	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
	ll/t	c/t	ll/t	c/t	ll/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
- Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	166.170.352,31	18.067.655,34	0,00	0,00	166.170.352,31	18.067.655,34
- Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	18.776.927,08	6.282.899,27	0,00	0,00	18.776.927,08	6.282.899,27
- Fiances i dipòsits rebuts	0,00	0,00	151.387,39	593.438,03	151.387,39	593.438,03
TOTAL	<u>184.947.279,39</u>	<u>24.350.554,61</u>	<u>151.387,39</u>	<u>593.438,03</u>	<u>185.098.666,78</u>	<u>24.943.992,64</u>



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 el PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE, 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 real·lotjament 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 del Patronat 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 i 2013/2016, 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 1,785% i el 4,63% (interès efectiu anual). En alguns 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 - Els moviments durant els exercicis 2012 i 2013 dels préstecs amb entitats de crèdit i amb l'Institut Català del Sòl han estat els següents (curt i llarg termini):

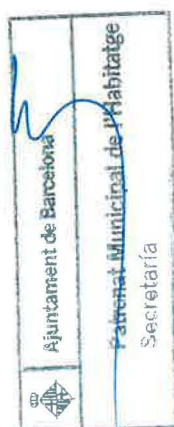
Exercici 2012	Saldo a 01.01.2012	Disposicions	Amortitzacions i Subrogacions	Saldo a 31.12.2012
Préstecs amb entitats de crèdit	193.776.816,60	15.643.154,34	(-) 22.232.284,74	187.187.686,20
Préstecs amb Incasòl	28.719.770,38	0,00	(-) 990.073,60	27.729.696,78
TOTAL	222.496.586,98	15.643.154,34	(-) 23.222.358,34	214.917.382,98

Exercici 2013	Saldo a 01.01.2013	Disposicions	Amortitzacions i Subrogacions	Saldo a 31.12.2013
Préstecs amb entitats de crèdit	187.187.686,20	39.666.310,79	(-) 42.704.484,33	184.149.512,66
Préstecs amb Incasòl	27.729.696,78	0,00	(-) 3.891.482,87	23.838.213,91
TOTAL	214.917.382,98	39.666.310,79	(-) 46.595.967,20	207.987.726,57

Adicionalment l'epígraf de Deutes amb entitats de crèdit a curt termini inclou un import de 1.310.107,43 euros en concepte de despesa financera meritada i no vençuda a 31 de desembre de 2013 (2.230.314,71 euros a 31 de desembre de 2012).

En relació als préstecs amb Incasol, l'epígraf de Deutes amb entitats de crèdit a curt termini inclou un import de 3.630.898,94 euros en concepte de servei financer dels préstecs meritats i vençuts a 31 de desembre de 2013 (1.221.612,44 euros d'interessos i 2.409.286,50 euros de capital). A 31 de desembre de 2012 l'import ascendia a 5.813.276,27 euros (1.921.793,40 euros d'interessos i 3.891.482,87 euros de capital).

El PMH tenia a 31 de desembre de 2012 i 2013 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.



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

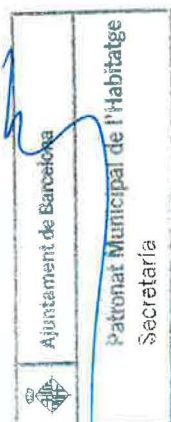
<u>Exercici 2012</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2.014	4.821.321,79	2.652.000,33	182,076,00	7.655.398,12
2.015	4.977.887,14	2.638.401,07	2.459,52	7.618.747,73
2.016	5.139.536,68	2.617.196,86	7.911,28	7.764.644,82
2.017	5.306.435,60	2.150.310,36	0,00	7.456.745,96
Posteriors a 2017	154.047.823,81	11.371.018,76	91.970,68	165.510.813,25
	<u>174.293.005,02</u>	<u>21.428.927,38</u>	<u>284.417,48</u>	<u>196.006.349,88</u>

<u>Exercici 2013</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2.015	5.176.469,90	2.638.401,08	36.571,39	7.851.442,37
2.016	5.332.853,17	2.617.196,86	7.911,28	7.957.961,31
2.017	5.493.960,83	2.150.310,36	0,00	7.644.271,19
2.018	5.659.935,61	2.116.940,08	2.370,72	7.779.246,41
Posteriors a 2018	144.507.132,80	9.254.078,70	104.534,00	153.865.745,50
	<u>166.170.352,31</u>	<u>18.776.927,08</u>	<u>151.387,39</u>	<u>185.098.666,78</u>

10.2.6 - 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 2012 i 2013 és la següent:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
- Institut Català del Sol	1.096.535,33	3.174.986,24
- Ferrovial	163.166,30	0,00
- OHL, S.A.	285.372,63	159.854,20
- Corsan- Corviam	164.227,78	0,00
- Llejuma, S.A.	58.963,76	73.158,10
- Const. Y Servicios Faus, SA	72.937,89	69.818,58
- Sacyr, SA	519.378,60	638.168,60
- Altres	549.338,12	805.055,76
	<u>2.909.920,41</u>	<u>4.921.041,48</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.

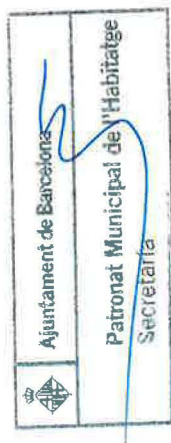
En relació al que preveu la Llei 15/2010, de 5 de juliol de mesures de lluita contra la morositat en operacions comercials i pel que fa a les obligacions dels contractes formalitzats, a partir de la data d'entrada en vigor de la mateixa, el 7 de juliol de 2010, a data 31 de desembre de 2013 i 2012:

	Pagaments realitzats i pendents de pagament a la data de tancament			
	Exercici Actual (2013)		Exercici Anterior (2012)	
	Import	%	Import	%
Pagaments dins del termini màxim legal	22.699.172,90	94	9.894.670,90	30
Diferència	1.337.011,09	6	22.884.317,37	70
Total pagaments a l'exercici	24.036.183,99	100	32.778.988,27	100
Termini Mitjà Ponderat Excedit (dies de pagament)	10,35	X	22,45	X
Ajornaments que a data de tancament sobrepassen el termini màxim legal	0		0	

El termini Mitjà Ponderat Excedit (dies de pagament) es calcula únicament sobre les factures, el pagament de les quals ha excedit el termini màxim legal previst de 30 dies. L'import pagat corresponent a aquestes factures és de 1.337.011,09 euros, i el seu pagament ha excedit en 10,35 dies (de mitjana ponderada) els 30 dies del termini màxim legal, és a dir, s'han pagat aquestes factures (que representen un 6% del total) a 40,35 dies de mitjana.

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

	2013	2012
a) Creditors per administració d'habitatges pendents de liquidació: - INCASÒL	1.172.510,80	1.684.670,56
b) Altres creditors	3.293.911,71	2.544.443,74
	<u>4.466.422,51</u>	<u>4.229.114,30</u>



Nota 11 - SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS

11.1 - Els moviments registrats als exercicis 2012 i 2013 en aquest epígraf es resumeixen tot seguit:

	Saldo a 01.01.2012	Traspassos	Baixes (Nota 6.4)	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.12
Subvencions per a la construcció d'habitatges	46.110.163,68	(-) 50.543,21	0,00	3.062.328,45	(-) 997.643,41	48.124.305,51
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	65.289.637,03	(-) 93.327,97	(-)2.562.179,79	0,00	(-) 541.593,96	62.092.535,31
SUBTOTAL	111.399.800,71	(-) 143.871,18	(-) 2.562.179,79	3.062.328,45	(-) 1.539.237,37	110.216.840,82

	Saldo a 01.01.2013	Traspassos	Baixes	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.13
Subvencions per a la construcció d'habitatges	48.124.305,51	(-) 70.000,00	(-) 152.160,34	1.240.400,00	(-) 1.068.135,41	48.074.409,76
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	62.092.535,31	2.307.386,18	0,00	3.305.000,00	(-) 514.712,56	67.190.208,93
SUBTOTAL	110.216.840,82	2.237.386,18	(-) 152.160,34	4.545.400,00	(-) 1.582.847,97	115.264.618,69

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

	2013	2012
• Subvencions de capital rebudes de la Generalitat en compliment dels Plans d'Habitatge	44.301.617,78	44.296.079,53
• Terreny i drets de superfície cedits gratuïtament per l'Ajuntament de Barcelona	67.190.208,93	62.092.535,31
• Subvencions de capital rebudes Ajuntament de Barcelona	3.772.791,98	3.828.225,98
Total subvencions, donacions i llegats rebuts	115.264.618,69	110.216.840,82

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



	2013	2012
Ingressos per arrendaments (Nota 14.1)	1.476.902,57	1.446.277,36
Ingressos accessoris i altres ingressos de gestió corrent	<u>105.945,39</u>	<u>92.960,01</u>
Total	<u>1.582.847,96</u>	<u>1.539.237,37</u>

- 11.4 - Durant l'exercici 2012 i 2013 s'han registrat comptablement traspessos a l'epígraf de periodificacions a curt termini de passiu, atès el canvi d'ús de les promocions.
- 11.5 - La baixa de l'exercici 2013 correspon al retorn d'una subvenció rebuda per la construcció d'habitatge en arrendament, atès que finalment els habitatges en qüestió s'han venut.

Nota 12 - **SITUACIÓ FISCAL**

- 12.1 - La composició dels comptes d'Administracions Públiques al 31 de desembre de 2012 i 2013 és la següent:

<u>Exercici 2012</u>	<u>Saldos Deutors</u>	<u>Saldos Creditors</u>
a) Impost sobre el Valor Afegit:		
* Liquidació a cobrar octubre novembre 2012	250.841,32	0,00
* Liquidació a pagar a desembre 2012	0,00	428.654,20
b) Impost sobre Societats		
* Retencions i pag. a compte exercici 2011	13.657,56	0,00
* Retencions i pag. a compte exercici 2012	78.562,68	0,00
c) Impost sobre la Renda de les Persones Físiques:		
* Retencions liquidació desembre de 2012	0,00	94.149,66
d) Organismes de la Seguretat Social:		
* Assegurances socials desembre 2012	0,00	102.043,85
	<u>343.061,56</u>	<u>624.847,71</u>

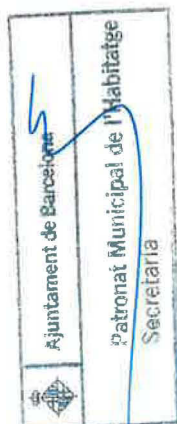


<u>Exercici 2013</u>	<u>Saldos Deutors</u>	<u>Saldos Creditors</u>
a) Impost sobre el Valor Afegit:		
* Liquidació a cobrar novembre 2013	57.716,49	0,00
* Liquidació a pagar a desembre 2013	0,00	306.503,29
b) Impost sobre Societats		
* Retencions a compte exercici 2011	417,29	0,00
* Retencions i pag. a compte exercici 2012	78.562,68	0,00
* Retencions i pag. a compte exercici 2013	131.472,75	0,00
c) Impost sobre la Renda de les Persones Físiques:		
* Retencions liquidació desembre de 2013	0,00	102.365,74
d) Organismes de la Seguretat Social:		
* Assegurances socials desembre 2013	0,00	83.945,42
	<u>268.169,21</u>	<u>492.814,45</u>

12.2 - Les operacions que realitza el PMH 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 2013 ha estat el 54% (74% a l'exercici 2012).

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 després d'impostos	815.041,07
Diferències permanents:	
• Impost sobre Societats	5.601,30
Diferències temporals:	
• Origen exercici corrent:	
- Despeses financeres (límit)	1.252.285,61
- Amortització econòmica no deduïble	<u>1.661.273,31</u>
Base imposable	3.734.201,29
Compensació de bases imposables negatives d'exercicis anteriors	<u>(-) 1.867.100,65</u>
Base imposable de l'exercici	1.867.100,64
Quota íntegra prèvia (30%)	560.130,19
Bonificació art. 34.2 del R.D. 4/2004	<u>(-) 554.528,89</u>
Quota íntegra ajustada	5.601,30
Retencions i pagaments a compte	<u>(-) 137.074,05</u>
Quota líquida a cobrar	<u>131.472,75</u>



Considerant el càlcul de l'Impost sobre societats de l'exercici 2013, existeixen les següents bases imposables negatives pendents de compensació a 31 de desembre de 2013:

<u>Any d'origen</u>	<u>Aplicable fins</u>	<u>Import pendent de compensar</u>
2009	2027	<u>1.341.757,84</u>

Adicionalment el PMH té 4.813,80 euros en concepte de deduccions pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2013 (5.733,21 euros a 31 de desembre de 2012).

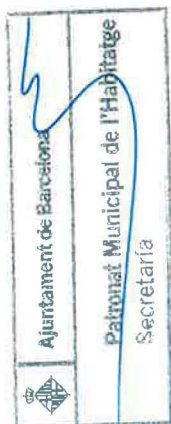
Segons preveu el R.D.L. 9/2011, de 19 d'agost, amb efectes per als períodes impositius que s'inicien a partir de l'1 de gener de 2012, les bases imposables negatives que hagin estat objecte de liquidació podran ser compensades amb rendes positives dels períodes impositius que concloguin en els 18 anys immediats i successius. Aquest termini també serà aplicable a les bases imposables negatives que estiguessin pendents de compensar a l'inici del primer període impositiu que hagués començat a partir d'1 de gener de 2012.

- 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 de quatre anys.

El PMH té oberts a inspecció tots els exercicis no prescrits pels tributs que li són d'aplicació. En opinió de la Direcció del PMH 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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenys i drets de superfície rebuts gratuïtament pendents d'aplicació a ingressos	32.406.028,57	34.738.969,06
Fons Lloguer Social	37.236,18	455.794,97
Subvenció per a la construcció d'habitatge per a la venda	1.021.480,50	1.071.480,50
Altres ingressos diferits	8.264,46	(-) 48.936,79
	<u>33.473.009,71</u>	<u>36.217.307,74</u>

b) Pendent d'aplicació

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cobr. Finca 69-N Agullana s/ Conveni	112.370,55	112.370,55
Altres	4.270,12	0,00
	<u>116.640,67</u>	<u>112.370,55</u>
Total Periodificacions a curt termini	<u>33.589.650,38</u>	<u>36.329.678,29</u>

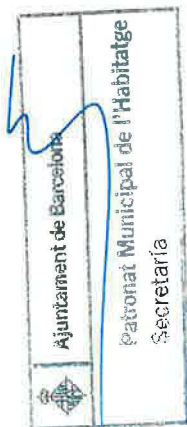
Nota 14 - INGRESSOS I DESPESES

14.1 - Els ingressos per arrendaments inclou:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Traspàs subvencions de capital (Nota 11.3)	1.476.902,57	1.446.277,36
Arrendaments a càrrec adjudicatari	14.316.762,75	12.968.126,04
Arrendaments via subsidiació	3.627.241,91	3.631.918,54
	<u>19.420.907,23</u>	<u>18.046.321,94</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.

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:

	2013	2012
Sous i Salaris	3.488.607,20	3.550.496,96
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	821.468,54	903.173,74
Prestacions al personal a llarg termini (nota 16)	0,00	229.355,24
Altres despeses socials	33.045,81	35.420,41
	4.343.121,55	4.718.446,35

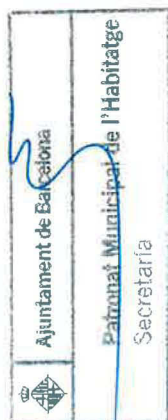
La plantilla mitjana de l'Ens durant l'exercici 2013 ha estat de 90 treballadors (97 treballadors a l'exercici 2012).

Essent la seva distribució per categories la següent:

- Plantilla personal adscrit a PMH:

Categoria	2013	2012
- Gerent	1	1
- Tècnic ADM Especial	1	1
- Tècnic ADM General	1	2
- Tècnic Superior	15	16
- Gestor ADM General	5	7
- Tècnic mig Arquitectura	11	11
- Tècnic mig C. Socials	1	1
- Tècnic mig Informàtica	2	2
- Administratiu	28	27
- Auxiliar Administratiu	20	24
- Auxiliar pràctic ADM Especial	2	2
- Oficial Oficis	1	1
- Operari	1	1
- Subaltern	1	1
Total	90	97

La plantilla de l'Ens a 31 de desembre de 2013 és de 90 treballadors (56 dones i 34 homes). Essent la seva distribució per categories la següent:



Categoria	2013		2012	
	Dones	Homes	Dones	Homes
- Gerent	0	1	0	1
- Tècnic ADM Especial	1	0	1	0
- Tècnic ADM General	0	1	0	2
- Tècnic Superior	8	7	8	8
- Gestor ADM General	5	0	5	0
- Tècnic mig Arquitectura	6	5	6	5
- Tècnic mig C. Socials	1	0	1	0
- Tècnic mig Informàtica	0	2	0	2
- Administratiu	20	8	19	8
- Auxiliar Administratiu	14	6	16	7
- Auxiliar pràctic ADM Especial	0	2	0	2
- Oficial Oficis	0	1	0	1
- Operari	0	1	0	1
- Subaltern	1	0	1	0
Total	56	34	57	37

14.4 - Serveis exteriors

Presenta el següent detall:

	2013	2012
- Reparacions i conservació	4.776.877,55	4.760.999,17
- Treballs realitzats per altres empreses	1.542.242,30	1.427.005,95
- Subministraments	592.992,99	484.822,04
- Arrendaments	34.625,41	33.802,73
- Primes d'assegurances	161.522,27	141.702,41
- Material d'oficina	31.304,03	33.434,67
- Comunicacions	78.394,27	85.939,73
- Despeses diverses	61.085,17	59.345,64
	7.279.043,99	7.027.052,34



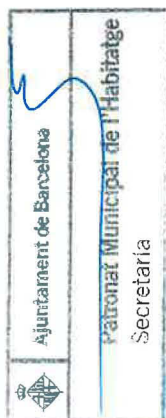
Nota 15 - OPERACIONS AMB EMPRESES DEL GRUP

15.1 - Les operacions amb empreses vinculades realitzades als exercicis 2012 i 2013 són les següents:

Exercici 2012	Dominant	EMPRESSES DEL GRUP					
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	BAGURSA	IMI	Parcs i Jardins	AP Carmel	Barcelona de S. Municipals
Ingressos compte de pèrdues i guanys:							
Quotes lloguer locals	2.450.989,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Horta-G	5.337,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Sants-M	6.775,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp. Lloguer	82.708,50	0,00	141.638,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Lloguer Local C/Caracas, 54, PB	0,00	5.325,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desp.comunitàries c/ Om	3.868,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IBI ús i habitació	296.332,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquid.q.compl.g.gran fins 30/6/12	703.017,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rebuts locals Mollerusa-Harmonia	0,00	0,00	0,00	0,00	7.695,68	0,00	0,00
Rebuts locals c/Llobregós	0,00	0,00	23.046,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3.549.030,25	5.325,64	164.685,08	0,00	7.695,68	0,00	0,00
Despeses compte de pèrdues i guanys:							
Abonaments aparc. biomèdic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.292,07
Liq.IBI'S finques varies	2.047.676,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liq. Plusvàlues	491.074,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres	91.478,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.630.229,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.292,07

Adicionalment, l'Ajuntament de Barcelona ha atorgat al PMH les següents aportacions durant l'exercici 2012:

- Fons Lloguer social 2012 per import de 400.000,00 euros (400.000,00 euros a l'exercici 2011). L'import pendent d'aplicar a 31 de desembre de 2012 i 2011 es troba registrat a l'epígraf de periodificacions a curt termini de passiu.
- Fons per reparacions de patologies estructurals per import de 552.612,61 euros (2.681.675,00 euros a l'exercici 2011). L'import pendent d'aplicar a 31 de desembre de 2012 i 2011 es troba registrat a l'epígraf de periodificacions a curt termini de passiu.
- El PMH ha venut a l'Ajuntament de Barcelona l'edifici situat al carrer Londres 62-64, cantonada carrer Villarroel, 239-243 per un import de 2.645.958,17 euros (més I.V.A.) (Nota 6.4.).



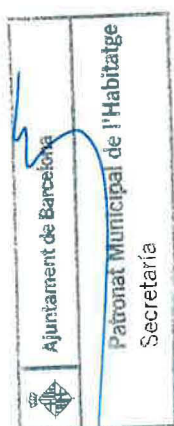
El PMH ha repercutit un import de 386.435,08 euros a Barcelona de Serveis Municipals, S.A. d'acord amb el conveni de col·laboració subscrit entre les parts relatiu a la construcció de l'aparcament previst en el subsòl de la finca ubicada al carrer Bolívia, núms. 49-61 i Ciutat de Granada, núm. 143-147 (Nota 6.4).

Exercici 2013	Dominant	EMPRESSES DEL GRUP					
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	BAGURSA	IMI	Parcs i Jardins	AP Carmel	Barcelona de S. Municipals
Ingressos compte de pèrdues i guanys:							
Quotes lloguer locals	3.083.378,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Horta-G	5.462,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Sants-M	5.061,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni comp.llog. Provenç.	86.951,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retorn quotes IBI de l'Ajuntament	13.843,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lloguer Local C/Caracas, 54, PB	0,00	5.575,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fras. Lloguer real·lotjats Av Vallcarca	0,00	0,00	142.517,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Desp.comunitàries c/ Om	9.608,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IBI ús i habitació	387.195,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Líquid.q.compl.g.grans fins 30/6/12	982.731,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conveni Q.de Vida cessió habitatges (reb)	179.517,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rebuts locals Mollerusa-Harmonia	0,00	0,00	0,00	0,00	7.892,02	0,00	0,00
Rebuts locals c/Llobregós	0,00	0,00	23.582,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres	46,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	4.753.796,43	5.575,77	166.100,14	0,00	7.892,02	0,00	0,00
Despeses compte de pèrdues i guanys:							
Abonaments aparc. biomèdic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.623,24
Liq.IBI'S finques varies	2.234.504,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liq. Plusvàlues	195.215,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres	139.545,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.569.265,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.623,24

Adicionalment, l'Ajuntament de Barcelona ha atorgat al PMH les següents aportacions durant l'exercici 2013:

- Fons Lloguer social 2013 per import de 500.000,00 euros (400.000,00 euros a l'exercici 2012). L'import pendent d'aplicar a 31 de desembre de 2013 i 2012 es troba registrat a l'epígraf de periodificacions a curt termini de passiu.
- El PMH ha facturat a l'Ajuntament de Barcelona el 40% del pressupost de la construcció i adequació d'un multiequipament a Ca l'Isidret (de la promoció del c/ Pere IV-Josep Pla) per un import de 888.742,59 euros (més I.V.A.).

15.2 - Els saldos pendents amb empreses vinculades a 31 de desembre de 2012 i a 31 de desembre de 2013 són els següents:



Exercici 2012	Dominant	EMPRESSES DEL GRUP					
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	BAGURSA	Parcs i Jardins (rebuts)	Barcelona de Serveis Municipals	Proeixample S.A.	TOTAL
Saldos pendents de cobrament:							
Quotes lloguer immobles	302.114,42	0,00	0,00	2.302,61	0,00	0,00	304.417,03
Conveni compens.lloguersProv	82.708,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.708,50
Rebuts 4t local c/Caracas, 54	0,00	1.615,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1.615,83
Dte.Horta-Guinardó	5.337,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.337,93
Dte.Sants-Montjuic	6.775,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.775,68
Total	396.936,53	1.615,83	0,00	2.302,61	0,00	0,00	400.855,17

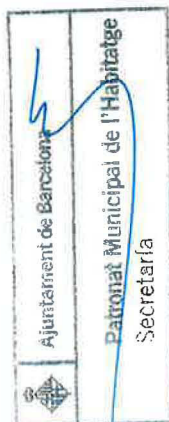
Saldos pendents de pagament:							
Iva cessió finques	1.340.165,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340.165,52
Total	1.340.165,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340.165,52

Exercici 2013	Dominant	EMPRESSES DEL GRUP					
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	BAGURSA	Parcs i Jardins (rebuts)	Barcelona de Serveis Municipals	Proeixample S.A.	TOTAL
Saldos pendents de cobrament:							
Quotes lloguer immobles	327.659,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	327.659,21
Fons Lloguer social 2013	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Construcció i adequació local	1.075.378,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.075.378,53
Altres	92.403,39	0,00	0,00	2.354,51	0,00	0,00	94.757,90
Total	1.995.441,13	0,00	0,00	2.354,51	0,00	0,00	1.997.795,64
Saldos pendents de pagament:							
	865.396,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	865.396,22
Total	865.396,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	865.396,22

- 15.3 - Els membres del Consell d'Administració no han meritat durant els exercicis 2012 i 2013 cap import en concepte de dietes d'assistència, no havent rebut cap import en concepte de sous i salaris, amb excepció del representant del personal del Patronat que tal i com preveu els estatuts del PMH forma part del Consell d'Administració i la seva retribució en concepte de sous i salaris durant l'exercici 2013 ha estat de 36.611,43 euros (30.001,97 euros a l'exercici 2012).

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 2012 i 2013.

La remuneració total corresponent a l'exercici 2013 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 173.385,73 euros (222.514,54 euros a l'exercici 2012). 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 LLARG TERMINI

Aquest epígraf reflecteix la quantia de la paga extraordinària de desembre de 2012 que s'hagués hagut d'abonar al personal de la Societat abans de finalitzar l'exercici, però que va quedar suprimida per l'article 2.1 del Reial Decret Llei 20/2012, de 13 de juliol, de mesures per garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat. L'article 2.4 d'aquesta disposició preveu que "les quantitats derivades de la supressió de la paga extraordinària i de les pagues addicionals de complement específic o pagues addicionals equivalents d'acord amb el disposat en aquest article es destinaran en exercicis futurs a realitzar aportacions a plans de pensions o contractes d'assegurança col·lectiva que incloguin la cobertura de la contingència de jubilació, amb subjecció al que estableix la Llei Orgànica 2/2012, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera i en els termes i amb l'import que es determini en les corresponents lleis de pressupostos". En conseqüència, atès que es un exigible cert, l'import esmentat es va carregar a l'exercici 2012 a l'epígraf de Despeses de personal del deure del compte de pèrdues i guanys amb abonament a l'epígraf Provisions a llarg termini del passiu del balanç.

Nota 17 - INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT

El Pla pel dret a l'habitatge de la Generalitat de Catalunya, regulat pel decret 244/2005 de 8 de novembre, estableix que el departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà subvencions als promotors d'habitatges de protecció oficial, si es superen en més del 50% els paràmetres mínims que estableix la normativa sobre l'adopció de criteris d'ecoeficiència i ambientals en les construccions. Així mateix, el Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, regulat pel decret 13/2010, de 2 de febrer, concedeix subvencions per a la qualificació energètica dels habitatges amb protecció oficial, d'acord amb el que preveu l'art.63 del RD 2066/2008, de 12 de desembre.

El PMH ha incorporat en totes les seves promocions diversos elements dels previstos en la normativa, per la qual cosa sol·licita en tots els casos, les corresponents subvencions.

Durant l'exercici 2013, s'han reconegut 484.400,00 euros (68.738,95 euros a l'exercici 2012) en concepte de subvenció d'eficiència energètica de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Addicionalment, a l'exercici 2012 es van reconèixer un import de 129.986,30 euros, en concepte de subvenció de la Unió Europea pel sistema High Combi de la promoció de Còrsega, 363.



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

Nota 18 - ALTRE INFORMACIÓ

Les despeses d'auditoria, derivats dels honoraris meritats durant els exercicis 2012 i 2013 per les societats PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. i Gabinet Técnico de Auditoría y Consultoría, S.A. són repercutits per l'Ajuntament de Barcelona a cadascun dels organismes autònoms i societats que componen el grup municipal.

Adicionalment, s'han meritat honoraris per 3.000,00 euros per altres serveis prestats per Gabinet Técnico de Auditoría y Consultoría, S.A.



Aquests comptes anuals han estat formulats pel Consell d'Administració en Barcelona en data 21 de març de 2014.

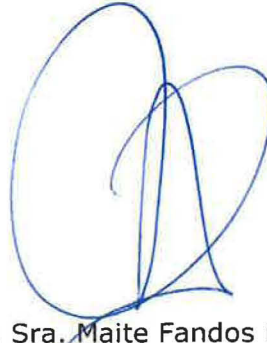
Els membres del Consell d'Administració del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, aproven la formulació dels comptes i la memòria d'aquesta empresa, corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de l'any 2013, els quals deixen formalitzats mitjançant els 59 fulls antecedents, tots 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 815.041,07 euros, obtinguda com a benefici de l'exercici de l'any 2013, passi a "patrimoni" del Patronat constituït com a Ens Públic Empresarial.

Barcelona, 21 de març de l'any 2014



Im. Sr. Antoni Vives i Tomàs



Ima. Sra. Maite Fandos i Payà

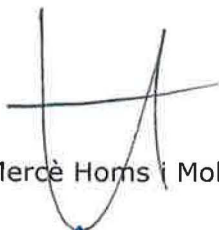
Im. Sr. Joan Puigdollers i Fargas



Im. Sr. Eduard Freixedes i Plans



Ima. Sra. Mercè Homs i Molist



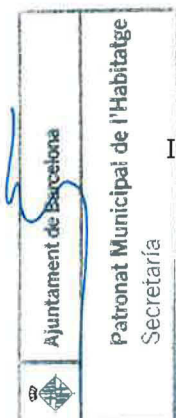
Ima. Sra. Carmen Andrés i Añón



Im. Sr. Eduardo Bolaños i Rodríguez



Ima. Sra. Elsa Blasco i Riera





Sr. Vicent Guallart i Furió



Sr. Antoni Sorolla i Edo



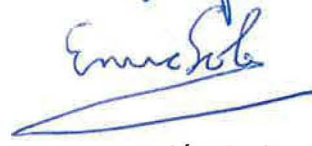
Sr. Ramon Massaguer i Meléndez



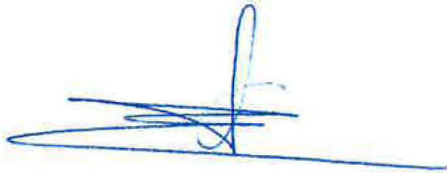
Sr. Àngel Miret i Serra



Sr. Josep M. de Torres i Sanahuja



Sr. Enric Solé i Codina



Sr. Carles García i Escuer

