



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

**EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL,
URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA**

**INFORME D'AUDITORIA
COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2022
INFORME DE GESTIÓ DE L'EXERCICI 2022**

Abril 2023



Gabinete Técnico de Auditoría y Consultoría, s.a.

Travessera de Gràcia, 56, 1º. 1ª.
Tel. 933199622 – Fax 933101739
08006 Barcelona

Julián Hernández, 8, 1º. A
Tel. 913882180 – Fax 917599612
28043 Madrid

Barcelona, 3, 2º. 1ª.
Tel. 972201959 – Fax 972220920
17001 Girona

I

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

A l'accionista únic de l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA,

Opinió

Hem auditat els comptes anuals de l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2022, 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 finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2022, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2.1 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Fonament de l'opinió

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

Som independents de la Societat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni hi han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

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

Aspectes més rellevants de l'auditoria

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.

Hem determinat que els riscos que es descriuen a continuació són els riscos més significatius considerats en l'auditoria que s'han de comunicar en el nostre informe.





Valoració de les inversions immobiliàries i de les existències

Descripció

La Societat posseeix actius immobiliaris, els quals es troben registrats en els epígrafs d'Inversions immobiliàries i d'Existències per imports respectius de 30.430 i 63.049 milers d'euros i que representen un 67% del total actiu. Es detalla informació sobre els elements inclosos en els esmentats epígrafs en les notes 4.3, 4.6, 6 i 11 de la memòria adjunta.

Per a avaluar si hi ha indicis de deteriorament en aquests actius, la Societat considera el que es desprèn dels informes de valoració que encarrega anualment a experts independents, dels compromisos de venda vigents i de l'Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la que s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies.

Ens hem centrat en aquesta àrea atès la seva importància sobre el total d'actius i els resultats de la Societat i atès que canvis en les valoracions comptables d'aquests actius podrien conduir a una variació rellevant en el compte de pèrdues i guanys, en el patrimoni net i en la situació financera de la Societat.

Resposta de l'auditor

Com a part del nostre treball d'auditoria, hem obtingut la documentació de les valoracions de totes les inversions immobiliàries i existències efectuades al tancament de l'exercici per experts independents, així com les informacions o evidències que han estat necessàries per a entendre els raonaments emprats en cada cas per part de la Societat, per tal de corroborar la raonabilitat de les valoracions de les inversions immobiliàries i de les existències comptabilitzades al tancament de l'exercici. Tanmateix, hem avaluat la informació inclosa en la memòria dels comptes anuals adjunts.

Altra informació: Informe de gestió

L'altra informació comprèn exclusivament l'informe de gestió de l'exercici 2022, la formulació del qual és responsabilitat dels administradors de la Societat i no forma part integrant dels comptes anuals.

La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'informe de gestió. La nostra responsabilitat sobre l'informe de gestió, de conformitat amb el que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes, consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'informe de gestió amb els comptes anuals, així com avaluar i informar de si el contingut i presentació de l'informe de gestió són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que hi ha incorreccions materials, estem obligats a informar-ne.

Sobre la base del treball realitzat, segons el descrit en el paràgraf anterior, la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2022 i el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació.

Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals

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





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

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

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden ser degudes a frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.

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

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

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





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

Descrivim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

Barcelona, 11 d'abril de 2023

GABINETE TÉCNICO
DE AUDITORÍA Y CONSULTORÍA, SA (S0687)

Manuel Arrazola Martínez (20587)



GABINETE TECNICO DE
AUDITORIA Y
CONSULTORIA, S.A.

2023 Núm. 20/23/00472

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

empresa municipal de
promoció social, urbana i econòmica
de cornellà de llobregat

comptes anuals i informe de gestió 2022



Cornellà de Llobregat, març 2023

ESTATS FINANCERS



ACTIU	notes	2022	2021
A) Actiu no corrent		66.421.349,25 €	67.098.259,30 €
I. Immobilitzat intangible	7	59.724,77 €	49.543,81 €
3. Patents, llicències, marques i similars		7.639,88 €	5.659,68 €
5. Aplicacions informàtiques		52.084,89 €	43.884,13 €
II. Immobilitzat material	5	35.804.855,77 €	36.462.160,61 €
1. Construccions (en cessió)		34.339.482,41 €	35.096.592,02 €
2. Instal·lacions tècniques, i altre immobilitzat material		1.399.628,56 €	1.297.872,06 €
3. Immobilitzat en curs i anticips		65.744,80 €	67.696,53 €
III. Inversions immobiliàries	6	30.430.266,60 €	30.410.740,74 €
1. Terrenys		7.377.319,89 €	7.049.641,13 €
2. Construccions		23.052.946,71 €	23.361.099,61 €
V. Inversions financeres a llarg termini	9	126.502,11 €	175.814,14 €
2. Crèdits a empreses		0,00 €	23.000,00 €
5. Altres actius financers		126.502,11 €	152.814,14 €
B) Actiu corrent		72.089.754,27 €	95.201.722,78 €
II. Existències	11	63.048.719,72 €	81.920.153,72 €
2. Terrenys		54.711.744,05 €	71.968.169,98 €
3. Promocions en curs		1.873.695,44 €	3.471.822,29 €
4. Promocions terminades		6.457.768,49 €	6.478.901,85 €
6. Avançament a proveïdors		5.511,74 €	1.259,60 €
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar		2.823.196,05 €	2.281.556,49 €
1. Clients per vendes i prestació de serveis	9	2.045.723,51 €	1.096.864,03 €
Clients per vendes i prestació de serveis a c/termini		2.045.723,51 €	1.096.864,03 €
2. Clients, empreses del grup i associades	9 - 16	37.648,10 €	595.635,43 €
3. Deutors varis	9	1.358,98 €	4.300,00 €
5. Actius per impost corrent (Impost Societats)	12	0,00 €	5.291,26 €
6. Altres crèdits amb les Administracions Públiques	12	738.465,46 €	579.465,77 €
V. Inversions financeres a curt termini	9	812.401,85 €	566.359,83 €
2. Crèdits a empreses		23.000,00 €	46.310,00 €
5. Altres actius financers		789.401,85 €	520.049,83 €
VI. Periodificacions a curt termini		17.043,88 €	39.742,88 €
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents		5.388.392,77 €	10.393.909,86 €
1. Tresoreria		5.388.392,77 €	10.393.909,86 €
TOTAL ACTIU		138.511.103,52 €	162.299.982,08 €

BALANÇ

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA SA
NIF. A58283342

exercici 2022

PATRIMONI NET I PASSIU		notes	2022	2021
A)	Patrimoni net		109.057.736,20 €	105.335.448,28 €
A-1)	Fons Propis	10	38.956.780,24 €	38.790.430,25 €
I.	Capital		9.466.391,47 €	9.466.391,47 €
1.	Capital escripturat		9.466.391,47 €	9.466.391,47 €
II.	Prima d'emissió		1.780.207,71 €	1.780.207,71 €
III.	Reserves		27.543.831,07 €	29.128.993,27 €
1.	Legal i estatutàries		226.623,94 €	226.623,94 €
2.	Altres reserves		27.317.207,13 €	28.902.369,33 €
VII.	Resultat de l'exercici	3	166.349,99 €	-1.585.162,20 €
A-3)	Subvencions, donacions i llegats rebuts	15	70.100.955,96 €	66.545.018,03 €
I	Subvencions, donacions i llegats rebuts		14.383.487,25 €	10.158.537,12 €
II	Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge		23.320.785,31 €	23.057.479,23 €
III.	Patrimoni en cessió		32.396.683,40 €	33.329.001,68 €
B)	Passiu no corrent		22.125.525,34 €	38.334.311,99 €
II.	Deutes a llarg termini	9	22.112.444,66 €	38.321.231,31 €
2.	Deutes amb entitats de crèdit		20.556.997,22 €	36.722.911,06 €
5.	Altres passius financers		1.555.447,44 €	1.598.320,25 €
IV.	Passius per impost diferit	12	13.080,68 €	13.080,68 €
C)	Passiu corrent		7.327.841,98 €	18.630.221,81 €
II.	Provisions a curt termini	14	600.970,41 €	848.781,40 €
III.	Deutes a curt termini	9	502.026,38 €	3.173.681,10 €
2.	Deutes amb entitats de crèdit		361.829,31 €	3.053.862,08 €
5.	Altres passius financers		140.197,07 €	119.819,02 €
IV.	Deutes amb empreses del grup i associades a curt	9 - 16	4.053.033,00 €	0,00 €
V.	Creditors comercials i altres comptes a pagar		2.044.829,48 €	14.440.480,60 €
1.	Proveïdors	9	225.744,07 €	294.314,13 €
	Proveïdors a curt termini		225.744,07 €	294.314,13 €
2.	Proveïdors, empreses del grup i associades	9-16	37.689,36 €	67.209,47 €
3.	Creditors variis	9	731.702,14 €	2.300.645,88 €
4.	Personal (remuneracions p.d.t. Pagament)	9	97.145,30 €	86.370,07 €
6.	Altres deutes amb les adm.públiques	12	207.040,16 €	1.835.902,07 €
7.	Bestretes de clients	9	745.508,45 €	9.856.038,98 €
VI.	Periodificacions a curt termini		126.982,71 €	167.278,71 €
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU			138.511.103,52 €	162.299.982,08 €



COMpte de pèrdues i guanys

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLA SA
NIF. A58283342

exercici 2022

A)	OPERACIONS CONTINUADES	notes	2022	2021
1.	Import net de la xifra de negocis	13	17.490.782,25 €	16.489.778,69 €
	a) Vendes		12.615.524,61 €	12.559.282,59 €
	b) Prestacions de serveis		4.875.257,64 €	3.930.496,10 €
2.	Variació d'existències de productes acabats i en curs		-19.138.992,22 €	-9.802.760,42 €
3.	Treballs realitzats per a l'empresa per al seu actiu	6	1.207.370,59 €	0,00 €
4.	Aprovisionaments	13	-2.704.175,34 €	-3.133.211,73 €
	a) Aprovisionaments immobles		0,00 €	0,00 €
	b) Aprovisionament terrenys, urbanització i obres		-2.359.859,28 €	-2.736.081,33 €
	c) Treballs realitzats per altres empreses		-344.316,06 €	-397.130,40 €
	d) Deteriorament de mercaderies, matèries primeres i altres aprovisionaments		0,00 €	0,00 €
5.	Altres ingressos d'explotació		2.853.806,09 €	2.867.103,58 €
	a) Ingressos accessoris i altres de gestió corrent		17.450,52 €	14.662,12 €
	b) Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici	15	2.836.355,57 €	2.852.441,46 €
6.	Despeses de personal	13	-4.449.844,26 €	-4.305.796,44 €
	a) Sous, salaris i assimilats		-3.551.180,13 €	-3.413.074,27 €
	b) Carregues socials		-898.664,13 €	-892.722,17 €
7.	Altres despeses d'explotació		-3.806.534,96 €	-2.688.871,47 €
	a) Serveis exteriors		-3.429.642,01 €	-2.831.327,57 €
	b) Tributs		-337.915,08 €	-762.613,22 €
	c) Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials	9	-38.977,87 €	905.069,32 €
8.	Amortització de l'immobilitzat	5-6-7	-1.868.930,42 €	-1.826.376,25 €
9.	Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	15	10.951.044,17 €	1.243.108,99 €
10.	Excès de provisions		0,00 €	0,00 €
11.	Deteriorament i resultats per venda de l'immobilitzat	6	13.930,14 €	-37.604,36 €
	a) Deterioraments i pèrdues		-105.333,02 €	77.917,00 €
	b) Resultat per venda i altres		119.263,16 €	-115.521,36 €
13.	Altres resultats	13	-2.712,41 €	54.452,32 €
A.1)	RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		545.743,63 €	-1.140.177,09 €
14.	Ingressos financers	9	8.547,78 €	3.578,24 €
	b) De valors negociables i altres instruments financers		8.547,78 €	3.578,24 €
	b2) En tercers		8.547,78 €	3.578,24 €
15.	Despeses financeres	9	-387.941,42 €	-448.563,35 €
	b) Per deutes amb tercers		-387.941,42 €	-448.563,35 €
A.2)	RESULTAT FINANCER		-379.393,64 €	-444.985,11 €
A.3)	RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		166.349,99 €	-1.585.162,20 €
20.	Impostos sobre beneficis	12	0,00 €	0,00 €
A.4)	RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES		166.349,99 €	-1.585.162,20 €
A.5)	RESULTAT DE L'EXERCICI		166.349,99 €	-1.585.162,20 €

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET

A) Estat d'ingressos i despeses reconegudes

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ SA
NIF. A58283342

exercici 2022

	notes	2022	2021
A) RESULTAT DEL COMPTA DE PÈRDUES I GUANYES		166.349,99 €	-1.585.162,20 €
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
I. Per valoració d'instruments financers			
II. Per cobertura de fluxos d'efectiu			
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts	15	14.506.982,10 €	2.955.898,56 €
IV. Per guany i pèrdues actuàries i altres ajustos			
V. Efecte impositiu			
B) Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net (I+II+III+IV+V)		14.506.982,10 €	2.955.898,56 €
Transferències al compte de pèrdues i guany			
VI. Per valoració d'instruments financers			
VII. Per cobertures de fluxos d'efectiu			
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts	15	-10.951.044,17 €	-1.243.108,99 €
IX. Efecte impositiu			
C) Total transferències al compte de pèrdues i guany (VI+VII+VIII+IX)		-10.951.044,17 €	-1.243.108,99 €
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS		3.722.287,92 €	127.627,37 €



ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET

B) Estat total de canvis de patrimoni net

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNEL·LÀ SA
NIF. A58283342

exercici 2022

	Capital	Prima d'emissió	Reserves	Resultats exercici	Patrimoni en cessió i altres subvencions	Totals
A) SALDO INICIAL 2021	9.466.391,47 €	1.780.207,71 €	38.981.648,73 €	-9.852.655,46 €	64.832.228,46 €	105.207.820,91 €
I. Total ingressos i despeses reconeguts				-1.585.162,20 €	1.712.789,57 €	127.627,37 €
II. Operacions amb socis o propietaris						0,00 €
III. Altres variacions de patrimoni net			-9.852.655,46 €	9.852.655,46 €		0,00 €
B) SALDO FINAL DE L'ANY 2021	9.466.391,47 €	1.780.207,71 €	29.128.993,27 €	-1.585.162,20 €	66.545.018,03 €	105.335.448,28 €
I. Ajustaments per canvis de criteri 2021						0,00 €
II. Ajustaments per errors 2021						0,00 €
C) SALDO INICIAL 2022	9.466.391,47 €	1.780.207,71 €	29.128.993,27 €	-1.585.162,20 €	66.545.018,03 €	105.335.448,28 €
I. Total ingressos i despeses reconeguts				166.349,99 €	3.555.937,93 €	3.722.287,92 €
II. Operacions amb socis o propietaris						0,00 €
III. Altres variacions de patrimoni net			-1.585.162,20 €	1.585.162,20 €		0,00 €
D) SALDO FINAL DE L'ANY 2022	9.466.391,47 €	1.780.207,71 €	27.543.831,07 €	166.349,99 €	70.100.955,96 €	109.057.736,20 €



Estat de fluxos d'efectiu

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOIO SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ SA
NIF. A58283342

exercici 2022

A) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ		
1. Resultat de l'exercici abans d'impostos	2022 166.349,99 €	2021 -1.585.162,20 €
2. Ajustos del resultat	-8.922.227,09 €	64.023,52 €
a) amortització de l'immobilitzat	1.868.930,42 €	1.826.376,25 €
b) Correccions valoratives per deteriorament	105.333,02 €	-77.917,00 €
c) Variacions de provisions	-247.810,99 €	-944.621,58 €
d) imputació de subvencions	-10.951.044,17 €	-1.243.108,99 €
e) resultat per baixes i alienació d'immobilitzat	-119.263,16 €	115.521,36 €
g) ingressos financers	-8.547,78 €	-3.578,24 €
h) despeses financers	387.941,42 €	448.563,35 €
k) Altres ingressos i despeses	42.234,15 €	-57.211,63 €
3. Canvis en el capital corrent	4.880.968,30 €	12.005.782,76 €
a) existències	17.841.146,64 €	9.804.053,71 €
b) deutors i altres comptes cobrament	-546.930,82 €	340.694,95 €
c) altres actius corrents	22.699,00 €	34.377,53 €
d) creditors i altres comptes pagament	-12.395.650,52 €	1.798.550,35 €
e) altres passius corrents	-40.296,00 €	28.106,22 €
4. Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació	-399.306,38 €	-387.773,48 €
a) pagament d'interessos	-413.145,42 €	-391.351,72 €
c) cobrament d'interessos	8.547,78 €	3.578,24 €
d) cobraments / (pagaments) per impost sobre beneficis	5.291,26 €	0,00 €
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació (1 + 2 + 3 + 4)	-4.274.215,18 €	10.096.870,60 €
B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ		
6. Pagaments per inversions	-871.995,05 €	-484.858,51 €
b) Immobilitzat intangible	-34.004,72 €	-17.189,00 €
c) Immobilitzat material	-563.162,31 €	-188.209,93 €
d) Inversions immobiliàries	0,00 €	0,00 €
e) Altres actius financers	-274.828,02 €	-279.459,58 €
7. Cobraments per desinversions	568.776,31 €	944.463,91 €
a) Empreses del grup i associades	0,00 €	0,00 €
b) Immobilitzat intangible	0,00 €	0,00 €
c) Immobilitzat material	0,00 €	0,00 €
d) Inversions immobiliàries	490.678,28 €	882.638,53 €
e) Altres actius financers	78.098,03 €	61.825,38 €
h) Altres actius	0,00 €	0,00 €
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió (6 + 7)	-303.218,74 €	459.605,40 €
C) FLUXOS D'EFECTIU DE FINANÇAMENT		
9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni	18.211.209,02 €	-47.729,43 €
a) Emissió d'instruments de patrimoni	0,00 €	0,00 €
b) Amortitzacions instruments de patrimoni	0,00 €	0,00 €
e) Subvencions, donacions i llegats rebuts	18.211.209,02 €	-47.729,43 €
10. Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer	-18.639.292,19 €	-697.771,26 €
a) Emissió d'instruments de patrimoni	16.081.864,50 €	93.463,77 €
2. Deutes amb entitats de crèdit	15.001.223,94 €	0,00 €
3. Deutes amb empreses del grup i associades	0,00 €	0,00 €
5. Altres deutes	1.080.640,56 €	93.463,77 €
b) Devolució i amortització de deutes	-34.721.156,69 €	-791.235,03 €
2. Deute amb entitats de credit	-33.833.966,55 €	-716.252,19 €
5. Altres deutes	-887.190,14 €	-74.982,84 €
11. Pagaments per dividendes i remuneracions d'altres instruments de patrimoni	0,00 €	0,00 €
12. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament (9 + 10 + 11)	-428.083,17 €	-745.500,69 €
D) Efecte de les variacions de tipus de canvi		
E) AUMENT / DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS (5 + 8 + 12 + D)	-5.005.517,09 €	9.810.975,31 €
Efectiu o equivalent al començament de l'exercici	10.393.909,86 €	582.934,55 €
Efectiu o equivalent al final de l'exercici	5.388.392,77 €	10.393.909,86 €

MEMÒRIA ECONÒMICA

1



1. Activitat de l'empresa

1. L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA, en davant també PROCORNELLÀ o la Societat, té el seu domicili social al mateix municipi de Cornellà de Llobregat, al carrer Albert Einstein 47-49 i NIF. A58283342.

La Societat, abans anomenada, Empresa Municipal de Desenvolupament Urbà de Cornellà, SA (EMDUCSA), va ser constituïda per temps indefinits, sota la forma jurídica de Societat Anònima, per escriptura atorgada pel Notari Eduardo G. Duarte Acha, amb data 29 d'octubre de 1986, núm. 1821 de protocol i inscrita en el Registre Mercantil de la Província de Barcelona en el tom 8562, llibre 7809, secció 2ª, foli 10, full núm. 10373, inscripció 1ª.

L'Empresa Municipal de Desenvolupament Urbà de Cornellà, SA (EMDUCSA) va absorbir per fusió a l'Empresa Municipal de Promoció Econòmica de Cornellà, SA (PRECSA) en escriptura davant de Notari en data 20 de maig de 2011. La data des de la qual les operacions de la societat absorbida es consideraren realitzades per la societat absorbent va ser l'1 de gener de 2011.

Aquesta fusió per absorció es va realitzar a l'empara del règim tributari vigent en aquell moment als articles 83 a 96 del Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, pel que s'aprovava el Text refós de la Llei de l'Impost sobre Societats. D'acord amb l'article 93 de l'esmentat Reial Decret Legislatiu, on es detallen les obligacions comptables de l'empresa adquirent, en la memòria dels comptes anuals de l'exercici 2011 es va detallar l'oportuna informació respecte a aquesta operació.

2. La Societat té naturalesa de Societat Privada Municipal de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Cornellà de Llobregat, accionista únic.

La Societat, donada la seva naturalesa, es regirà pels presents Estatuts, i en el que en ells no estigui previst, per les lleis d'especial vigència per l'Ajuntament de Cornellà o el seu òrgan de gestió, per les generals administratives que li resultessin aplicables i per la Llei de Societats de Capital i altres disposicions que li siguin aplicables.

3. Constitueix l'objecte social de la Societat, la realització de les finalitats següents:

A. Activitats de prestació de serveis públics:

1. La realització d'estudis urbanístics, incloent en ells la redacció de plans d'ordenació, instruments de gestió urbanística i projectes d'urbanització i la iniciativa per a la seva tramitació i aprovació.
2. L'activitat urbanitzadora, que pot abastar a la promoció de la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana, com a la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis i a les obres d'urbanització necessàries per a l'execució dels plans d'ordenació, incloses les obres d'execució dels sistemes generals locals previstos pel planejament.
3. La gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització, en cas d'obtenir la concessió corresponent, conforme a les normes aplicables en cada cas.
4. La gestió directa de serveis públics relacionats amb l'àmbit esportiu i sociocultural.

5. La gestió directa del servei públic local d'habitatge.
6. La construcció i gestió d'aparcaments municipals en els casos en que obtingui la concessió demanial o qualsevol altre dret sobre els béns municipals afectats.

En el compliment de les finalitats previstes en aquest apartat A, la Societat té la condició d'Entitat Urbanística Especial, als efectes assenyalats en l'article 22.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i per tant, quan en virtut del corresponent acord exprés municipal operi com administració actuant, podrà ser receptora de la cessió a títol gratuït de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, el qual s'incorporarà al seu patrimoni, com a patrimoni del sòl i l'habitatge, afectat al règim jurídic especial contemplat als articles 160 i següents del dit Text Refós.

B. Exercici d'activitats econòmiques:

1. La compra venda de solars i terrenys, urbans o urbanitzables, i de tot tipus d'immobles.
2. La promoció i venda d'habitatges, tant de renda lliure com d'algun tipus de protecció oficial, així com la seva venda, lloguer o transmissió de drets d'ús i gaudiment de qualsevol altra naturalesa.
3. La promoció i venda de locals comercials i aparcaments privats.
4. La construcció de tot tipus d'edificis, així com la seva explotació directa o indirecta.
5. La realització del planejament necessari per a la consecució de les finalitats incloses en aquest apartat.
6. Impulsar l'oferta de sòl industrial urbanitzat.
7. Fomentar la imatge de Cornellà com a nucli industrial, empresarial, social, comercial i cultural, a través de l'organització i programació d'actes i esdeveniments, fires i congressos.
8. Prestar serveis d'assessorament empresarial i informació a tota classe d'empreses sobre temes fiscals i laborals.
9. Realitzar estudis generals sobre tots els sectors d'actuació, així com facilitar els seus resultats i conclusions a les persones, físiques i jurídiques, interessades.
10. Recolzar la col·laboració entre la indústria, l'empresa, el comerç i la cultura i les institucions.
11. Potenciar la modernització de l'estructura productiva i formular propostes per a la creació de les noves activitats industrials, comercials, socials i culturals, tan públiques com privades.

Així mateix, constitueix part de l'objecte social, el foment de la informació i la promoció de programes orientats a la innovació tecnològica i la societat del coneixement.



4

C. Adjudicació directa de contractes:

La Societat podrà rebre de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, adjudicacions directes dels contractes següents:

1. Concessions demaniales sobre béns de domini públic i altres drets d'ús equivalents sobre béns patrimonials, destinades a la construcció i implantació d'aparcaments.
2. Contractes patrimonials relacionats amb els béns integrats al Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge, amb destí a la construcció d'habitatges destinats a polítiques socials.

4. La Societat pertany al grup encapçalat per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat que és l'accionista únic. Les entitats dependents o vinculades a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat són:

- Empresa Municipal de Promoció social, urbana i econòmica de Cornella SA (PROCORNELLA).
- Institut Municipal de Radiodifusió (Radio Cornella).
- Tecsa.
- Fundació Privada per a l'Atenció de les Persones Dependents.
- Fundació de la Societat del Coneixement.

5. La moneda funcional i de presentació de la Societat és l'euro. Conseqüentment, les operacions en altres divises diferents de l'euro es consideren denominades en "moneda estrangera".

2. Bases de presentació dels comptes anuals

1. Imatge fidel

Els comptes anuals s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat i es presenten d'acord amb la legislació mercantil vigent i amb les normes establertes en el Pla General de Comptabilitat, i d'acord amb les successives modificacions en el seu cas, a fi de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de l'empresa, així com dels canvis en el patrimoni net i dels fluxos incorporats en l'estat de fluxos d'efectiu.

Degut a les característiques de part de l'objecte social de la Societat s'ha aplicat la normativa bàsica per a empreses immobiliàries recollida en l'Ordre de 28 de desembre de 1994, modificada parcialment per la Ordre de 5 de maig de 2011, per la que s'aproven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries, normes que s'han d'aplicar en la mesura que no siguin contràries al previst al PGC (RD 1514/2007 disposició transitòria 5a).

Els comptes anuals corresponents a l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2021 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes amb data 27 d'abril de 2022.

Els comptes anuals corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2022 són formulats pels Administradors de la Societat en el Consell d'Administració de data 14 de març de 2023. Aquests comptes anuals són els que es sotmeten a auditoria.

Els presents comptes anuals se sotmetran a l'aprovació per la Junta General d'Accionistes, i el Consell d'Administració de la Societat estima que seran aprovats sense cap canvi significatiu.

2. Principis comptables no obligatoris aplicats

No s'han aplicat principis comptables no obligatoris.

3. Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La preparació del comptes anuals requereix la realització per part de la Societat de determinades estimacions comptables per quantificar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren registrats i la consideració de determinats elements de judici. Aquests s'avaluen contínuament i es basen en l'experiència històrica i altres factors, incloses les expectatives de successos futurs, que s'han considerat raonables atenent a les circumstàncies.

Si bé les estimacions considerades s'han realitzat en funció de la millor informació disponible a la data de tancament dels presents comptes anuals, qualsevol modificació en el futur de les esmentades estimacions s'aplicaria de forma prospectiva en 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 l'elaboració dels comptes anuals són els següents:

- Vides útils i deteriorament dels elements d'immobilitzat intangible, elements de l'immobilitzat material i inversions immobiliàries i existències (notes 4.1, 4.2, 4.3 i 4.6).
- Valor raonable dels actius i passius financers (nota 4.5).
- Provisions i contingències (nota 4.11).

La Societat, tot i tenir un Fons de maniobra positiu, compta amb unes existències significatives però de difícil realització immediata, el que fa que sota el principi de gestió continuada, els compromisos de pagament a curt termini s'hauran de fer front mitjançant els quatre supòsits clau, emmarcats dins del pla de viabilitat que s'està aplicant:

- El Programa d'Actuació Urbanística (PAUM) de Cornellà de Llobregat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Cornellà de data 25 de setembre de 2014 s'ha anat concretant en el desenvolupament de diversos sectors, que tot i patint endarreriments per les situacions d'aquests últims anys, estan possibilitant a la Societat de disposar d'actius per a la seva venda.
- Recolzament financer per part de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat que, en el cas de l'exercici 2022, s'ha concretat mitjançant l'aportació de finançament per a amortització del deute.
- Reorganització del deute de la Societat, canviant tipus de préstec i ampliant període de amortització.
- Manteniment en lloguer dels immobles (aparcaments i habitatges). Així com la venda dels habitatges en lloguer amb opció de compra.
- Impuls en la gestió i rendibilitat de les activitats adscrites a l'empresa.

Els resultats de la Societat depenen en gran mesura de la realització d'operacions relacionades amb els seus actius (venda de terrenys), així com de les valoracions dels mateixos.



L'aprovació i inscripció del PMU1 Siemens-Elsa ha permès aquest 2022 escripturar la venda amb l'IMPSOL i la venda amb Llar Catalonia. Així mateix, s'ha licitat i adjudicat la venda d'una finca d'ús hotel·ler, que es preveu escripturar al 2023.

Aquest 2022 s'ha treballat en sectors importants per la ciutat i Procornellà, com són Fira-Millas, Sector Tintes Especiales i Silici.

A nivell financer, en l'exercici 2022 s'ha rebut transferència de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat per import de 18.121.499,39 euros per a amortitzar anticipadament la totalitat del saldos vius de dos préstecs, un amb Caixabank i un altre amb BBVA.

També en l'exercici 2022 s'ha cancel·lat anticipadament un altre préstec amb Caixabank i venciment en 2026 i s'ha formalitzat un nou préstec amb BBVA amb venciment en 2034. Amb aquesta operació, s'aconsegueix l'alliberament de garanties hipotecàries, la millora de la càrrega financera i la redistribució de les amortitzacions de capital futures. L'alliberament de càrregues hipotecàries de les finques implicades permetrà el desenvolupament dels sectors per al 2023.

La Societat continua estudiant l'adopció de fórmules per a adaptar la seva estructura financera a la generació de recursos amb l'ampliació del període d'amortització dels préstecs que permetrien compensar el retard en el desenvolupament dels sectors per la generació de solars.

4. Comparació de la informació

Els comptes anuals dels exercicis 2022 i 2021 es presenten 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 que s'acompanya és homogènia i comparable.

En aquest sentit, la Llei 18/2022, de 28 de setembre, de creació i creixement d'empreses, modifica la "Disposició addicional tercera. Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials, incloent requeriments d'informació en la memòria dels comptes anuals en relació al volum monetari i nombre de factures pagades en un període inferior al màxim establert en la normativa de morositat i el percentatge que suposen sobre el nombre total de factures i sobre el total monetari dels pagaments als seus proveïdors. No es presenta informació comparativa al respecte de l'exercici 2021, qualificant-se els presents comptes anuals com a inicials a aquests efectes.

5. Agrupació de partides

A l'efecte de facilitar la comprensió del balanç i compte de pèrdues i guanys, aquests estats es presenten de forma agrupada, presentant-se les anàlisis requerides en les notes corresponents en la memòria.

6. Elements recollits en diverses partides

No hi ha elements de naturalesa similar inclosos en diferents partides dins del Balanç. Excepte els que separen el curt i el llarg termini, que ja estan contemplats en els models oficials, no hi ha elements recollits en dues o més partides del balanç.

7. Correcció d'errors

No s'ha realitzat cap correcció d'errors d'exercicis anteriors.

3. Aplicació de resultats

La proposta d'aplicació de resultats formulada pel Consell d'Administració de la Societat corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2022, és la següent:

Base de repartiment	Import
Saldo del compte de pèrdues i guanys	166.349,99 €
Romanent	
Reserves voluntàries	
Altres reserves de lliure disposició	
Total	166.349,99 €

Aplicació	Import
A reserva legal	16.635,00 €
Romanent	
A reserves voluntàries	149.714,99 €
A compensació de pèrdues d'exercicis anteriors	
Total	166.349,99 €

4. Normes de registre i valoració

1. Immobilitzat intangible:

Els actius intangibles es registren pel seu cost d'adquisició i/o producció i, posteriorment, es valoren al seu cost menys, segons procedeixi, la seva corresponent amortització acumulada i/o pèrdues per deteriorament que hagin experimentat. Aquests actius s'amortitzen en funció de la seva vida útil.

La Societat reconeix qualsevol pèrdua que hagi pogut produir-se en el valor registrat d'aquests actius amb origen en el seu deteriorament, els criteris per al reconeixement de les pèrdues per deteriorament d'aquests actius i, si escau, de les recuperacions de les pèrdues per deteriorament registrades en exercicis anteriors són similars als aplicats per als actius materials.

Propietat industrial

S'han comptabilitzat en aquest concepte les despeses de desenvolupament capitalitzades ja que s'ha obtingut la corresponent patent o similar. S'ha inclòs el cost de registre i formalització de la propietat industrial (i els imports per l'adquisició a tercers dels drets corresponents). Aquests actius s'amortitzen linealment al llarg de les seves vides útils que són 6 anys.

Aplicacions informàtiques

Els costos incorreguts en relació amb els sistemes informàtics bàsics en la gestió de la Societat es registren amb càrrec de l'epígraf "Aplicacions informàtiques" del balanç. L'amortització de les aplicacions informàtiques es realitza linealment en un període comprès entre els 3 i 4 anys.

Els costos de manteniment dels sistemes informàtics es registren amb càrrec del compte de pèrdues i guanys de l'exercici en que s'incorren.



2. Immobilitzat material:

a. Cost

Els béns compresos en l'immobilitzat material es valoren a preu d'adquisició o al cost de producció, incloses totes les despeses addicionals directament relacionades amb la seva posada en funcionament, tals com despeses d'enderrocament, transport, drets aranzelaris, assegurances, instal·lació, muntatge i altres similars.

Així mateix, forma part del valor del immobilitzat material, l'estimació inicial del valor actual de les obres de desmantellament o retir, així com els costos de rehabilitació del lloc que està instal·lat. Formen part de l'immobilitzat material els costos financers corresponents al seu finançament quan el període de construcció supera l'any i fins a la preparació de l'actiu per al seu ús.

Els costos de renovació, ampliació o millora són incorporats a l'actiu com major valor del bé exclusivament quan suposen un augment de la seva capacitat, productivitat o prolongació de la seva vida útil.

Les despeses de manteniment, conservació i reparació s'imputen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què s'incorren.

En el cas dels immobles adscrits, aquests es comptabilitzen d'acord amb el valor acordat per l'Ajuntament de Cornellà en el moment de la cessió. Particularment, en aquesta partida es troben registrats comptablement els immobles adscrits per l'Ajuntament de Cornellà a la Societat:

- Recinte Firal, Centre d'empreses i Auditori.
- Parc Esportiu Llobregat, "PELL". El Ple municipal de 25 de juny de 2009, l'Ajuntament de Cornellà va acordar la gestió directa per part de la Societat d'aquest equipament esportiu.
- Ludoteca i Centre Cívic situat a dalt de l'edifici del Parc Esportiu Llobregat. El Ple municipal de 21 de març de 2013, l'Ajuntament de Cornellà va acordar la gestió directa per part de la Societat d'aquest equipament sociocultural per al municipi.
- Complex Esportiu Can Mercader. El Ple municipal de 21 de març de 2013, l'Ajuntament de Cornellà va acordar la gestió directa per part de la Societat d'aquest equipament esportiu.

b. Amortització

L'amortització dels actius s'inicia quan estan preparats per a l'ús per al qual van ser projectats.

L'amortització es calcula, aplicant el mètode lineal, sobre el cost d'adquisició dels actius menys el seu valor residual; entenent-se que els terrenys sobre els quals s'assenten els edificis i altres construccions tenen una vida útil indefinida i que, per tant, no són objecte d'amortització.

Les dotacions anuals en concepte d'amortització dels actius materials es realitzen amb contrapartida al compte de pèrdues i guanys i, bàsicament, equivalen als percentatges d'amortització determinats en funció dels anys de vida útil estimada, com terme mitjà, dels diferents elements:

	Anys de vida útil estimada
Construccions	50 anys
Instal·lacions tècniques i maquinària	10 - 13 anys
Utilitatge i eines	10 - 6 anys
Mobiliari i estris	10 anys
Equips informàtics	4 - 6 anys

c. Deteriorament del valor de l'immobilitzat material

En el cas dels edificis adscrits per l'Ajuntament de Cornellà que formen part de l'actiu de la Societat dins l'apartat de immobilitzat material, i tenint en compte la consideració d'empresa municipal de la mateixa, s'ha tingut en compte de cara a la valoració dels actius i al tractament del seu deteriorament, l'Ordre EHA/733/2010, on es regulen els aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, prenent com a referència als efectes d'avaluar indicis de deteriorament, el cost de reposició depreciat (tenint en compte les amortitzacions corresponents).

En aquest cas, s'han considerat els immobles adscrits com a actius no generadors de fluxos d'efectiu al considerar que posseeixin una finalitat distinta a la de generar un rendiment comercial, com poden ésser fluxos econòmics socials que generen aquest actius i que donen beneficis a la col·lectivitat, un benefici social i potencial del servei.

Per a la resta d'immobilitzat material, en la data de tancament, la Societat revisa els imports en llibres per a determinar si existeixen indicis que aquests actius hagin sofert una pèrdua per deteriorament de valor. Si existeix qualsevol indicatiu, l'import recuperable de l'actiu es calcula amb l'objecte de determinar l'abast de la pèrdua per deteriorament de valor (si l'hagués). L'import recuperable és el major valor entre el valor raonable menys el cost de venda i el valor d'ús. Si s'estima que l'import recuperable d'un actiu és inferior al seu import en llibres, l'import és reduït al seu import recuperable. Immediatament es reconeix una pèrdua per deteriorament de valor com despesa.

Les correccions valoratives per deteriorament dels actius, així com la seva reversió si les causes que el van motivar haguessin deixat d'existir, es reconeixen com a despesa o ingrés, respectivament, al compte de pèrdues i guanys.

3. Inversions immobiliàries.

Els terrenys o construccions que la Societat destina a l'obtenció d'ingressos per arrendaments o els quals posseeix amb la intenció d'obtenir plusvàlues s'han inclòs en l'epígraf "inversions immobiliàries".

A efectes de valoració, amortització i correccions valoratives per deteriorament s'utilitzen els mateixos criteris que els elements de la mateixa classe de l'immobilitzat material, considerant el que s'exposa a continuació.



Deteriorament del valor de les inversions immobiliàries

En referència a determinades promocions d'aparcaments mitjançant concessió administrativa a 50 anys per part de l'Ajuntament de Cornellà que formen part de l'actiu de la Societat dins l'apartat d'inversions immobiliàries, i tenint en compte la consideració d'empresa municipal de la mateixa, s'ha tingut en compte de cara a la valoració dels actius i al tractament del seu deteriorament, l'Ordre EHA/733/2010, on es regulen els aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies. El mètode de determinació és el que s'ha comentat a l'apartat d'immobilitzat material.

Adicionalment, per a la resta d'elements, la Societat als efectes d'avaluar el deteriorament considera el que es desprèn dels informes de valoració que encarrega anualment a experts independents, o en el seu cas, els compromisos de venda vigents.

4. Arrendaments

Els arrendaments es classifiquen com arrendaments operatius quan s'ha acordat l'ús d'un actiu durant un període de temps determinat, a canvi de percebre un import únic o una sèrie de pagaments o quotes. En aquest cas els ingressos i les despeses derivades de l'acord d'arrendament són considerats com ingrés i despesa del període que es meriten, imputant-se al compte de pèrdues i guanys.

5. Instruments financers

De manera general, en el balanç adjunt es classifiquen com a corrents els actius i passius financers amb venciment igual o inferior a l'any, i com a no corrents si el seu venciment supera l'esmentat període.

La Societat dona de baixa un actiu financer quan s'han extingit o s'han cedit els drets contractuals sobre els fluxos d'efectiu de l'actiu financer, sent necessari que s'hagin transferit de forma substancial els riscos i beneficis inherents a la seva propietat. De forma similar, es donarà de baixa un passiu financer quan l'obligació que genera s'hagi extingit.

5.1 Actius financers

Els **actius financers** de la Societat s'inclouen dins de la categoria d'Actius financers a cost amortitzat.

En aquesta categoria s'han inclòs els actius que s'han originat en la venda de béns i prestació de serveis per operacions de tràfic de la Societat. També s'han inclòs aquells actius financers que no s'han originat en les operacions de tràfic de l'empresa i que no sent instruments de patrimoni ni derivats, presenten uns cobraments de quantia determinada o determinable.

Aquests actius financers s'han valorat pel seu valor raonable que no és altra cosa que el preu de la transacció, és a dir, el valor raonable de la contraprestació més tots els costos que li han estat directament atribuïbles. No obstant, els crèdits amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Posteriorment, aquests actius s'han valorat pel seu cost amortitzat, imputant en el compte de pèrdues i guanys els interessos meritats, aplicant el mètode de l'interès efectiu.

Els dipòsits i fiances es reconeixen per l'import desemborsat per fer front als compromisos contractuals.

Almenys al tancament de cada exercici s'efectuen les oportunes correccions valoratives necessàries per deteriorament del valor. Es considera que existeix deteriorament quan hi ha evidència objectiva que el valor d'un actiu financer, o d'un grup d'actius financers amb similars característiques de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments que hagin ocorregut després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o retard en els fluxos d'efectiu estimats futurs, que poden venir motivats per la insolvència del deutor.

Les correccions de valor per deteriorament, així com la seva reversió quan l'import d'aquesta pèrdua disminueixi per causes relacionades amb un esdeveniment posterior, es reconeixen com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament tindrà com a límit el valor en llibres de l'actiu que estaria reconegut en la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

5.2. Passius financers

Els **passius financers** de la Societat s'inclouen dins de la categoria de Passius financers a cost amortitzat.

En aquesta categoria s'han inclòs els passius financers que s'han originat en la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de la Societat i aquells que no sent instruments derivats, no tenen un origen comercial.

Inicialment, aquests passius financers s'han registrat pel seu valor raonable que és el preu de la transacció més tots aquells costos que han estat directament atribuïbles. Posteriorment, s'han valorat pel seu cost amortitzat. Els interessos reportats s'han comptabilitzat en el compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode d'interès efectiu.

No obstant, els dèbits amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Els préstecs i descoberts bancaris que reporten interessos es registren per l'import rebut, net de costos directes d'emissió. Les despeses financeres, incloses les primes pagades i els costos directes d'emissió, es comptabilitzen segons el criteri del meritament en el compte de pèrdues i guanys utilitzant el mètode de l'interès efectiu i s'afegeixen a l'import en llibres de l'instrument en la mesura que no es liquiden en el període que es meriten.

Els creditors comercials no reporten explícitament interessos i es registren pel seu valor nominal.

5.3 Criteris per a la determinació dels ingressos i despeses procedents de les diferents categories d'instruments financers.

Tant els ingressos per interessos d'actius financers com les despeses financeres, quan no són objecte de capitalització com major cost d'immobilitzat o existències, són reconeguts en el compte de pèrdues i guanys atenent la seva meritació com ingressos o despeses, respectivament.



5.4 Instruments de patrimoni propi en poder de l'empresa

Quan la Societat realitza alguna transacció amb els seus propis instruments de patrimoni, es registra l'import d'aquests instruments en el patrimoni net, com una variació de fons propis.

No existeixen instruments de patrimoni propi en poder de la Societat.

6. Existències

L'apartat d'existències està format per immobles referits a l'activitat urbana de la Societat. Com a empresa pública de promoció urbanística, actua adquirint béns immobles, desenvolupant i millorant les seves característiques i capacitats físiques per a satisfer les necessitats d'allotjament i sustentació d'activitats socials i econòmiques del municipi. L'activitat immobiliària ve limitada per la creació i transformació de sòl edificable i la promoció d'edificacions.

Dins de l'epígraf d'existències s'inclouen terrenys que van adquirint la qualificació de solars mitjançant actuacions urbanístiques, promocions en curs de realització i promocions acabades, també s'inclouen projectes urbanístics i estudis. Els terrenys que es troben cedits a actuacions urbanístiques per a la seva inclusió a plans urbanístics i posterior urbanització es consideren en curs i els solars urbanitzats, acabats.

Les existències estan valorades al preu d'adquisició o al cost de producció. Si necessiten un període de temps superior a l'any per a estar en condicions de ser venudes, s'inclouen en aquest valor, les corresponents despeses financeres.

Quan el valor de realització sigui inferior al preu d'adquisició o al cost de producció, s'efectuaran les corresponents correccions valoratives reconeixent-les com despesa en el compte de pèrdues i guanys. La Societat realitza una avaluació del valor net de realització de les existències al final de l'exercici, i si fos el cas, constitueix la corresponent correcció valorativa per deteriorament. Quan les circumstàncies que prèviament van causar la correcció valorativa hagin deixat d'existir o quan existeixi clara evidència d'increment en el valor net realitzable a causa d'un canvi en les circumstàncies econòmiques, es procedeix a revertir l'import d'aquesta correcció valorativa.

Als efectes d'avaluar el valor net de realització de les existències al final de l'exercici, la Societat distingeix:

- a. Terrenys i solars. En aquest apartat cal distingir entre els terrenys adscrits al Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) de Cornellà de Llobregat i la resta. Per aquests darrers, la Societat als efectes d'avaluar el deteriorament considera allò que es desprèn dels informes de valoració que encarrega anualment a experts independents, o en el seu cas, els compromisos de venda vigents.

Amb data 25 de setembre de 2014 el Ple de l'Ajuntament de Cornellà va aprovar definitivament el PAUM de Cornellà de Llobregat i la Modificació del Pla General Metropolita (MPGM) a diversos àmbits, els quals es formulen amb l'objectiu de programar, durant el període de vigència, el desenvolupament de les actuacions estratègiques relatives a política de sòl, activitat i habitatge contingudes en el planejament urbanístic general, que han de permetre el procés de transformació urbanística proposada per al municipi.

Els objectius són, per una banda, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i per l'altra, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals.

Davant d'aquest context, la MPGM i el PAUM que es va tramitar en document separat plantegen un seguit d'estratègies de transformació urbana basades en la generació de nous eixos de centralitat per a relligar les diverses operacions que a curt i mitjà termini la ciutat ha anat treballant i en bona part executant. L'element central de la proposta es basa en resoldre l'objectiu central de generació de noves àrees per a integrar àmbits d'activitat humana i activitat productiva, tot garantint la viabilitat econòmica de la proposta, una execució viable i un creixement sostenible de la ciutat.

La MPGM planteja situar espais lliures i equipaments en àrees consolidades per un teixit compacte residencial i industrial, de gran valor de posició, però on manca una estructura pública que garanteixi la continuïtat urbana de la ciutat. D'altra banda es preveu implantar activitat productiva (indústria, oficines i comerç) en àrees on els usos s'han convertit en obsolets econòmicament i territorialment, aquesta nova implantació ha de possibilitar generar major activitat econòmica en àrees d'activitat productiva ja consolidada.

Aquest objectiu i criteri d'implantació passa per un anàlisi global del municipi i per tant d'un balanç global dels sòls destinats a zones i sistemes que possibiliti analitzar d'una manera global el model urbà proposat i les propostes concretes d'ordenació urbana. D'aquesta manera el pla estudia les reserves de sistemes per barris i pel municipi en funció de la pròpia realitat on s'implanta i del model territorial marcat en el Pla Territorial Metropolità i el PGM76, amb l'objectiu de poder reequilibrar les reserves de sistemes en funció de l'estructura urbana i de la població consolidada.

Les diverses propostes que s'inclouen en la MPGM es plantegen des del manteniment dels aprofitaments assignats pel PGM vigent, tot adequant-los als objectius, el règim i usos definits en el pla vigent.

Les propostes d'ordenació es justifiquen des de la potenciació de tres eixos estructurals del municipi i es concreten en un seguit d'actuacions sobre la base dels següents criteris generals:

- La transformació de part dels sòls industrials en aquells àmbits on la ciutat ha deixat àrees fabrils obsoletes o de caràcter perifèric.
- La implantació de l'activitat productiva d'oficines i comerç com element frontissa entre la residència i la indústria productiva o d'emmagatzematge.
- La consolidació del teixit tradicional dels nuclis històrics.
- La distribució racional dels sistemes d'espais lliures i equipaments en base a l'estructura urbana i als usos del teixit on es situen, intentant, en la mesura del possible, reduir els dèficits de sistemes dels barris situats per sobre la línia del FFCC.

Els objectius tant generals com particulars i les estratègies de transformació s'estructuren sobre la base de garantir l'interès públic de les propostes de modificació del planejament general en base als criteris següents:

- Distribuir els espais lliures i equipaments al voltant dels espais més edificats i consolidats de la ciutat i on l'estàndard de sistemes actual és menor que a la resta de la ciutat.



- Establir una estructura viària que permeti la connexió de l'estructura interna amb les vies de la xarxa general prevista en el PTMB.
- Preveure una estructura viària que permeti distribuir el trànsit industrial de forma independent del trànsit residencial.
- Mantenir les tipologies edificatòries industrials de mitjans del segle passat, tot integrant-les en l'ordenació del teixit urbà.
- Mantenir el paisatge urbà del teixit històric de la ciutat, i en especial del centre de la població.
- Garantir l'equilibri entre teixit residencial i productiu de manera que l'ordenació garanteixi el manteniment de l'activitat productiva prevista en el municipi. En especial, implantant àrees de centralitat comercial que suposin d'una banda la generació d'activitat econòmica i llocs de treball i d'altra nous nodes de centralitat urbana que ordenin i millorin la ciutat.
- Ampliar les reserves d'habitatge protegit en àrees centrals del municipi.

Per a realitzar tot això ha estat necessària la participació de PROCORNELLÀ com a empresa pública, que ha anat adquirint sòl a diversos àmbits de la ciutat, que li permeten una participació activa en el desenvolupament dels projectes urbanístics futurs.

Aquest any el treball en planejament i reparcel·lació ha començat a concretar-se en sectors limitats. Per una part s'han aprovat i generat solars nous inscrits (PMU1 Siemens-Elsa), Soler i Cortada, Sector c/Huelva) i per una altra banda s'han desenvolupat projectes de reparcel·lació avançats en diferents graus en la seva tramitació (Fira-Millas, Silici, Tintes, Plàsmica, etc.). Mentrestant es manté la iniciativa en noves línies de treball per al desenvolupament de sectors de millora urbana i econòmica de la ciutat.

Això ha implicat una variació en l'avaluació del deteriorament dels terrenys adscrits al PAUM de Cornellà de Llobregat, i atenent a la normativa comptable vigent, al risc i a la incertesa inherent a l'activitat empresarial immobiliària, la Societat ha considerat com a hipòtesis més raonables i realistes per a calcular la possible pèrdua per deteriorament, delimitar els sectors en base a les finques aportades per a contrastar de forma conjunta la valoració dels esmentats terrenys vers la comparació de forma individualitzada. Per a dur a terme aquest contrast s'han obtingut valoracions d'experts independents dels terrenys adscrits al PAUM considerant els nous usos previstos en aquest. Aquests sectors en base a les finques aportades serien:

- Siemens – Millàs (Sector Fira – Millàs, Plasmica, Silici i Huelva).
- Sector Tintes.
- Sector PAU3 Palou – Montesa.
- Sector PAU2 Línia Elèctrica.

- b. Promocions acabades. La Societat als efectes d'avaluar el deteriorament considera allò que es desprèn dels informes de valoració que encarrega anualment a experts independents, o en el seu cas, els compromisos de venda vigents. Tanmateix, per a determinades promocions d'aparcaments amb concessió administrativa a 50 anys per part de l'Ajuntament de Cornellà incloses a l'apartat d'existències, i com a empresa municipal, es considera en el tractament del seu deteriorament, l'Ordre EHA/733/2010, on es regulen els aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies. El mètode de determinació és el que s'ha comentat a l'apartat d'immobilitzat material.

7. Transaccions en moneda estrangera

No hi ha transaccions en moneda estrangera.

8. Impost sobre el Valor Afegit.

L'IVA suportat no deduïble forma part del preu d'adquisició dels béns i serveis que són objecte de les operacions gravades per l'impost. En el cas del autoconsum intern, és a dir de la producció pròpia amb destinació a l'immobilitzat de la Societat, l'IVA no deduïble s'addiciona al cost dels respectius actius no corrents.

Entre les activitats de la Societat estan el lloguer de habitatges, places d'aparcament i locals comercials. Com a conseqüència d'això, la inclusió a l'activitat de lloguer d'habitatges (prestació de serveis subjecta i exempta de l'impost sobre el valor afegit), la Societat està subjecta al règim de prorata.

9. Impost sobre beneficis

La despesa per impost sobre beneficis representa la suma de la despesa per impost sobre beneficis de l'exercici així com per l'efecte de les variacions dels actius i passius per impostos anticipats, diferits i crèdits fiscals.

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'impost corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici, després d'aplicar les deduccions que fiscalment són admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos anticipats / diferits i crèdits fiscals, tant per bases imposables negatives com per deduccions.

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

Els actius per impostos diferits (bases imposables negatives i deduccions pendents de compensar) solament es reconeixen en el cas que es consideri probable que la Societat vagi a tenir en el futur suficients guanys fiscals contra les quals poder fer-los efectius.

En ocasió de cada tancament comptable, es revisen els impostos diferits registrats (tant actius com passius) a fi de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos d'acord amb els resultats de les anàlisis realitzades.

A efectes de tributació de l'Impost sobre societats, la Societat aplica la bonificació del 99% de la quota íntegra prevista en l'article 34 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats.

10. Ingressos i despeses

De forma general els ingressos i les despeses es registren atenent al principi de meritació i al de correlació d'ingressos i despeses, independentment del moment en què són cobrats o pagats.



Els ingressos pel desenvolupament ordinari de les activitats es reconeixen quan es produeix la transferència del control dels béns o serveis compromesos amb els clients. En aquell moment, es valora l'ingrés per l'import que reflecteixi la contraprestació a què esperi tenir dret a canvi d'aquests béns o serveis.

Els ingressos ordinaris procedents de la venda de béns i de la prestació de serveis es valoren per l'import monetari o, en el seu cas, pel valor raonable de la contrapartida, rebuda o que s'espera rebre, derivada de la mateixa, que, llevat evidència en contrari, serà el preu acordat per als actius a transferir el client, deduït l'import de qualsevol descompte, rebaixa en el preu o altres partides similars que es puguin concedir, així com els interessos incorporats al nominal dels crèdits. No obstant això, es podran incloure els interessos incorporats als crèdits comercials amb venciment no superior a un any que no tinguin un tipus d'interès contractual, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

No formen part dels ingressos els impostos que graven les operacions de lliurament de béns i prestació de serveis que s'han de repercutir a tercers com l'impost sobre el valor afegit, així com les quantitats rebudes per compte de tercers.

11. Provisions i contingències

Les provisions es reconeixen únicament sobre la base de fets presents o passats que generin obligacions futures. Es quantifiquen tenint en consideració la millor informació disponible sobre les conseqüències del succés que les motiven i són reestimades en ocasió de cada tancament comptable. S'utilitzen per a afrontar les obligacions específiques per a les quals van anar originalment reconegudes. Es procedeix a la seva reversió total o parcial, quan aquestes obligacions deixen d'existir o disminueixen.

Les provisions particulars de les empreses immobiliàries corresponen a provisions per a finalitzacions de obres i per a evicció i sanejament.

D'altra banda, es consideren passius contingents aquelles obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats, on la seva materialització futura està condicionada a que passi, o no, un o més esdeveniments futurs no controlables per la Societat, o bé que no es pot estimar amb fiabilitat el seu import. Els passius contingents no són objecte de registre comptable, informant sobre els mateixos a la memòria, quan fos necessari.

12. Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

L'activitat mediambiental és aquella l'objectiu de la qual és prevenir, reduir o reparar el dany que es produeixi sobre el medi ambient.

Els costos incorreguts en l'adquisició de sistemes, equips i instal·lacions l'objecte de les quals sigui l'eliminació, limitació o el control dels possibles impactes que pugués ocasionar el normal desenvolupament de l'activitat de la Societat sobre el medi ambient, es consideren inversions en immobilitzat.

La resta de despeses relacionades amb el medi ambient, diferents de les realitzades per a l'adquisició d'elements d'immobilitzats, es consideren despeses de l'exercici.

Les despeses de naturalesa mediambiental, no han tingut un import significatiu, ni un impacte important en el compte de pèrdues i guanys.

Pel que fa a les possibles contingències que en matèria mediambiental poguessin produir-se, els Administradors consideren que aquestes es troben suficientment cobertes amb les pòlisses d'assegurança de responsabilitat civil que tenen subscrites.

13. Despeses de personal

Les despeses de personal inclouen tots els havers i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries reportades a cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances o havers variables i les seves despeses associades.

14. Subvencions, donacions i llegats

a) Subvencions atorgades per tercers diferents de l'Ajuntament de Cornellà

Les subvencions que tinguin caràcter de reintegrables es registren com a passius fins que compleixen les condicions per considerar-se no reintegrables, mentre que les subvencions no reintegrables es registren com ingressos directament imputats al patrimoni net i es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys com ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la subvenció.

A aquests efectes, es considera no reintegrable quan existeix un acord individualitzat de concessió de la subvenció a favor de la Societat, s'hagin complert les condicions establertes per a la seva concessió i no existeixen dubtes raonables sobre la recepció de la subvenció.

Les subvencions de caràcter monetari es valoren pel valor raonable de l'import concedit i les de caràcter no monetari o en espècie per valor raonable del bé rebut, referits ambdós valors al moment del seu reconeixement.

Les subvencions no reintegrables relacionades amb l'adquisició d'immobilitzat material s'imputen com a ingressos de l'exercici en proporció a l'amortització dels corresponents actius o, en el seu cas, quan es produeixi la seva alienació, correcció valorativa per deteriorament o baixa en balanç.

D'altra banda, les subvencions no reintegrables relacionades amb despeses específiques es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys en el mateix exercici en que es meriten les corresponents despeses.

b) Subvencions atorgades per l'Ajuntament de Cornellà

Les aportacions que es puguin rebre de l'Ajuntament de Cornellà que no financin un projecte o encàrrec concret, es comptabilitzen com a fons propis sota l'epígraf d'Aportacions de socis.

No obstant, atès que la Societat pertany al sector públic, aquelles subvencions que es reben de l'entitat pública dominant, l'Ajuntament de Cornellà, per a finançar la realització d'activitats d'interès públic o general s'efectua d'acord amb els criteris continguts en l'apartat a) anterior i als criteris establerts en l'Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies.

Tenen aquesta consideració d'interès públic, entre altres, les adscripcions realitzades per l'Ajuntament de Cornellà i les aportacions efectuades en concepte de Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge.



Adicionalment, també es considera que han finançat béns afectes a activitats d'interès públic o general les transferències efectuades per l'Ajuntament de Cornellà destinades a l'amortització anticipada de préstecs avalats d'acord amb l'article 32 de la Llei Orgànica 2/2012, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, préstecs que van finançar els esmentats béns.

15. Transaccions entre parts vinculades

Les operacions amb parts vinculades es realitzen a preu de mercat.

5. Immobilitzat material

Les partides que componen l'immobilitzat material, així com el moviment de cadascuna d'aquestes partides es pot observar en el quadre següent:

Exercici 2022

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys i béns naturals	125.554,65 €				125.554,65 €
Construccions	50.340.180,63 €			216.119,72 €	50.556.300,35 €
Inst. Tècniques	1.438.865,57 €	19.865,55 €			1.458.731,12 €
Maquinària	652.800,01 €	1.292,00 €			654.092,01 €
Utilitatge	55.154,16 €				55.154,16 €
Altres instal·lacions	665.996,52 €			278.478,53 €	944.475,05 €
Mobiliari	908.643,54 €	10.143,03 €			918.786,57 €
Equips per processos d'informació	284.186,08 €	10.221,68 €			294.407,76 €
Total	54.471.381,16 €	41.522,26 €		494.598,25 €	55.007.501,67 €

Amortització acumulada	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys i béns naturals					
Construccions	15.369.143,26 €	973.229,33 €			16.342.372,59 €
Inst. Tècniques	846.311,67 €	95.933,89 €			942.245,56 €
Maquinària	581.140,00 €	15.957,17 €			597.097,17 €
Utilitatge	39.116,59 €	2.315,16 €			41.431,75 €
Altres instal·lacions	280.148,33 €	42.404,43 €			322.552,76 €
Mobiliari	744.685,14 €	43.790,48 €			788.475,62 €
Equips per processos d'informació	216.372,09 €	17.843,16 €			234.215,25 €
Total	18.076.917,08 €	1.191.473,62 €			19.268.390,70 €

Immobilitzat material en curs	67.696,53 €	521.640,05 €		-523.591,78 €	65.744,80 €
Saldo Net	36.462.160,61 €	-628.311,31 €		-28.993,53 €	35.804.855,77 €

Exercici 2021

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys i béns naturals	125.554,65 €				125.554,65 €
Construccions	50.340.180,63 €				50.340.180,63 €
Inst. Tècniques	1.245.616,00 €	3.025,75 €		190.223,82 €	1.438.865,57 €
Maquinària	649.851,61 €	2.948,40 €			652.800,01 €
Utilitatge	44.850,39 €	10.303,77 €			55.154,16 €
Altres instal·lacions	651.294,20 €	14.702,32 €			665.996,52 €
Mobiliari	900.102,02 €	8.541,52 €			908.643,54 €
Equips per processos d'informació	255.898,94 €	28.287,14 €			284.186,08 €
Total	54.213.348,44 €	67.808,90 €		190.223,82 €	54.471.381,16 €

Amortització acumulada	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys i béns naturals					
Construccions	14.396.044,54 €	973.098,72 €			15.369.143,26 €
Inst. Tècniques	752.334,68 €	93.976,99 €			846.311,67 €
Maquinària	559.033,95 €	22.106,05 €			581.140,00 €
Utilitatge	37.304,11 €	1.812,48 €			39.116,59 €
Altres instal·lacions	240.125,33 €	40.023,00 €			280.148,33 €
Mobiliari	698.133,07 €	46.552,07 €			744.685,14 €
Equips per processos d'informació	200.675,18 €	15.696,91 €			216.372,09 €
Total	16.883.650,86 €	1.193.268,22 €			18.076.917,08 €

Immobilitzat material en curs	152.219,32 €	150.134,72 €		-234.657,51 €	67.696,53 €
Saldo Net	37.481.916,90 €	-975.322,60 €		-44.433,69 €	36.462.160,61 €

- a) En l'exercici 2011, es va produir fusió per absorció amb l'Empresa Municipal de Promoció Econòmica de Cornellà (PRECSA) (veure Nota 1.1). Aquesta fusió per absorció es va realitzar a l'empara del règim tributari previst als articles 83 a 96 del Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, vigent en aquell moment, pel que s'aprova el Text refós de l'Impost sobre Societats.

En la memòria dels comptes anuals de l'exercici 2011 es va detallar l'oportuna Informació respecte a aquesta operació.

- b) Als apartats de Terrenys i construccions s'inclouen actius no generadors de fluxos d'efectiu corresponents als béns adscrits per l'Ajuntament de Cornellà a la Societat per a la seva gestió econòmica. De l'anàlisi efectuat del cost de reposició depreciat d'aquests actius, no s'han posat de manifest indicis de deteriorament de valor. El seu detall és el següent:

Actius no generadors de fluxos d'efectiu (Ordre EHA733/2010 de 25 de març)

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terreny edifici Can Mercader	125.554,65 €				125.554,65 €
Edifici Centre - Fira - Auditori	14.127.995,17 €			69.256,23 €	14.197.251,40 €
Millores Edif. Centre - Fira - Auditori	1.281.236,53 €				1.281.236,53 €
Edifici Parc Esportiu Llobregat	25.721.768,10 €				25.721.768,10 €
Millores Edif. Parc Esportiu Llobregat	1.196.679,64 €			146.863,49 €	1.343.543,13 €
Edifici Complex Esportiu Mercader	6.787.143,62 €				6.787.143,62 €
Millores Edif. Complex Esportiu Mercader	28.528,92 €				28.528,92 €
Edifici Ludoteca-Centre Cívic	1.196.828,65 €				1.196.828,65 €
Total	50.465.735,28 €			216.119,72 €	50.681.855,00 €

Amortització acumulada	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terreny edifici Can Mercader					
Edifici Centre - Fira - Auditori	7.341.776,58 €	281.646,84 €			7.623.423,42 €
Millores Edif. Centre - Fira - Auditori	496.309,32 €	26.625,69 €			522.935,01 €
Edifici Parc Esportiu Llobregat	6.110.928,14 €	488.713,56 €			6.599.641,70 €
Millores Edif. Parc Esportiu Llobregat	86.193,31 €	23.977,16 €			110.170,47 €
Edifici Complex Esportiu Mercader	1.132.337,25 €	128.955,72 €			1.261.292,97 €
Millores Edif. Complex Esportiu Mercader	1.924,95 €	570,60 €			2.495,55 €
Edifici Ludoteca-Centre Cívic	199.673,71 €	22.739,76 €			222.413,47 €
Total	15.369.143,26 €	973.229,33 €			16.342.372,59 €

saldo Net	35.096.592,02 €	-973.229,33 €		216.119,72 €	34.339.482,41 €
------------------	------------------------	----------------------	--	---------------------	------------------------

Les característiques més rellevants d'aquests actius són:

Recinte Firal. Organització de Fires. Arrendament a tercers ja sigui d'estands en fires pròpies com de tot el recinte en fires subcontractades. La durada de l'arrendament és entre cinc i set dies.

Auditori. Arrendament a tercers per a representacions promogudes per la pròpia Societat, com per a tercers. La durada de l'arrendament és d'un o dos dies.

Edifici annex a l'Auditori: Espai on la Societat té la seu social.

Centre de Empreses: Arrendament a tercers de mòduls i naus, per períodes màxims de 4 i 6 anys, respectivament. Prestació de serveis diversos i assessorament d'empreses, així com seminaris i jornades per a el foment de noves empreses.

Parc Esportiu Llobregat (PELL). A l'any 2005 l'Ajuntament de Cornellà va crear el servei públic local de practica de l'esport de diferents modalitats al Parc Esportiu Llobregat, constituït per un pavelló esportiu, una piscina coberta i altra descoberta, així com a diverses sales amb material de gimnàs.



Amb data 1 de juliol de 2009, aquest complex queda adscrit a l'immobilitzat de la Societat amb la concessió de la gestió directa del mateix. La valoració de l'immoble a 1 de juliol de 2009 va ser de 27.912.729,91 euros, amb una amortització acumulada de 2.190.961,81 euros, restant inclòs a la comptabilitat per un valor net comptable de 25.721.768,10 euros, amb un valor residual del 5% i un període de concessió de 50 anys.

Complex Esportiu Can Mercader. Mitjançant acord de Ple de l'Ajuntament de Cornellà de data 21 de març de 2013, aquest immobilitzat queda adscrit a PROCORNELLÀ amb la concessió de la gestió directa de les noves piscines i centre esportiu. El valor net comptable de l'immoble a 21 de març de 2013 era de 6.787.143,62 euros (cost: 6.837.849,41 euros; amortització acumulada: 50.705,79 euros). El valor residual és del 5% i el període de concessió de 50 anys. També resta adscrit el terreny per un valor de 125.554,65 euros.

Ludoteca i Centre Cívic. Mitjançant acord de Ple de l'Ajuntament de Cornellà de data 21 de març de 2013, aquest immobilitzat queda adscrit a PROCORNELLÀ amb la concessió de la gestió directa dels serveis públics a l'àmbit sociocultural del nou Centre Cívic – Ludoteca situat a l'edifici del Parc Esportiu Llobregat. El valor net comptable de l'immoble a 21 de març de 2013 era de 1.196.828,65 euros (cost: 1.250.726,45 euros; amortització acumulada: 53.897,80 euros). El valor residual és del 5% i el període de concessió de 50 anys.

Amb posterioritat a la posada en funcionament s'han fet millores als edificis adscrits i s'ha adquirit mobiliari, maquinària i instal·lacions.

El valor net comptable d'aquests immobles, sense considerar les millores realitzades, té la seva contrapartida a l'apartat de "Patrimoni en cessió" que s'inclou sota l'epígraf de subvencions, donacions i llegats rebuts del Patrimoni Net (nota 15).

- c) Les inversions netes de l'exercici 2022, 563.162,31 euros, incloent l'immobilitzat material en curs, corresponen principalment a la deshumectadora del Complex Esportiu Can Mercader, a millores al Parc Esportiu Llobregat i obres de reforma en l'Auditori.
- d) A 31 de desembre de 2022 i 2021 existeix immobilitzat totalment amortitzat en ús (sense donar de baixa) amb un valor comptable segons detall:

	2021	2022
Instal·lacions tècniques	134.246,85 €	290.292,26 €
Maquinària	380.592,38 €	530.610,73 €
Utilitatge	25.047,93 €	25.047,93 €
Altres instal·lacions	132.589,20 €	132.589,20 €
Mobiliari	471.648,01 €	567.140,69 €
Equips informàtics	179.054,51 €	188.959,40 €
TOTAL	1.323.178,88 €	1.734.640,21 €

- e) Subvencions, donacions i llegats

Es detallen en l'apartat 15 de la memòria.

- f) La cobertura de la pòlissa d'assegurança per cobrir els riscos als que estan subjectes els elements d'immobilitzat material es considera suficient.

6. Inversions immobiliàries

Els moviments registrats durant l'exercici en aquest epígraf han estat els següents:

Exercici 2022

Cost	Saldo inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys	7.049.641,13 €		126.409,52 €	523.849,90 €	7.447.081,51 €
Construccions	12.464.026,76 €		389.616,47 €	683.520,69 €	12.757.930,98 €
Immables cessió (Moritz)	341.912,23 €				341.912,23 €
Immables en concessió	17.283.549,67 €				17.283.549,67 €
Total	37.139.129,79 €		516.025,99 €	1.207.370,59 €	37.830.474,39 €

Amortització acumulada	Saldo Final	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys					
Construccions	2.412.682,94 €	654.053,04 €	87.567,32 €		2.979.168,66 €
Immables cessió (Moritz)	524.338,73 €				524.338,73 €
Immables en concessió	3.791.367,38 €				3.791.367,38 €
Total	6.728.389,05 €	654.053,04 €	87.567,32 €		7.294.874,77 €

Valor Net	Saldo Final	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys	7.049.641,13 €		126.409,52 €	523.849,90 €	7.447.081,51 €
Construccions	10.051.343,82 €	-654.053,04 €	302.049,15 €	683.520,69 €	9.778.762,32 €
Immables cessió (Moritz)	-182.426,50 €				-182.426,50 €
Immables en concessió	13.492.182,29 €				13.492.182,29 €
Total	30.410.740,74 €	-654.053,04 €	428.458,67 €	1.207.370,59 €	30.535.599,62 €

Correccions valoratives per pèrdues de valor	Saldo Final	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys		69.761,62 €			69.761,62 €
Construccions		35.571,40 €			35.571,40 €
Total		105.333,02 €			105.333,02 €

NET INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	30.410.740,74 €	-759.386,06 €	428.458,67 €	1.207.370,59 €	30.430.266,60 €
-------------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	-----------------------	------------------------

Les sortides de l'exercici corresponen a la venda d'habitatges, aparcaments i trasters per un import ingressat de 547.721,83 euros, sent els resultats per alienacions de l'exercici 2022 positius per un import de 119.263,16 euros. En el cas de vendes d'immables per exercici d'opció de compra, els ingressos per arrendaments obtinguts dels compradors en exercicis precedents s'han considerat acomptes del preu de venda, minorant el resultat de les operacions de venda.

Al 31 de desembre de 2022, el detall de les inversions immobiliàries és:

	terreny	edifici	correc. perdues valor	amort.acum	valor net
1	Habitatges Línia Elèctrica	10.859,32 €	14.383,16 €	10.739,97 €	14.502,51 €
2	Local Suris	6.904,32 €	33.925,29 €	11.178,52 €	29.651,09 €
3	Habitatges Suris	146.451,80 €	719.722,31 €	235.423,17 €	630.750,94 €
4	Aparcament Gerdera	250.420,50 €	824.504,75 €	265.246,69 €	809.678,56 €
5	Aparcament Verdader	1.138.820,86 €	2.439.001,04 €	632.091,91 €	2.910.158,59 €
6	Aparcament Moritz		4.965,00 €	2.689,75 €	2.275,25 €
7	Habitatges apl. Can Carls 44-48	4.655,08 €	241.269,64 €	59.927,61 €	185.997,11 €
8	Habitatges Can Carls 40-42 3-7	801,00 €	74.760,20 €	7.496,48 €	68.064,72 €
9	Aparcm. Salvador Allende 57-59	93.488,79 €	209.849,25 €	52.124,16 €	251.213,88 €
10	Aparcm. Ctra Espígues 75-77	25.670,26 €	116.625,74 €	28.377,26 €	113.918,74 €
11	Habitatges Línia Elèctrica 1-3	1.932.264,87 €	1.673.516,13 €	358.726,24 €	3.247.054,76 €
12	Habitatges Línia Elèctrica 23-25	28.653,50 €	93.075,54 €	20.787,07 €	100.941,97 €
13	Habitatges Salvador Allende 57-59	1.743.827,75 €	3.914.275,70 €	868.102,95 €	4.790.000,50 €
14	Habitatges Ctra d'Espígues 75-77	34.052,12 €	154.706,88 €	31.204,41 €	157.554,59 €
15	Local Pastalge Plasmica	1.297.692,84 €	688.977,16 €	124.053,85 €	1.862.616,15 €
16	Local Ctra d'Espígues 75-77	208.668,60 €	948.030,90 €	229.137,71 €	927.561,79 €
17	Nou Calfereria	523.849,90 €	683.520,69 €	54.681,66 €	1.082.927,31 €
18	Aparcament cessió Moritz		341.912,23 €	184.051,61 €	157.860,62 €
19	Aparcament concessió Ignasi Iglesias		1.321,10 €	678,16 €	642,94 €
20	Aparcament concessió Avel		4.154,03 €	2.235,96 €	1.918,07 €
21	Aparcament concessió Línia Elèctrica		1.736.103,05 €	471.755,70 €	1.264.347,35 €
22	Aparcament concessió Sol		2.200.373,75 €	597.912,43 €	1.602.461,32 €
23	Aparcament concessió Font Santa		3.724.196,51 €	1.011.994,52 €	2.712.201,99 €
24	Aparcament concessió anic del Mercat		395.772,62 €	110.289,65 €	285.482,97 €
25	Aparcament Prat de la Riba		3.978.119,34 €	881.918,99 €	3.096.200,35 €
26	Aparcament Almogavars		5.166.330,87 €	1.042.048,34 €	4.124.282,53 €
Total	7.447.081,51 €	30.383.392,88 €	105.333,02 €	7.214.874,77 €	30.430.266,60 €



Els traspassos de l'exercici 2022 per import de 1.207.370,59 euros corresponen als costos associats a la "nau caldereria", abans registrats com a Existències (veure nota existències).

La Societat té contractada una pòlissa d'assegurança per cobrir els riscos als que estan subjectes els elements de les inversions immobiliàries. La cobertura d'aquesta pòlissa es considera suficient (continent, contingut i responsabilitat).

La informació més rellevant respecte d'aquests partides és:

1. Dos habitatges en propietat a l'avinguda Línia Elèctrica 9 i 13; es troben llogats els dos habitatges. S'obté una renda pel lloguer.

2. Local a la promoció de Can Suris de 60m2. Es troba buit.

3. Habitatges a la Promoció Suris (en total 14 habitatges a un edifici d'habitatges) que estan arrendats. Els habitatges de Suris, inclouen plaça d'aparcament. Aquests immobles es troben hipotecats (nota d'endeutament) i vinculats a dues subvencions de la Generalitat de Catalunya per a habitatges en lloguer, una de capital i altra vinculada al préstec (nota de subvencions). S'obté una renda pel lloguer. Al desembre, de les places d'aparcament es troben 3 arrendades.

4 i 24. Aparcament subterrani Gerdera (propietat) i l'aparcament antic del mercat (concessió). S'obté una renda pel lloguer. De les 113 places, es troben 34 arrendades, la resta estan en lloguer rotatiu.

5. Aparcament subterrani Verdaguer (propietat). S'obté una renda pel lloguer. A 31 de desembre de 2022 hi ha 125 places arrendades de 175 places. En l'exercici 2022, s'ha constituït correcció valorativa per deteriorament per import de 35.571,40 euros.

6. Aparcament Moritz; correspon a l'aparcament de Moritz, propietat de PROCORNELLÀ. S'obté una renda pel lloguer.

7. Habitatges a Can Corts 44-48 (1 habitatge d'un edifici d'habitatges). Aquest immoble es troba hipotecat (nota d'endeutament). Els habitatges es troben arrendats per cinc anys amb condició de venda. S'obté una renda pel lloguer.

8. Habitatge a Can Corts 40-42 3-7. Aquest immoble es troba hipotecat (nota d'endeutament). S'obté una renda per lloguer.

9. Aparcament Salvador Allende 57-59. Es troben en lloguer part de les places d'aparcaments no venudes de la promoció d'habitatges. A 31 de desembre de 2022 es troben llogades 101 places de les 102 places. S'obté una renda pel lloguer.

10. Aparcament Ctra d'Esplugues 75-77. Es troben en lloguer part de les places d'aparcaments no venudes a la promoció d'habitatges. En concret 20 places, de les quals, juntament amb el local 1 de l'edifici, 14 places es troben llogades a CETAQUA per a la instal·lació del centre tecnològic de l'aigua. S'obté una renda pel lloguer.

11. Habitatges a Línia Elèctrica 1-3. Estan llogats 17 habitatges. Els immobles es troben hipotecats (nota d'endeutament). S'obté una renda pel lloguer.

12. Habitatges a Línia Elèctrica 23-25 (incloent places d'aparcament). Hi ha 1 que es troba llogat amb condició de venda. L'immoble es troba hipotecat (nota d'endeutament). S'obté una renda pel lloguer. En l'exercici 2022 s'ha venut 1 habitatge.

13. Habitatges a Salvador Allende 57-59. Es troben llogats 35 habitatges. Els immobles es troben hipotecats (nota d'endeutament). S'obté una renda pel lloguer. En l'exercici 2022 s'han venut 2 habitatges.

14. Habitatges a Ctra d'Esplugues 75-77. Hi ha 2 habitatges que es troben llogats. Els immobles es troben hipotecats (nota d'endeutament). S'obté una renda pel lloguer.

15. Local d'oficines de la primera planta de l'edifici situat al carrer Joan Fernández / Passatge Plàsmica. Inclou una ampliació del centre d'empreses, "Viver d'Empreses" per a joves emprenedors.

16. Local a Ctra d'Esplugues 75-77. Està llogat el local 1 de l'edifici a la Societat CETAQUA per a la instal·lació del centre tecnològic de l'aigua. S'obté una renda pel lloguer.

17. Nau Caldereria. Inclou els costos associats a la "nau caldereria", abans registrats com a Existències. En l'exercici 2022, s'ha constituït correcció valorativa per deteriorament per import de 69.761,52 euros.

18. Aparcament en cessió Moritz. A data de 26 de maig 1993 el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària va acordar adscriure directament a favor de la Societat 62 places de l'aparcament soterrani construït en el subsol en execució del projecte d'obres denominat Centre Social Mòritz, per tal que l'empresa pugui explotar les esmentades places d'aparcament. A 31 de desembre de 2022 es troben llogades 59 places. S'obté una renda pel lloguer.

19, 20, 21, 22, 23 i 26. Aparcaments en concessió que es troben en arrendament. S'obté una renda pel lloguer. A 31 de desembre de 2022 les dades més rellevants són les següents:

- Aparcament Línia Elèctrica: Entrada en funcionament al 2011. Actualment, 113 llogades de 199 (inclou trasters).
- Aparcament Sol: Entrada en funcionament al 2011. Actualment, 146 places llogades de 203 (inclou trasters).
- Aparcament Font Santa: Entrada en funcionament al 2011. Actualment, 197 places llogades de 230 (inclou trasters).
- Aparcament Prat de la Riba. Entrada en funcionament a finals del 2011. Actualment 204 places llogades de 237 (inclou trasters).
- Aparcament Almogàvers. Entrada en funcionament a finals del 2012. Actualment es troben llogades 219 places (inclou trasters) de 365 (inclou també trasters).

Els ingressos derivats d'arrendaments d'inversions immobiliàries es detallen a la nota 8.

En aquest epígraf s'inclouen actius no generadors de fluxos d'efectiu i que es corresponen amb els aparcaments amb concessió administrativa per l'Ajuntament de Cornellà a la empresa municipal per a la seva gestió econòmica del corresponent servei públic. De l'anàlisi efectuat del cost de reposició depreciat d'aquests actius, no s'han posat de manifest indicis de deteriorament de valor.



El seu detall és el següent:

Actius no generadors de fluxos d'efectiu (Ordre EHA733/2010 de 25 de març)

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Aparcament cessió Moritz	341.912,23 €				341.912,23 €
Aparcament concessió Ignasi Iglesias	1.321,10 €				1.321,10 €
Aparcament concessió Avel	4.154,03 €				4.154,03 €
Aparcament concessió Línia Elèctrica	1.782.853,84 €		46.750,79 €		1.736.103,05 €
Aparcament concessió Sol	2.230.801,36 €		30.427,61 €		2.200.373,75 €
Aparcament concessió Font Santa	3.724.196,51 €				3.724.196,51 €
Aparcament concessió antic del Mercat	395.772,62 €				395.772,62 €
Aparcament Prat de la Riba	3.978.119,34 €				3.978.119,34 €
Aparcament Almogavers	5.166.330,87 €				5.166.330,87 €
Total	17.625.461,90 €		77.178,40 €		17.548.283,50 €

Amortització acumulada	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	correc. perduts valor	Saldo Final
Aparcament cessió Moritz	177.213,77 €	6.837,84 €			184.051,61 €
Aparcament concessió Ignasi Iglesias	651,76 €	26,40 €			678,16 €
Aparcament concessió Avel	2.152,92 €	83,04 €			2.235,96 €
Aparcament concessió Línia Elèctrica	448.799,27 €	30.725,25 €	7.768,82 €		471.755,70 €
Aparcament concessió Sol	561.560,74 €	45.587,51 €	9.235,82 €		597.912,43 €
Aparcament concessió Font Santa	937.502,24 €	74.492,28 €			1.011.994,52 €
Aparcament concessió antic del Mercat	99.626,21 €	10.663,44 €			110.289,65 €
Aparcament Prat de la Riba	802.358,15 €	79.560,84 €			881.918,99 €
Aparcament Almogavers	938.717,81 €	103.330,53 €			1.042.048,34 €
Total	3.968.582,87 €	351.307,13 €	17.004,64 €		4.302.885,36 €

saldo Net	13.656.879,03 €	-351.307,13 €	60.173,76 €		13.245.398,14 €
------------------	------------------------	----------------------	--------------------	--	------------------------

Els moviments registrats durant l'exercici 2021 en aquest epígraf van ser els següents:

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys	7.557.813,22 €		508.172,09 €		7.049.641,13 €
Construccions	13.033.881,83 €		569.855,07 €		12.464.026,76 €
Immables cessió (Moritz)	341.912,23 €				341.912,23 €
Immables en concessió	17.313.757,36 €		30.207,69 €		17.283.549,67 €
Total	38.247.364,64 €		1.108.234,85 €		37.139.129,79 €

Amortització acumulada	Saldo Final	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys					
Construccions	2.609.444,25 €	254.614,11 €	104.250,46 €	-347.124,96 €	2.412.682,94 €
Immables cessió (Moritz)	170.375,93 €	6.837,84 €			177.213,77 €
Immables en concessió	3.450.903,44 €	346.288,44 €	5.824,50 €	347.124,96 €	4.138.492,34 €
Total	6.230.723,62 €	607.740,39 €	110.074,96 €		6.728.389,05 €

Valor Net	Saldo Final	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys	7.557.813,22 €		508.172,09 €		7.049.641,13 €
Construccions	10.424.437,58 €	-254.614,11 €	465.604,61 €	347.124,96 €	10.051.343,82 €
Immables cessió (Moritz)	171.536,30 €	-6.837,84 €			164.698,46 €
Immables en concessió	13.862.853,92 €	-346.288,44 €	24.383,19 €	-347.124,96 €	13.145.057,33 €
Total	32.016.641,02 €	-607.740,39 €	998.159,89 €		30.410.740,74 €

Correccions valoratives per pèrdues de valor	Saldo Final	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Terrenys	42.075,18 €		42.075,18 €		
Construccions	35.841,82 €		35.841,82 €		
Total	77.917,00 €		77.917,00 €		

NET INVERSIONS IMMOBIILIARIES	31.938.724,02 €	-607.740,39 €	920.242,89 €		30.410.740,74 €
--------------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	--	------------------------

Al 31 de desembre de 2021, el detall era:

	terreny	edifici	correc. perdués valor	amort.acum.	valor net
1 Habitatges Línia Elèctrica	10.859,32 €	14.383,16 €		10.452,21 €	14.790,27 €
2 Local Suris	6.904,32 €	33.925,29 €		10.500,01 €	30.329,60 €
3 Habitatges Suris	146.451,80 €	719.722,31 €		221.029,08 €	645.145,03 €
4 Aparcament Gerdera	250.420,50 €	824.504,75 €		248.755,45 €	826.169,80 €
5 Aparcament Verdaguer	1.131.076,88 €	2.422.415,92 €		582.313,29 €	2.971.179,51 €
6 Aparcament Moritz		4.965,00 €		2.590,39 €	2.374,61 €
7 Habitatges 4pl. Can Corts 44-48	4.655,08 €	241.269,64 €		55.102,17 €	190.822,55 €
8 Habitatges Can Corts 40-42 3-7	801,00 €	74.760,20 €		6.001,28 €	69.559,92 €
9 Aparcm. Salvador Allende 57-59	93.488,79 €	209.849,25 €		47.926,92 €	255.411,12 €
10 Aparcm. Ctra Esplugues 75-77	25.670,26 €	116.625,74 €		26.045,42 €	116.250,58 €
11 Habitatges Línia Elèctrica 1-3	1.932.264,87 €	1.673.516,13 €		325.255,48 €	3.280.525,52 €
12 Habitatges Línia Elèctrica 23-25	56.447,61 €	183.359,49 €		37.283,13 €	202.523,97 €
13 Habitatges Salvador Allende 57-59	1.850.187,14 €	4.153.014,94 €		837.989,78 €	5.165.212,30 €
14 Habitatges Ctra d'Esplugues 75-77	34.052,12 €	154.706,88 €		28.110,21 €	160.648,79 €
15 Local Passatge Plasmica	1.297.692,84 €	688.977,16 €		110.274,25 €	1.876.395,75 €
16 Local Ctra d'Esplugues 75-77	208.668,60 €	948.030,90 €		210.177,11 €	946.522,39 €
17 Aparcament concessió Moritz		341.912,23 €		177.213,77 €	164.698,46 €
18 Aparcament concessió Ignasi Iglesias		1.321,10 €		651,76 €	669,34 €
19 Aparcament concessió Avel		4.154,03 €		2.152,92 €	2.001,11 €
20 Aparcament concessió Línia Elèctrica		1.782.853,84 €		448.799,27 €	1.334.054,57 €
21 Aparcament concessió Sol		2.230.801,36 €		561.560,74 €	1.669.240,62 €
22 Aparcament concessió Font Santa		3.724.196,51 €		937.502,24 €	2.786.694,27 €
23 Aparcament concessió antic del Mercat		395.772,62 €		99.626,21 €	296.146,41 €
24 Aparcament Prat de la Riba		3.978.119,34 €		802.358,15 €	3.175.761,19 €
25 Aparcament Almogavers		5.166.330,87 €		938.717,81 €	4.227.613,06 €
Total	7.049.641,13 €	30.089.488,66 €		6.728.389,05 €	30.410.740,74 €

Les sortides de l'exercici 2021 corresponien a la venda d'habitatges, aparcaments i trasters per un import total de venda de 1.018.996,42 euros, sent els resultats per alienacions de l'exercici 2021 negatius per un import de 115.521,36 euros. En el cas de vendes d'immobles per exercici d'opció de compra, els ingressos per arrendaments obtinguts dels compradors en exercicis precedents es van considerar acomptes del preu de venda, minorant el resultat de les operacions de venda.

7. Immobilitzat intangible

Els moviments registrats durant els exercicis 2022 i 2021 en aquest epígraf han estat els següents:

Exercici 2022

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Propietat Industrial	26.121,43 €	3.411,19 €			29.532,62 €
Aplicacions informàtiques	333.574,23 €	1.600,00 €		28.993,53 €	364.167,76 €
Total	359.695,66 €	5.011,19 €		28.993,53 €	393.700,38 €

Amortització acumulada	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Propietat Industrial	20.461,75 €	1.430,99 €			21.892,74 €
Aplicacions informàtiques	289.690,10 €	22.392,77 €			312.082,87 €
Total	310.151,85 €	23.823,76 €			333.975,61 €

NET IMMOBILITAT INTANGIBLE	49.543,81 €	-18.812,57 €		28.993,53 €	59.724,77 €
-----------------------------------	--------------------	---------------------	--	--------------------	--------------------



Exercici 2021

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Propietat Industrial	26.121,43 €				26.121,43 €
Aplicacions informàtiques	301.685,23 €	17.189,00 €		14.700,00 €	333.574,23 €
Total	327.806,66 €	17.189,00 €		14.700,00 €	359.695,66 €

Amortització acumulada	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Traspassos	Saldo Final
Propietat Industrial	18.900,67 €	1.561,08 €			20.461,75 €
Aplicacions informàtiques	265.881,54 €	23.808,56 €			289.690,10 €
Total	284.782,21 €	25.369,64 €			310.151,85 €

NET IMMOBILITAT INTANGIBLE	43.024,45 €	-8.180,64 €		14.700,00 €	49.543,81 €
-----------------------------------	--------------------	--------------------	--	--------------------	--------------------

A 31 de desembre de 2022 i 2011 existeix immobilitzat totalment amortitzat en ús (sense donar de baixa) amb un valor comptable segons detall:

	2021	2022
Propietat industrial	16.758,13 €	16.758,13 €
Aplicacions informàtiques	256.948,73 €	275.148,73 €
TOTAL	273.706,86 €	291.906,86 €

8. Arrendaments operatius

D'acord amb la nota 6, la Societat té immobles per a arrendar per un valor total de cost de 37.830.474,39 euros al 31 de desembre de 2022 (37.139.129,79 euros al 31 de desembre de 2021). Les dades més significatives referents als ingressos per arrendament operatius són les següents:

	2021	2022
Reconeguts al resultat de l'exercici	1.736.107 €	1.851.429 €
Pagaments compromesos a un any	1.767.650 €	1.888.458 €
Entre dos i cinc anys (anual)	1.658.880 €	1.431.168 €
A mes de cinc anys (anual)	1.304.885 €	1.446.147 €

Els ingressos per arrendaments en 2022 dels béns que configuren l'epígraf ascendeixen a 1.851.429 euros, i al 2021 pugen a 1.736.107 euros, mentre que les despeses directes (no inclou amortització i despeses financeres) de les inversions immobiliàries per l'any 2022 han estat de 613.156 euros i al 2021 de 494.072 euros.



9. Instruments financers

A) Rellevància dels Instruments financers.

a.1) Actius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories d'actius financers es mostra a continuació:

		CLASSES					
		Instruments financers a llarg termini					
CATEGORIES		Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits Derivats Altres	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022
	Actius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys						
	Actius financers a cost amortitzat					175.814,14 €	126.502,11 €
	Actius a valor raonable amb canvis en el patrimoni net						
	Derivats de cobertura						
	Total					175.814,14 €	126.502,11 €

		CLASSES					
		Instruments financers a curt termini					
CATEGORIES		Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits Derivats Altres	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022
	Actius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys						
	Actius financers a cost amortitzat					2.263.159,29 €	2.897.132,44 €
	Actius a valor raonable amb canvis en el patrimoni net						
	Derivats de cobertura						
	Total					2.263.159,29 €	2.897.132,44 €

		Total	
		2021	2022
CATEGORIES			
	Actius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys		
	Actius financers a cost amortitzat	2.438.973,43 €	3.023.634,55 €
	Actius a valor raonable amb canvis en el patrimoni net		
	Derivats de cobertura		
	Total	2.438.973,43 €	3.023.634,55 €

Les inversions financeres a llarg termini presenten la següent composició:

Inversions financeres a llarg termini	2021	2022
1. "Fundació atc. persones" -residencia Teresa Durán	23.000,00 €	0,00 €
2. Dipòsits i fiances	152.814,14 €	126.502,11 €
TOTAL	175.814,14 €	126.502,11 €

1. "Residencia Teresa Duran-Fundació per a l'Atenció a Persones Dependents" incloïa l'import pendent del conveni d'aplaçament de l'import de la venda d'equipament i mobiliari per a l'edifici de la tercera edat. L'import pendent ha estat traspassat a curt termini, venciment 2023.
2. Els dipòsits i fiances constituïdes a llarg termini corresponen principalment a la Generalitat de Catalunya com a dipòsits de les fiances de lloguers rebudes i fiances a l'Ajuntament de Cornellà per les obres en curs.

Les inversions financeres a curt termini presenten la següent composició:

Inversions financeres a curt termini	2021	2022
1. "Fundació atc.persones" -residencia Teresa Durán	46.310,00 €	23.000,00 €
2. Conveni Ajuntament Habitatge Social	403.327,31 €	774.623,20 €
3. Comptes corrents a entitats urbanístiques	116.324,20 €	14.380,33 €
4. Dipòsits i fiances	398,32 €	398,32 €
TOTAL	566.359,83 €	812.401,85 €

1. Al 31 de desembre de 2022, l'import a curt termini amb "Residencia Teresa Duran-Fundació per a l'Atenció a Persones Dependents" és de 23.000 euros i venciment en l'exercici 2023.

2. Conveni Ajuntament Habitatge Social inclou el saldo resultant de les justificacions, descomptades les despeses per a la seva execució, del conveni signat amb l'Ajuntament de Cornellà l'any 2015 per la gestió d'habitatges de lloguer per persones amb risc d'exclusió social d'import inicial de 735.000 euros. En l'any 2015 es van rebre aquest fons que han anat sent aplicats fins a exhaurir-los, continuant la Societat la gestió del conveni, aspecte que ha suposat continuar fent pagaments fins assolir el saldo deutor a 31 de desembre de 2022 per a Procornellà per un import 774.623,20 euros, 403.327,31 euros al 31 de desembre de 2021.

S'ha aprovat la modificació de l'objecte social de la Societat amb l'ampliació de la gestió directa del serveis públic local d'habitatge que permetria que a la data, ja presentada la justificació del conveni inicial, es pogués formalitzar amb l'Ajuntament de Cornellà un nou conveni que ha de donar cobertura a la gestió efectuada, a la regularització dels imports avançats i a la continuïtat de l'activitat relacionada.

3. Hi ha constituïts, amb entitats urbanístiques, comptes de pagaments a compte com a suplerts, que una vegada liquidades seran recuperats per la Societat.

Deutors comercials i altres comptes a cobrar presenten la següent composició:

Deutors comercials i altres comptes a pagar	2021	2022
1. Clients	1.096.864,03 €	2.045.723,51 €
2. Clients, empreses del grup	595.635,43 €	37.648,10 €
3. Deutors varis	4.300,00 €	1.358,98 €
TOTAL	1.696.799,46 €	2.084.730,59 €

Els moviments de l'exercici dels comptes correctors representatius de les pèrdues per deteriorament originades pel risc de crèdit, es detallen a continuació:

Correccions valoratives per deteriorament	2021	2022
Saldo inicial	127.400,98 €	38.016,00 €
Dotacions	0,00 €	205.992,22 €
Reversions	0,00 €	0,00 €
Baixes definitives	-89.384,98 €	0,00 €
TOTAL	38.016,00 €	244.008,22 €

El reconeixement de les correccions valoratives per deteriorament s'ha inclòs a l'epígraf de "Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials" del compte de pèrdues i guanys.

Aquest es el seu detall:

	2021	2022
Pèrdues de crèdits incobrables	39.137,66 €	80.347,44 €
Pèrdues per deteriorament de crèdits per operacions comercials	0,00 €	205.992,22 €
Reversió del deteriorament de crèdits per operacions comercials	0,00 €	0,00 €
Altres provisions	-944.206,98 €	-247.361,79 €
TOTAL	-905.069,32 €	38.977,87 €

Altres provisions inclou l'import net de les provisions constituïdes associades a vendes d'immobles i altres, així com aplicacions de provisions constituïdes en exercicis anteriors.

En l'exercici 2022 s'han aplicat provisions per import de 478.621,42 euros i s'han constituït provisions per import de 231.259,63 euros. En l'exercici 2021 es van constituir provisions per import de 944.206,98 euros (veure Nota 14).

a.2) Passius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories de passius financers es mostra a continuació:

		CLASSES					
		Instrumentos financieros a largo termino					
		Deutes amb entitats de crèdit		Obligacions i altres valor negociables		Derivats Altres	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022
CATEGORIES	Passius financers a cost	36.722.911,06 €	20.556.997,22 €			1.598.320,25 €	1.555.447,44 €
	Passius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys						
	Derivats de cobertura						
	Total	36.722.911,06 €	20.556.997,22 €			1.598.320,25 €	1.555.447,44 €

		CLASSES					
		Instrumentos financieros a corto termino					
		Deutes amb entitats de crèdit		Obligacions i altres valor negociables		Derivats Altres	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022
CATEGORIES	Passius financers a cost	3.053.862,08 €	361.829,31 €			12.724.397,55 €	6.031.019,39 €
	Passius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys						
	Derivats de cobertura						
	Total	3.053.862,08 €	361.829,31 €			12.724.397,55 €	6.031.019,39 €

		Total	
		2021	2022
CATEGORIES	Passius financers a cost	54.099.490,94 €	28.505.293,36 €
	Passius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys		
	Derivats de cobertura		
	Total	54.099.490,94 €	28.505.293,36 €



Venciments dels deutes

Els venciments previstos són:

Exercici 2022

Venciments	2023	2024	2025	2026	2027	Més de 5 anys	TOTAL
Deutes amb entitats de crèdit	361.829,31 €	335.873,35 €	1.680.839,55 €	1.725.007,46 €	1.770.366,86 €	15.044.910,00 €	20.918.826,53 €
Altres passius financers	140.197,07 €			1.073.373,73 €		482.073,71 €	1.695.644,51 €
Deutes amb empreses del grup	4.053.033,00 €						4.053.033,00 €
Proveïdors	225.744,07 €						225.744,07 €
Proveïdors, empreses del grup	37.689,36 €						37.689,36 €
Creditors variis	731.702,14 €						731.702,14 €
Personal	97.145,30 €						97.145,30 €
Bestretes de clients	745.508,45 €						745.508,45 €
TOTAL	6.392.848,70 €	335.873,35 €	1.680.839,55 €	2.798.381,19 €	1.770.366,86 €	15.526.983,71 €	28.505.293,36 €

Exercici 2021

Venciments	2022	2023	2024	2025	2026	Més de 5 anys	TOTAL
Deutes amb entitats de crèdit	3.053.862,08 €	7.224.449,32 €	7.296.260,61 €	7.362.063,08 €	4.934.482,30 €	9.905.655,75 €	39.776.773,14 €
Altres passius financers	119.819,02 €				1.073.373,73 €	524.946,52 €	1.718.139,27 €
Proveïdors	294.314,13 €						294.314,13 €
Proveïdors, empreses del grup	67.209,47 €						67.209,47 €
Creditors variis	2.300.645,88 €						2.300.645,88 €
Personal	86.370,07 €						86.370,07 €
Bestretes de clients	9.856.038,98 €						9.856.038,98 €
TOTAL	15.778.259,63 €	7.224.449,32 €	7.296.260,61 €	7.362.063,08 €	6.007.856,03 €	10.430.602,27 €	54.099.490,94 €

Deutes amb entitats de crèdit

En relació als deutes amb entitats de crèdit, cal destacar el següents aspectes.

Mitjançant Decret 2022/2341 de 3 de juny de 2022, l'Ajuntament de Cornellà ha aprovat una transferència de 18.121.499,39 euros per amortitzar anticipadament la totalitat del saldos vius dels préstecs subscrits per la Societat amb Caixabank, d'import nominal 30.000.000 euros, i amb BBVA, d'import nominal 9.000.000 euros.

Les amortitzacions s'han produït dins de l'exercici 2022 en les dates previstes, complint així amb el previst en el Decret, en quant a la destinació de l'import d'aquesta transferència a dites amortitzacions.

Ambdues operacions d'endeutament van ser formalitzades per al finançament de noves inversions.

Atenent a que els béns finançats es troben afectes a activitats d'interès públic o general, la normativa comptable preveu, entre altres supòsits, que quan les transferències siguin concedides per a cancel·lar deutes, s'han d'imputar com a ingressos de l'exercici en què es produeixi l'esmentada cancel·lació, excepte quan s'atorguin en relació amb un finançament específic, cas en què la imputació s'ha de realitzar en funció de l'element finançat (veure nota 15 de Subvencions, donacions i llegats).

En el cas del préstec amb Caixabank, aquestes inversions ja van ser efectuades en el seu moment i la seva imputació a ingressos s'efectua atenent a la vida útil restant dels béns finançats o en el moment que aquests siguin baixa de balanç.

En el cas del préstec amb BBVA, d'acord amb la sol·licitud efectuada a l'Ajuntament de Cornellà per a l'autorització de concertació d'operacions de crèdit a llarg termini es preveien realitzar noves inversions per import de 9.000.000 euros. De les quals s'han executat inversions per import de 4.946.967 euros, trobant-se pendents inversions per import per 4.053.033 euros.

Per aquest motiu, al 31 de desembre de 2022 l'import pendent de 4.053.033 euros es presenta formant part de l'epígraf de Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini, en tant en quant, si bé ha estat aplicat a l'amortització prevista del préstec, es troben pendent de realitzar les inversions. Aquestes inversions s'esperen finalitzar en l'exercici 2023.

Per una altra banda, destacar també la cancel·lació amb data 15 de desembre de 2022 d'un préstec amb garantia hipotecària amb Caixabank sobre diverses finques propietat de la Societat i venciment en l'exercici 2026. L'import pendent al 31 de desembre de 2021 era de 14.988.266,84 euros i l'import cancel·lat, després de quotes satisfetes en l'exercici 2022, de 13.176.218,28 euros. El tipus d'interès es trobava referenciat a l'euríbor a 3 mesos més un diferencial d'1,436 punts.

En la mateixa data, s'ha formalitzat préstec amb BBVA per import de 15.001.223,94 euros amb una carència inicial de 24 mesos i venciment en l'any 2034. El tipus d'interès es troba referenciat a l'euríbor a 3 mesos més un diferencial de 0,49 punts.

Amb aquesta operació, s'aconsegueix l'alliberament de les garanties hipotecàries, la millora de la càrrega financera i la redistribució de les amortitzacions de capital futures, respecte de la situació actual.

La informació més rellevant relativa a Deutes amb entitats de crèdit a llarg termini i a curt termini es resumeix en la pàgina següent.



Entitat financera	Tipologia	Import	saldo 2022		Venciment	Interès	Descripció	Garanties		
			Llarg termini	Curt termini				Inversions Immobiliàries	Existències	Altres
BBVA	Hipotecari	891.485,25	290.644,49	41.946,14	2031	Interès HP.	Habitatges Promoció Suris	866.174,11	0,00	0,00
BBVA	Hipotecari	2.644.416,15	226.294,45	12.850,66	2035	Interès +0,45	Habitatges Can Corts 44-48, 4a pl	245.924,72	0,00	0,00
BBVA	Hipotecari	97.872,00	49.966,18	3.549,26	2036	Euribor+0,45	Habitatges Can Corts 40-42 3-7	75.561,20	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	498.110,19	219.756,86	14.848,97	2037	Euribor+1,25	Crta. Esplugues, 75-77	142.296,00	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	7.161.604,26	3.129.509,77	172.113,29	2038	Euribor trim+1,765	Salvador Allende, 57-59	5.658.103,45	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	1.215.142,30	65.404,05	4.143,36	2038	Euribor+1,25	Línia Elèctrica, 23-25	121.729,04	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	4.389.895,80	1.574.197,48	93.828,63	2038	Euribor trim+1,748	Línia Elèctrica, 1-3	3.605.781,00	0,00	0,00
BBVA	Préstec	15.001.223,94	15.001.223,94	0,00	2034	Euribor trim+0,49		0,00	0,00	0,00
Interessos meritats				18.549,00	2023					
TOTAL		31.899.749,89	20.556.997,22	361.829,31				10.715.569,52	0,00	0,00

Entitat financera	Tipologia	Import	saldo 2021		Venciment	Interès	Descripció	Garanties		
			Llarg termini	Curt termini				Inversions Immobiliàries	Existències	Altres
BBVA	Hipotecari	891.485,25	332.674,91	41.255,74	2031	Interès HP.	Habitatges Promoció Suris	866.174,11	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	24.142.400,00	13.141.085,83	1.847.181,01	2026	Euribor trim+1,436	Crta Esplugues / Manuel Marín	0,00	32.883.694,06	0,00
BBVA	Hipotecari	2.644.416,15	238.714,58	13.640,88	2035	Interès +0,45	Habitatges Can Corts 44-48, 4a pl	245.924,72	0,00	0,00
BBVA	Hipotecari	97.872,00	53.536,80	3.469,97	2036	Euribor+0,45	Habitatges Can Corts 40-42 3-7	75.561,20	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	498.110,19	311.069,03	19.459,10	2037	Euribor+1,25	Crta. Esplugues, 75-77	142.296,00	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	7.161.604,26	3.502.830,42	205.578,53	2038	Euribor trim+1,765	Salvador Allende, 57-59	6.003.202,08	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	1.215.142,30	136.920,39	8.053,37	2038	Euribor+1,25	Línia Elèctrica, 23-25	239.807,10	0,00	0,00
Caixabank	Hipotecari	4.389.895,80	1.668.370,74	92.905,15	2026	Euribor trim+1,748	Línia Elèctrica, 1-3	3.605.781,00	0,00	0,00
Caixabank	Préstec	30.000.000,00	8.555.454,06	560.819,63	2032	Euribor trim+1,436		0,00	0,00	0,00
BBVA	Préstec	9.000.000,00	8.782.254,30	217.745,70	2022					
Interessos meritats				43.753,00						
TOTAL		80.040.925,95	36.722.911,06	3.053.862,08				11.178.746,21	32.883.694,06	0,00



Altres passius financers a llarg termini

Presenten el següent detall:

Altres passius a llarg termini	2021	2022
Elsa	1.073.373,73 €	1.073.373,73 €
Fiances rebudes	524.946,52 €	482.073,71 €
TOTAL	1.598.320,25 €	1.555.447,44 €

Elsa correspon al deute pendent d'abonament per l'adquisició dels terrenys de l'antiga "Cristaleria Europeas".

El saldo de les Fiances rebudes correspon majoritàriament a les rebudes dels contractes de lloguer d'aparcaments i habitatges.

Saldos amb venciment a curt termini

Els saldos a curt termini:

	2021	2022
Deutes a curt termini	3.173.681,10 €	502.026,38 €
1. Préstecs BBVA	276.112,29 €	58.346,06 €
2. Préstecs Caixabank	2.733.996,79 €	284.934,25 €
3. Interessos meritats i no abonats	43.753,00 €	18.549,00 €
4. Altres passius financers	119.819,02 €	140.197,07 €
Deute amb empreses del grup i associades	0,00 €	4.053.033,00 €
Altres deutes comercials i no comercials	12.604.578,53 €	1.837.789,32 €
5. Creditors comercials	294.314,13 €	225.744,07 €
6. Proveïdors, empreses del grup	67.209,47 €	37.689,36 €
7. Creditors diversos	2.300.645,88 €	731.702,14 €
8. Remuneracions pendents de pagament	86.370,07 €	97.145,30 €
9. Avançament clients	9.856.038,98 €	745.508,45 €
TOTAL	15.778.259,63 €	6.392.848,70 €

- Deutes amb entitats de crèdit corresponen a les partides amb venciment a curt termini del deutes amb entitats financeres detallats en l'apartat anterior.
- Deutes amb empreses del grup i associades inclou l'import dels fons rebuts de l'Ajuntament de Cornellà pendents d'aplicar a la realització de les inversions previstes en l'autorització de concertació d'operacions de crèdits, 4.053.033 euros, que es preveu es realitzin en l'exercici 2023.
- Creditors comercials i creditors diversos corresponen a proveïdors de subministraments, prestació de serveis i execució d'obres.
- Proveïdors, empreses del grup es correspon amb deutes amb parts vinculades (veure nota 16).
- Remuneracions pendents de pagament inclou la periodificació de les pagues extraordinàries meritades.

- Avançaments de clients inclou:

- a) Cobrament avançat de 360 milers d'euros per la venda de terrenys del PMU1, parcel·la 3.3 (Veure apartat d'existències). Correspon al pagament avançat del contracte de compravenda, prevista l'escriptura per a 2023.

Al tancament de 2021, s'inclouen 9.081 milers d'euros que corresponien al cobrament avançat del contracte de compra-venda amb l'IMPSOL de la finca 125 resultant del projecte de reparcel·lació a l'àmbit Ribera-Salines. L'operació ha estat formalitzada en l'exercici 2022 (Veure apartat d'existències).

- b) Ajuntament Cornellà: 374 milers d'euros per operacions corrents a encomanes d'obres de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat (nota. 16 Operacions amb parts vinculades).

- c) Altres: 11 milers d'euros.

Altra informació Avals

No es troba constituït cap avals davant d'entitats financeres.

Risc Financer

Les activitats de la Societat estan exposades a diversos riscos financers: risc de crèdit, risc de liquiditat i risc de mercat.

La gestió del risc financer està controlada per la Direcció de la Societat.

- a) Risc de crèdit

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

En relació als deutors, la Societat avalua la qualitat dels mateixos, considerant la seva posició financera, l'experiència passada i altres factors. Els límits individuals s'estableixen en funció de criteris interns.

- b) Risc de liquiditat

La Societat realitza una gestió amb prudència del risc de liquiditat, realitzant un seguiment de les previsions de reserva de liquiditat de la Societat en funció dels fluxos d'efectiu previstos.

Dins l'apartat a.2 d'aquesta mateixa nota s'informa sobre els venciments dels passius financers.

- c) Risc de mercat

El risc de mercat inclou el risc de tipus de canvi, de tipus d'interès i altres riscos de preu.

El risc de tipus de canvi no presenta incidència en la Societat.

Els risc de tipus d'interès sorgeix principalment dels comptes financers que la Societat té establerts amb entitats financeres. El tipus d'interès aplicat a aquest recurs és el de mercat (tipus d'interès variable en funció de l'euríbor).

Risc de preus.

Per la vessant de despeses, els riscos de preus es troben acotats en quant a les despeses de personal a les limitacions que anualment preveuen els Pressupostos Generals de l'Estat i, en quant a compres i subministraments, els preus són els resultants dels processos de contractació pública i licitacions efectuades.

En el cas dels ingressos per vendes i les existències, els preus es troben altament relacionats amb el cicle econòmic. Anualment, la Societat encarrega informes de valoració a experts independents. Aquests són utilitzats per a la fixació de preus de venda i per a la determinació del valor net de realització de les existències.

Per la vessant dels ingressos per prestació de serveis, incloent arrendaments, aquests es troben indexats a la variació de preus (IPC) o tarifes que puguin ser aprovades.

En qualsevol cas, es vigilen i s'analitzen totes les operacions a l'objecte de minimitzar el risc associat.

Informació relacionada amb el compte de pèrdues i guanys

A data 31/12/2022 els ingressos i despeses financeres calculats per aplicació del mètode de d'interès efectiu són 8.547,78 i 387.941,42 euros respectivament.

A data 31/12/2021 els ingressos i despeses financeres calculats per aplicació del mètode de d'interès efectiu són 3.578,24 i 448.563,35 euros respectivament.

Informació sobre les aplaçaments de pagament realitzats a proveïdors. Disposició addicional tercera. "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol.

	2021 dies	2022 dies
Període mig de pagament a proveïdors	28	22
Ràtio d'operacions pagades	30	23
Ràtio d'operacions pendent pagament	13	16
	import (euros)	import (euros)
Total pagaments realitzats	6.464.168 €	8.709.774 €
Total pagaments pendents	1.038.593 €	693.190 €

2022	Nº de factures	%	Volum monetari (euros)	%
Pagaments efectuats dins del període	2.338	63,31%	6.302.739 €	72,36%
Pagaments totals efectuats	3.693	—	8.709.774 €	—



10. Fons Propis

La composició de les partides que formen l'epígraf "Fons Propis" és el següent:

Concepte	2021	2022
Capital social	9.466.391,47 €	9.466.391,47 €
Prima d'emissió	1.780.207,71 €	1.780.207,71 €
Reserva legal	226.623,94 €	226.623,94 €
Reserva voluntaria	28.902.369,33 €	27.317.207,13 €
Resultat exercici	-1.585.162,20 €	166.349,99 €
TOTAL	38.790.430,25 €	38.956.780,24 €

1. Capital Social

Al 31 de desembre de 2021 i 2022, el Capital Social es troba fixat en la suma de 9.466.391,47 €, estant completament subscrit, desemborsat i dividit, i representat per 21.001 accions ordinàries, nominatives i d'una sola sèrie, de 450,7599081 € de valor nominal cadascuna d'elles, numerades correlativament de l'1 al 21.001, ambdós inclosius.

L'accionista únic de la Societat és l'Ajuntament de Cornellà del Llobregat.

2. Reserva Legal

D'acord amb el previst en l'article 274 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital, les societats destinaran el 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins que aquesta assoleixi, el 20% del capital social. Aquesta reserva, mentre no superi el límit indicat, només podrà destinar-se a la compensació de pèrdues en el cas que no existeixin altres reserves suficients per a aquesta finalitat.

Els moviments de les reserves obeeixen a l'aplicació del resultat de l'exercici 2021.

11. Existències

Els imports reconeguts són els que es mostren en la següent taula:

Exercici 2022

Concepte	saldo 2021	entrades	sortides	traspàs	saldo 2022
EX. JOAN FIVALLER 37-41	240.854,63 €				240.854,63 €
EX. EDIFICI ALPS 5	313.871,39 €				313.871,39 €
EX. BRM3 SOLER I CORTADA	598.710,43 €				598.710,43 €
EX. T. JOAN FERNANDEZ 35 (JF35)	788.690,00 €				788.690,00 €
EX. PA10 UNT2 LE	2.399.003,72 €				2.399.003,72 €
EX. PA2 UNT1 MENJADORS	1.165.121,41 €				1.165.121,41 €
EX. P2 MILLÀS UNT9	6.035.556,00 €				6.035.556,00 €
EX. P2 MILLÀS ÀLPS1	281.189,12 €				281.189,12 €
EX. P2 MILLÀS ALPS3	539.922,28 €				539.922,28 €
EX. PA6 UNT1	2.228.458,41 €				2.228.458,41 €
EX. PASSATGE EMPORDANES	48.488,37 €				48.488,37 €
EX. PA6 UNT3	837.757,33 €				837.757,33 €
EX. T. C) CALDERERIA SIEMENS	1.885.690,79 €			-523.849,90 €	1.361.840,89 €
EX. T. D) VALEO SIEMENS	4.784.709,73 €				4.784.709,73 €
EX. T. E) CALDERERIA SIEMENS	12.006.889,31 €				12.006.889,31 €
EX. T. AGRUPACIO SIEMENS (2)	5.079.948,07 €				5.079.948,07 €
EX. T. B) APARELLAJE SIEMENS	716.222,51 €				716.222,51 €
EX. T. F) APARELLAJE SIEMENS	2.374.677,65 €				2.374.677,65 €
EX. ARE RIBERA - SALINES	11.020.558,05 €		3.569.386,92 €		7.451.171,13 €
EX. T.PMU1 -2.2-	2.625.035,00 €				2.625.035,00 €
EX. T.PMU1 -3.1-	164.307,00 €				164.307,00 €
EX. T.PMU1 -3.2-	2.804.028,00 €		2.804.028,00 €		0,00 €
EX. T.PMU1 -3.3-	742.666,00 €				742.666,00 €
EX. T.PMU1 -3.4-	596.797,90 €				596.797,90 €
TERRENYS EN FASE D'URBANITZACIÓ	60.279.153,10 €	0,00 €	6.373.414,92 €	-523.849,90 €	53.381.888,28 €
DETERIORAMENT TERRENYS EN URBANITZACIÓ	0,00 €	-5.329.290,18 €	0,00 €	0,00 €	-5.329.290,18 €
EX. (PMSH) T. RIBERA - SALINAS	9.056.010,00 €		2.933.413,08 €		6.122.596,92 €
EX. PMSH PMU1 -1-	2.273.541,08 €		2.273.541,08 €		0,00 €
EX. PMSH1 -3.1-	359.465,80 €				359.465,80 €
EX. PMSH B1.1 COBALT	0,00 €	177.083,23 €			177.083,23 €
TERRENYS FASE URB. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL	11.689.016,88 €	177.083,23 €	5.206.954,16 €	0,00 €	6.659.145,95 €
EX. URB. SECTOR DESTRALETA	126.983,57 €			-126.983,57 €	0,00 €
EX. URB. ACCS.APARCMPRAT RIBA	349.700,00 €			-349.700,00 €	0,00 €
EX. OBRA COBERTA PELL	7.250,00 €				7.250,00 €
EX. EDF. REHAB.SIEMENS	683.520,69 €			-683.520,69 €	0,00 €
EX. URB. BRMI-3	0,00 €			232.021,21 €	232.021,21 €
EX. URB. PMU1 SIEMENS-ELSA	0,00 €		194.647,37 €		289.575,43 €
EX. PROJ. NOUS I PLANJ.	633.775,80 €			-633.775,80 €	0,00 €
EX. PROJ. RIBERA	353.599,70 €				353.599,70 €
EX. PROJ. APAR.PARROQUIA	168.314,47 €			-168.314,47 €	0,00 €
EX. PROJ. SIEMENS-ELSA	42.161,49 €				42.161,49 €
EX. PROJ. "TINTES"	29.260,00 €				29.260,00 €
EX. PROJ. HG PEDRO	21.974,81 €			-21.974,81 €	0,00 €
EX. PROJ. APARCM.BONESTAR	8.102,26 €			-8.102,26 €	0,00 €
EX. PROJ. PLJ. MILLÀS 2	649.406,68 €				649.406,68 €
EX. PROJ. PGM.CTR.L'H	29.081,07 €			-29.081,07 €	0,00 €
EX. PROJ.BAGARIA-ASTOM	208.792,67 €		208.792,67 €		0,00 €
EX.PROJ. SILICI	19.490,00 €				19.490,00 €
EX.PROJ. FIRA	14.570,00 €				14.570,00 €
EX. PROJ.REP.SOLER I CORTADA	954.244,13 €		150.316,42 €	-232.021,21 €	571.906,50 €
EX. URB. PM2 PLASMICA	25.304,13 €				25.304,13 €
OBRES EN CURS I PROJECTES	4.325.531,47 €	0,00 €	553.756,46 €	-1.537.229,87 €	2.234.545,14 €
DETERIORAMENT OBRES I PROJECTES	-853.709,18 €	-360.849,70 €	0,00 €	853.709,18 €	-360.849,70 €



Concepte	saldo 2021	entrades	sortides	traspàs	saldo 2022
APARCAMENTS I TRASTERS					
EX. PK. MARIA FORTUNY 31	1.810,44 €				1.810,44 €
EX. PK. BLOC L 118HG	43.987,89 €				43.987,89 €
EX. PK. BLOC R 118HG	30.465,00 €				30.465,00 €
EX. TR. BI-5-7 BLOC A	1.430,67 €				1.430,67 €
EX. PK. D2 DESTRALETA	109.693,07 €				109.693,07 €
EX. TR. D2 DESTRALETA	1.769,10 €				1.769,10 €
EX. PK. D3 DESTRALETA	238.180,80 €				238.180,80 €
EX. TR. D3 DESTRALETA	22.250,80 €				22.250,80 €
EX. PK. Ctra. d'Esplugues 75-77	181.318,50 €				181.318,50 €
EX. TR. Ctra. d'Esplugues 75-78	24.139,50 €				24.139,50 €
EX. PK. LINIA ELECTRICA (HABITATGES PAVELLÓ)	434.971,48 €				434.971,48 €
EX. APARCAMENT GERDERA	14.796,93 €				14.796,93 €
EX. APARC. ACACIA	5.685,58 €				5.685,58 €
EX. APARC. VERGE PILAR	2.343,04 €				2.343,04 €
EX. TRASTERS SOL	142.460,23 €				142.460,23 €
EX. PK. Salvador Allende 57-59	1.303.527,61 €				1.303.527,61 €
EX. TR. Salvador Allende 57-59	319.858,80 €				319.858,80 €
EX. PK. Línia Elèctrica 23-25	178.328,56 €				178.328,56 €
EX. TR. Línia Elèctrica 23-25	52.201,93 €		21.133,36 €		31.068,57 €
LOCALS					
EX. LOCAL D1 DESTRALETA	362.689,46 €				362.689,46 €
EX. LOCAL D2 DESTRALETA	344.117,69 €				344.117,69 €
EX. LOCAL D3 DESTRALETA	430.869,06 €				430.869,06 €
EX. LOCAL Ctra d'Esplugues 75-77	164.076,00 €				164.076,00 €
EX. LOCAL Línia Elèctrica 23-25	243.496,81 €				243.496,81 €
EX. OBRA LC.A - B 5 MILLAS	2.009.841,90 €				2.009.841,90 €
PROMOCIONS ACABADES	6.664.310,85 €	0,00 €	21.133,36 €	0,00 €	6.643.177,49 €
DETERIORAMENT OBRES ACABADES	-185.409,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-185.409,00 €
EXISTENCIES	82.958.012,30 €	177.083,23 €	12.155.258,90 €	-2.061.079,77 €	68.918.756,86 €
DETERIORAMENT EXISTENCIES	-1.039.118,18 €	-5.690.139,88 €	0,00 €	853.709,18 €	-5.875.548,88 €
EXISTENCIES	81.918.894,12 €	-5.513.056,65 €	12.155.258,90 €	-1.207.370,59 €	63.043.207,98 €

Aspectes rellevants de l'exercici 2022

i. En l'exercici 2022, cal destacar les següents operacions de venda:

- Amb data 27 d'abril de 2022 s'ha escripturat la venda de la finca 125 Ribera Salines i de la finca resultat 3.2 del Projecte de reparcel·lació voluntària PMU1 a favor de l'IMPSOL per import de 9.868.677,37 euros. El cost total era de 9.306.828 euros, dels que 2.933.413,08 euros corresponen a patrimoni municipal de sòl.
- Amb data 28 de juny de 2022 s'ha escripturat la venda de la finca resultant 1.1 del Projecte de reparcel·lació voluntària PMU1 a l'entitat Llar Unió Catalònia, SCCL per import de 2.273.541,08 euros. El seu cost 2.273.541,08 euros correspon a patrimoni municipal de sòl.

ii. Incorporació al patrimoni municipal del sòl del 48,25% de la finca resultat B.1.1 del Projecte de Reparcel·lació Pau-Carrer Cobalt per import de 177.083,23 euros, import que ha estat registrat amb contrapartida a Patrimoni, epígraf de subvencions, donacions i llegats (nota 15).

iii. En relació a les correccions valoratives per deteriorament associades a terrenys, en l'exercici 2022 s'han constituït correccions valoratives per deteriorament per import de 5.329.290,18 euros. En l'exercici 2021, no hi havia constituïdes correccions valoratives per deteriorament associades a terrenys.

- iv. En l'exercici 2022 s'ha efectuat una revisió de les partides d'obres en curs i projectes. Els efectes comptables han estat:
- Cancel·lacions de costos d'obres en curs i projectes que ja es trobaven deteriorats per import de 853.709,18 euros i que es consideren definitivament no recuperables. Aquestes cancel·lacions no han tingut efecte en el resultat de l'exercici 2022. En el quadre anterior es presenten dins la columna de traspàs.
 - Baixa de costos previs de projectes urbanístics (que es consideren difícilment) definitivament recuperables per import de 553.756,46 euros i un efecte negatiu en el resultat de l'exercici 2022 pel mateix import.
 - Constitució de correcció valorativa per deteriorament per import de 360.840,70 euros.
- v. La columna de traspassos inclou també la reclassificació dels costos associats a la "nau caldereria" que es trobaven registrats com a existències i que han estat reclassificats a l'epígraf d'inversions immobiliàries per trobar-se els actius en arrendament, import 1.207.370,59 euros (veure nota inversions immobiliàries).
- vi. Al tancament de l'exercici 2022, les correccions valoratives per deteriorament constituïdes importen 5.875.548,88 euros; al tancament de l'exercici 2021 importaven un total de 1.039.118,18 euros.

Assegurances: La Societat té contractades una pòlissa d'assegurances per cobrir els riscos als que estan subjectes els elements de les existències. Per una part una pòlissa de Responsabilitat Civil per a obres en curs com una vegada finalitzades les obres com a immobles (ja siguin buits o de lloguer) i com a constructors en la reurbanització de carrers.

La descripció dels préstecs hipotecaris i les garanties per a la seva constitució estan expressades a la nota 9.a2 de Passius Financers.

Actius no generadors d'efectius

S'inclouen els següents elements:

Actius no generadors de fluxos d'efectiu (Ordre EHA733/2010 de 25 de març)

Cost	Saldo Inicial	Entrades	Sortides	Saldo Final
Aparcament concessió Línia Elèctrica	434.971,48 €	0,00 €	0,00 €	434.971,48 €
Aparcament concessió Acàcia	5.685,58 €	0,00 €	0,00 €	5.685,58 €
Aparcament concessió Verge del pilar	2.343,04 €	0,00 €	0,00 €	2.343,04 €
Trasters concessió Sol	142.460,23 €	0,00 €	0,00 €	142.460,23 €
Total	585.460,33 €	0,00 €	0,00 €	585.460,33 €



Exercici 2021

Concepte	saldo 2020	entrades	sortides	traspàs	saldo 2021
EX. JOAN FIVALLER 37-41	240.854,63 €				240.854,63 €
EX. EDIFICI ALPS 5	313.871,39 €				313.871,39 €
EX. BRM3 SOLER I CORTADA	598.710,43 €				598.710,43 €
EX. T. JOAN FERNANDEZ 35 (JF35)	788.690,00 €				788.690,00 €
EX. PA10 UNT2 LE	2.399.003,72 €				2.399.003,72 €
EX. PA2 UNT1 MENJADORS	1.165.121,41 €				1.165.121,41 €
EX. P2 MILLÀS UNT9	6.035.556,00 €				6.035.556,00 €
EX. P2 MILLÀS ALPS1	281.189,12 €				281.189,12 €
EX. P2 MILLÀS ALPS3	539.922,28 €				539.922,28 €
EX. PA6 UNT1	2.228.458,41 €				2.228.458,41 €
EX. PASSATGE EMPORDANES	48.488,37 €				48.488,37 €
EX. PA6 UNT3	837.757,33 €				837.757,33 €
EX. T. C) CALDERERIA SIEMENS	1.885.690,79 €				1.885.690,79 €
EX. T. D) VALEO SIEMENS	4.784.709,73 €				4.784.709,73 €
EX. T. E) CALDERERIA SIEMENS	12.006.889,31 €				12.006.889,31 €
EX. T. AGRUPACIO SIEMENS (2)	5.079.948,07 €				5.079.948,07 €
EX. T. B) APARELLAJE SIEMENS	716.222,51 €				716.222,51 €
EX. T. F) APARELLAJE SIEMENS	2.374.677,65 €				2.374.677,65 €
EX. JOAN MARAGALL	7.743.499,24 €		810.665,34 €	-4.932.833,90 €	0,00 €
EX. T. HOC plana del galel	15.137.446,01 €		15.137.446,01 €		0,00 €
EX. ARE RIBERA - SALINES	11.020.558,05 €				11.020.558,05 €
EX. T.PMU1 -2.2-	0,00 €			2.625.035,00 €	2.625.035,00 €
EX. T.PMU1 -3.1-	0,00 €			164.307,00 €	164.307,00 €
EX. T.PMU1 -3.2-	0,00 €			2.804.028,00 €	2.804.028,00 €
EX. T.PMU1 -3.3-	0,00 €			742.666,00 €	742.666,00 €
EX. T.PMU1 -3.4-	0,00 €			596.797,90 €	596.797,90 €
TERRENYS EN FASE D'URBANITZACIÓ	76.227.264,45 €	0,00 €	15.948.111,35 €	0,00 €	60.279.153,10 €
DETERIORAMENT TERRENYS EN URBANITZACIÓ	-5.436.782,74 €	0,00 €	-5.436.782,74 €	0,00 €	0,00 €
EX. (PMSH) T. RIBERA - SALINAS	9.056.010,00 €				9.056.010,00 €
EX. PMSH PMUT -1-	0,00 €	2.273.541,08 €			2.273.541,08 €
EX. PMSH1 -3.1-	0,00 €	359.465,80 €			359.465,80 €
TERRENYS FASE URB. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL	9.056.010,00 €	2.633.006,88 €	0,00 €	0,00 €	11.689.016,88 €
EX. OBRA SECTOR DESTRALETA	126.983,57 €				126.983,57 €
EX. URB. ACCESSOS PRAT RIBA	349.700,00 €				349.700,00 €
EX. TREBALLS COBERTA PELL	7.250,00 €				7.250,00 €
EX. REHABILITACIÓ SIEMENS	683.520,69 €				683.520,69 €
OBRES EN CURS	1.167.454,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.167.454,26 €
DETERIORAMENT OBRES EN CURS	-853.709,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-853.709,18 €
PROJECTES I PLANEJAMENT	1.759.246,43 €	481.292,80 €	62.010,28 €	0,00 €	2.178.528,95 €
EX. URB.PLANJ. SOLER I CORTADA	826.361,45 €	127.882,68 €			954.244,13 €
EX. URB.PM2 PLASMICA	25.304,13 €				25.304,13 €
GESTIÓ URBANISTICA	851.665,58 €	127.882,68 €	0,00 €	0,00 €	979.548,26 €

Concepte	saldo 2020	entrades	sortides	traspàs	saldo 2021
APARCAMENTS I TRASTERS					
EX. PK. MARIA FORTUNY 31	1.810,44 €				1.810,44 €
EX. PK. BLOC L 118HG	43.987,89 €				43.987,89 €
EX. PK. BLOC R 118HG	30.465,00 €				30.465,00 €
EX. TR. B1-5-7 BLOC A	1.430,67 €				1.430,67 €
EX. PK. D2 DESTRALETA	109.693,07 €				109.693,07 €
EX. TR. D2 DESTRALETA	1.769,10 €				1.769,10 €
EX. PK. D3 DESTRALETA	238.180,80 €				238.180,80 €
EX. TR. D3 DESTRALETA	22.250,80 €				22.250,80 €
EX. PK. Ctra. d'Esplugues 75-77	181.318,50 €				181.318,50 €
EX. TR. Ctra. d'Esplugues 75-78	24.139,50 €				24.139,50 €
EX. PK. LINIA ELECTRICA (HABITATGES PAVELLÓ)	472.155,92 €		37.184,44 €		434.971,48 €
EX. APARCAMENT GERDERA	14.796,93 €				14.796,93 €
EX. APARCM. ACACIA	5.685,58 €				5.685,58 €
EX. APARCM. VERGE PILAR	2.343,04 €				2.343,04 €
EX. TRASTERS SOL	151.913,91 €		9.453,68 €		142.460,23 €
EX. PK. Salvador Allende 57-59	1.303.527,61 €				1.303.527,61 €
EX. TR. Salvador Allende 57-59	319.858,80 €				319.858,80 €
EX. PK. Línia Elèctrica 23-25	178.328,56 €				178.328,56 €
EX. TR. Línia Elèctrica 23-25	59.695,43 €		7.493,50 €		52.201,93 €
LOCALS					
EX. LOCAL D1 DESTRALETA	362.689,46 €				362.689,46 €
EX. LOCAL D2 DESTRALETA	344.117,69 €				344.117,69 €
EX. LOCAL D3 DESTRALETA	430.869,06 €				430.869,06 €
EX. LOCAL Ctra d'Esplugues 75-77	164.076,00 €				164.076,00 €
EX. LOCAL Línia Elèctrica 23-25	243.496,81 €				243.496,81 €
EX. OBRA LC.A - B B5 MILLAS	2.009.841,90 €				2.009.841,90 €
PROMOCIONS ACABADES	6.718.442,47 €	0,00 €	54.131,62 €	0,00 €	6.664.310,85 €
DETERIORAMENT OBRES ACABADES	-400.944,00 €	0,00 €	-215.535,00 €	0,00 €	-185.409,00 €
EXISTENCIES	95.780.083,19 €	3.242.182,36 €	16.064.253,25 €	0,00 €	82.958.012,30 €
DETERIORAMENT EXISTENCIES	-6.691.435,92 €	0,00 €	-5.652.317,74 €	0,00 €	-1.039.118,18 €
EXISTENCIES	89.088.647,27 €	3.242.182,36 €	10.411.935,51 €	0,00 €	81.918.894,12 €

Aspectes rellevants de l'exercici 2021

- En l'exercici 2021 va quedar aprovat definitivament i inscrit al Registre de la Propietat el Projecte de reparcel·lació voluntària PMU1 Siemens Cornellà de Llobregat.

En el quadre anterior, les finques aportades es trobaven formant part de Joan Maragall. Als efectes oportuns, els valor de les finques resultants va ser comptablement reclassificat (veure columna traspàs).

Els efectes d'aquesta operació per la Societat van ser els següents:

- La Societat, d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació aprovat, tenia assignada una indemnització per defecte d'adjudicació per import de 2.026.147,91 euros, que van ser registrats com a ingressos en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2021. Correlativament, va donar de baixa el valor de cost d'existències associat, 810.665,34 euros.
- Adjudicació d'aprofitaments en sis finques resultants,
 - Quatre finques com a resultat de les finques aportades per Procornellà.
 - Dues finques com a l'aprofitament mig atribuïble a Procornellà com a administració actuant.



Les finques corresponents a l'aprofitament mig conformen part del Patrimoni municipal del sòl, sent el valor atribuït de 2.633.006,88 euros, import que va ser registrat amb contrapartida a Patrimoni, epígraf de subvencions, donacions i llegats (nota 15).

- ii. En l'exercici 2021, després del procés de licitació i adjudicació corresponent, va ser alienada la finca de la HOC.
- iii. En relació a les correccions valoratives per deteriorament, al 2021 es van revertir correccions valoratives per deteriorament per import de 5.652.317,74 euros. Així, les correccions valoratives constituïdes al tancament de l'exercici 2021 importen un total de 1.039.118,18 euros.

12. Situació fiscal

D'acord amb la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagi transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

La Societat té oberts a possibles inspeccions tots els tributs que li són aplicables, corresponents a tots els exercicis no prescrits, així com les corresponents cotitzacions a la seguretat Social. Els Administradors consideren que no es derivarien passius addicionals rellevants per a la Societat com a conseqüència d'una eventual inspecció.

A efectes de tributació de l'Impost sobre societats, la Societat aplica la bonificació del 99% de la quota íntegra prevista en l'article 34 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre societats.

Els saldos dels comptes d'Administracions Públiques són els següents:

Administracions públiques	2021		2022	
	import deutor	import creditor	import deutor	import creditor
SUBVENCIONS				
Ajuntament, Fira Infantil	25.000,00 €		25.000,00 €	
Generalitat Catalunya. AODL	60.594,57 €		56.905,79 €	
Generalitat Catalunya. Borsa Jove-OLH	20.732,00 €		20.732,00 €	
Generalitat Catalunya. OSIC Auditori			4.000,00 €	
Consorci Comerç. Foment Fira			75.000,00 €	
DIBA. Teixit productiu	380.874,00 €		275.874,00 €	
DIBA. Recull Activitats	50.378,10 €		60.651,60 €	
DIBA. Reempresa	42.669,47 €		61.989,47 €	
DIBA. Millora equipament Auditori			73.173,60 €	
AMB. Open Future			28.800,00 €	
H.P. DEUTORA IMPS.SOC.	5.291,26 €			
H.P. IMPOSTOS DIFERITS		13.080,68 €		13.080,68 €
H.P. IRPF		166.308,12 €		100.014,54 €
H.P. IVA	-782,37 €	1.587.931,59 €	56.339,00 €	
SEGURETAT SOCIAL CRED.		81.662,36 €		107.025,62 €
TOTAL	584.757,03 €	1.848.982,75 €	738.465,46 €	220.120,84 €

La conciliació del resultat comptable amb la base imposable de l'Impost sobre Societats és:

	2021	2022
Resultat del compte de pèrdues i guanys	-1.585.162,20	166.349,99
Correccions al resultat:		
Altres despeses no deduïbles fiscalment		163.129,88
Aplicació limitació deduïbilitat amortitzacions 2013-2014 (prorrateig en 10 anys)	-116.246,85	-116.246,85
Deteriorament del valor d'elements patrimonials	-5.730.234,74	5.795.472,90
Reversió del deteriorament del valor d'elements patrimonials		-853.709,18
Ajustaments limitació deduïbilitat despeses financeres	-555.014,89	-620.606,36
Limit de deducció per convenis de col·laboració		
BASE IMPOSABLE	-7.986.658,68	4.534.390,38
Compensació pèrdues anteriors		-3.174.073,27
BASE IMPOSABLE	-7.986.658,68	1.360.317,11
QUOTA INTEGRAL		340.079,28
Bonificació 99% art.34 llei 27/2014		-336.678,49
Quota íntegra ajustada		3.400,79

La Societat té pendent d'aplicació en propers exercicis les següents bases imposables negatives.

Exercici d'origen	saldo ini	variació	saldo fin
2011	1.259.839,97	-1.259.839,97	
2012	1.488.384,82	-1.488.384,82	
2013	1.603.824,29	-425.848,48	1.177.975,81
2014	824.297,78		824.297,78
2016	3.331.825,03		3.331.825,03
2017	1.304.578,93		1.304.578,93
2019	382.848,57		382.848,57
2020	4.284.095,14		4.284.095,14
2021	7.986.658,68		7.986.658,68
TOTAL	22.466.353,21	-3.174.073,27	19.292.279,94

La despesa financera pendent de deducció fiscal en exercicis posteriors és:

Exercici d'origen	saldo ini	variació	saldo fin
2013	570.198,39	-570.198,39	
2014	1.594.747,52	-50.407,97	1.544.339,55
2015	2.090.985,88		2.090.985,88
2016	1.030.491,78		1.030.491,78
TOTAL	5.286.423,57	-620.606,36	4.665.817,21

Les amortitzacions pendents de deducció fiscal en exercicis posteriors és:

Exercici d'origen	saldo ini	aplicació	saldo fin
2013	166.524,53	55.508,18	111.016,35
2014	182.216,05	60.738,67	121.477,38
TOTAL	348.740,58	116.246,85	232.493,73



La Societat no manté registrats actius per impost diferit.

13. Ingressos i despeses

1. L'import net de la xifra de negocis correspon a les activitats ordinàries de la Societat realitzades totes elles en el mercat nacional, sent la seva distribució per activitats la que es relaciona a continuació:

	2021	2022
Venda immobles	11.955.553,00 €	12.213.486,24 €
Obres urbanització	603.729,59 €	402.038,37 €
Centre i viver empreses	529.662,45 €	534.485,01 €
Fira	270.769,11 €	375.747,00 €
Cornellà Creació	52.903,74 €	105.376,40 €
Parc Esportiu Llobregat (PELL) i Can Mercader	1.062.635,59 €	1.634.327,56 €
Centre Cívic/Ludoteca	15.189,89 €	0,00 €
Auditori	263.228,68 €	377.710,42 €
Arrendaments	1.736.106,64 €	1.847.611,25 €
TOTAL	16.489.778,69 €	17.490.782,25 €

En la nota 4.10. de la memòria s'informa sobre les normes de registre i valoració d'aplicació als ingressos per vendes i prestacions de serveis.

2. Aprovisionaments presenta el següent detall:

	2021	2022
Compra immobles	0,00 €	0,00 €
Aprovisionaments àrees	1.622.007,99 €	1.824.158,13 €
Obres urbanització	403.190,06 €	329.324,04 €
Certificacions i despeses de promocions	710.883,67 €	206.377,11 €
Treballs realitzats per altres empreses	397.130,40 €	344.316,06 €
TOTAL	3.133.212,12 €	2.704.175,34 €

Les adquisicions són totes compres nacionals.

3. Despeses de personal presenta el següent detall:

	2021	2022
Sous i salaris	3.411.544,52 €	3.549.870,64 €
Indemnitzacions	1.529,75 €	1.309,49 €
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	892.722,17 €	898.664,13 €
TOTAL	4.305.796,44 €	4.449.844,26 €

4. Altres resultats presenta el següent detall:

	2021	2022
Ingressos excepcionals	72.167,70 €	17.993,59 €
Despeses excepcionals	-17.715,38 €	-20.706,00 €
TOTAL	54.452,32 €	-2.712,41 €

14. Provisions i contingències

En relació a les provisions que apareixen en el balanç de la Societat, el detall i moviment de les provisions durant l'exercici 2021 ha estat el següent:

Concepte	saldo inicial	dotacions	aplicacions	altres	saldo final
PROV.FINAL GRUES-ZB	321.966,07 €	71.535,20 €	0,00 €	-449,20 €	393.052,07 €
PROV.FINAL URB. SECTORES	526.815,33 €	159.724,43 €	478.621,42 €	0,00 €	207.918,34 €
Total provisions	848.781,40 €	231.259,63 €	478.621,42 €	-449,20 €	600.970,41 €

Provisió final urbanització recull les càrregues d'urbanització pendents de desenvolupar a càrrec de la Societat corresponents a finques venudes.

Les càrregues d'urbanització dels terrenys venuts en exercicis anteriors pendents de desenvolupar per Procornellà eren a començament de l'exercici de 526.815,33 euros.

En l'exercici 2022 s'ha constituït provisió per import de 159.724,43 euros associats a BRM4 derivat de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació presentat on s'estableix un nou import, incrementant el compte de liquidació provisional

En l'exercici 2022 s'ha aplicat a Bagaria Alstom i s'ha desfet la provisió prèvia per BRM4, substituïda ara per l'indicat en el punt anterior. El detall és el següent:

Concepte	
Bagaria Alstom	328.305,00 €
BRM4	150.316,42 €
Total	478.621,42 €

Dintre d'aquest apartat hauriem de mencionar que la Societat té coberts els possibles riscos i contingents per evicció, sanejament i garantia mitjançant diferents medis.

- Assegurança decennal per deu anys, d'acord amb la llei 38/1999, de Ordenació de l'edificació, per a les promocions d'habitatges que cobriria desperfectes en l'estructura i fonaments de l'edifici
- Retenció del 5% de l'execució material de les obres durant un any des de la signatura del acta de recepció provisional. No hi ha saldos retinguts a data 31 de desembre de 2022 i 31 de desembre de 2021.
- No hi ha cap aval indefinit com a garantia del 5% d'obres i serveis vigent al tancament de 2022 i 2021.



15. Subvencions, donacions i llegats

Els moviments registrats en l'exercici 2022 han estat els següents:

Concepte	saldo inicial	entrades capital	entrades explotació	subvencions d'explotació a resultats	subvencions de capital a resultats	saldo final
Patrimoni en cessió						
Edifici Centre - Fira - Auditori	14.127.995,17 €					14.127.995,17 €
Fons d'amortització	-7.344.515,13 €				282.559,92 €	-7.627.075,05 €
Edifici Parc Esportiu Llobregat	25.721.768,10 €					25.721.768,10 €
Fons d'amortització	-6.110.928,12 €				488.713,56 €	-6.599.641,68 €
Edifici Complex Esportiu Can Mercader	6.912.698,27 €					6.912.698,27 €
Fons d'amortització	-1.139.870,64 €				131.466,84 €	-1.271.337,48 €
Edifici Ludoteca - Centre Civic	1.196.828,65 €					1.196.828,65 €
Fons d'amortització	-199.672,08 €				22.739,76 €	-222.411,84 €
Patrimoni cessió (aparcament moritz)	341.912,23 €					341.912,23 €
Fons d'amortització	-177.214,77 €				6.838,20 €	-184.052,97 €
Patrimoni Municipal de sòl i habitatge	23.057.479,23 €	263.306,08 €				23.320.785,31 €
	56.386.480,91 €	263.306,08 €			932.318,28 €	55.717.468,71 €
Concepte	saldo inicial	entrades capital	entrades explotació	subvencions d'explotació a resultats	subvencions de capital a resultats	saldo final
Subvencions						
Ajuntament de Cornellà						
Transferència amortització deute	9.557.344,63 €	14.068.466,39 €			9.969.275,00 €	13.656.536,02 €
Subvenció de Funcionament			2.386.000,00 €	2.386.000,00 €		
Subvenció de capital	332.843,12 €				10.999,74 €	321.843,38 €
Subvenció de capital PELL	86.533,22 €				12.952,20 €	73.581,02 €
Subvenció Fira Infantil			25.000,00 €	25.000,00 €		
Generalitat de Catalunya						
Subv. Capital habitatges de lloguer Suris	73.816,15 €				8.962,92 €	64.853,23 €
Oficina local d'habitatges			80.341,00 €	80.341,00 €		
Habitatges de lloguer Suris (Interessos)			1.944,65 €	1.944,65 €		
Habitatges de lloguer Suris (amortització)		16.536,03 €			16.536,03 €	
AODL	108.000,00 €		63.166,42 €	93.166,42 €		78.000,00 €
OSIC Auditori			18.810,00 €	18.810,00 €		
Consorci foment Fira			75.000,00 €	75.000,00 €		
Diputació de Barcelona						
Cornellà Crea			210.000,00 €	105.000,00 €		105.000,00 €
Recull Activitats			10.273,50 €	10.273,50 €		
DIBA. Millora equipament auditori		73.173,60 €				73.173,60 €
DIBA. Reempresa			19.320,00 €	8.820,00 €		10.500,00 €
AMB						
Open Future			32.000,00 €	32.000,00 €		
	10.158.537,12 €	14.158.176,02 €	2.921.855,57 €	2.836.355,57 €	10.018.725,89 €	14.383.487,25 €
Total	66.545.018,03 €	14.421.482,10 €	2.921.855,57 €	2.836.355,57 €	10.951.044,17 €	70.100.955,96 €

En relació a les condicions associades a cadascuna de les subvencions esmentades al quadre, es donen compliment de les mateixes, quedant pendent la revisió si cal per l'organisme públic atorgant. De les subvencions, donacions i llegats cal destacar:

- **IMMOBLES CEDITS O ADSCRITS PER L'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ**

Els immobles cedits o adscrits per àrees a la Societat són:

Àrea social

Parc Esportiu del Llobregat (PELL). A l'any 2005 l'Ajuntament de Cornellà va crear el servei públic local de pràctica de l'esport de diferents modalitats al Parc Esportiu Llobregat, constituït per un pavelló esportiu, cedit entre d'altres al Bàsquet Club Cornellà, una piscina coberta i una altra descoberta, així com a diverses sales amb material de gimnàs.

Ludoteca i Centre Cívic. Mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Cornellà de data 21 de març de 2013 queda adscrit a l'immobilitzat de PROCORNELLÀ amb la concessió de la gestió directa dels serveis públics a l'àmbit sociocultural del nou Centre Cívic – Ludoteca situat a l'edifici del Parc Esportiu Llobregat. En aquest centre es fan tot tipus d'activitats socioculturals.

Complex Esportiu Can Mercader. Mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Cornellà de data 21 de març de 2013 queda adscrit a l'immobilitzat de PROCORNELLÀ amb la concessió de la gestió directa del les noves piscines situades al Parc Can Mercader després de les reformes realitzades per l'Ajuntament. Junt amb el Parc Esportiu Llobregat doten al municipi de dues instal·lacions importants per al desenvolupament de l'esport.

Àrea Econòmica

Recinte Firal. Organització de Fires.

Auditori. Arrendament a tercers per a representacions promogudes per la pròpia Societat, com a per tercers.

Edifici annex a l'Auditori: Espai on la Societat te la seva seu social.

Centre de Empreses: Arrendament a tercers de mòduls i naus, i prestació de serveis diversos i assessorament d'empreses.

Àrea Urbana

Aparcament Moritz. La cessió per a gestionar de 62 places de l'aparcament Moritz, que com a contrapartida al passiu trobem un "patrimoni en cessió" i un "fons d'amortització" per part de l'Ajuntament de Cornellà.

• PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

El Ple de l'Ajuntament de data 17 de desembre de 2009 va adoptar entre d'altres l'acord d'aprovar la memòria de data 11 de desembre de 2009 en la que s'estableix la transferència dels elements necessaris (solars i dotacions econòmiques) del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge de l'Ajuntament de Cornellà a la Societat com a entitat urbanística especial i com a mitjà propi instrumental per a la gestió d'aquests recursos d'acord amb l'article 8 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, de Dret a l'Habitatge. La característica essencial d'aquesta gestió està en la dedicació exclusiva dels recursos del Patrimoni Municipal del Sòl i de l'habitatge a adquisició o generació de sòl i habitatge.

Ençà, PROCORNELLÀ ha anat sent designada com a administració actuant per part de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat de diversos projectes de reparcel·lació rebent compensacions o cessions d'aprofitaments urbanístics dels sectors.



La composició i evolució del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge ha estat la següent:

Aportacions Patrimoni Municipal de Sòl

Origen	Any	Import inici 2022 (en euros)	Variació	Import final 2022 (en euros)
Primera dotació econòmica (acord Ple 17.12.2009)	2009	9.038.010,00 €	-2.933.413,08 €	6.104.596,92 €
Segona dotació econòmica (acord Ple 27.4.2011)	2011	3.428.617,33 €		3.428.617,33 €
Tercera dotació econòmica (acord Ple 28.7.2011)	2011	1.308.435,00 €		1.308.435,00 €
Dotació econòmica. Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic substituït pel seu monetari projecte reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat a la Modificació Puntal del PGM a l'àmbit de les instal·lacions d'Aigües de Barcelona en la confluència del carrer Tarragonès i la carretera de Cornellà a Sant Joan Despí BV-2011 (acord Junta de Govern Local 15.11.2013)	2013	559.440,00 €		559.440,00 €
Dotació econòmica Projecte de Reparcel·lació del Cinema Pisa	2014	711.968,08 €		711.968,08 €
Dotació econòmica. Import de la venda del 59,27% de finca UE, aportada 2014	2016	2.316.677,00 €		2.316.677,00 €
Import de la venda finca 88 Millàs	2017	1.150.480,00 €		1.150.480,00 €
Import de la venda del 22,883% de la finca BRM que correspon a 10% d'aprofitament urbanístic del sector del Projecte de Reparcel·lació de Soler i Cortada	2019	494.668,30 €		494.668,30 €
Dotació econòmica. Acord Ple 2020/1566	2020	1.045.555,53 €		1.045.555,53 €
Cessió AM 10% Projecte Reparcel·lació voluntària PMU1	2021	2.633.006,88 €	-2.273.541,08 €	359.465,80 €
Dotació econòmica. Acord Ple 2021/13	2021	370.621,11 €		370.621,11 €
Import de la venda finca 125 Ribera-Salinas	2022		3.019.635,93 €	3.019.635,93 €
Import de la venda FR 1.1 del Projecte de reparcel·lació voluntària PMU1	2022		2.273.541,08 €	2.273.541,08 €
Adjudicació del 48,25% de la FR 1.1 del Projecte de reparcel·lació Pau-Carrer Coball	2022		177.083,23 €	177.083,23 €
		23.057.479,23 €	263.306,08 €	23.320.785,31 €

Els recursos obtinguts es troben aplicats en les següents finques que figuren en l'actiu de PROCORNELLÀ com a Existències:

Aplicacions a adquisicions d'immobles o terrenys de Patrimoni Municipal de Sòl

Origen	Any	Import inici 2022 (en euros)	Variació	Import final 2022 (en euros)
Terrenys adquirits a SGAB en el Sector Ribera-Salinas	2011	9.056.010,00 €	-2.933.413,08 €	6.122.596,92 €
Finca resultant 1 PMU1 (100% PMSH)	2021	2.273.541,08 €	-2.273.541,08 €	
Finca resultant 3.1 PMU1 (49,9% atribució a PMSH)	2021	359.465,80 €		359.465,80 €
Finca resultat 1.1 del Projecte de reparcel·lació Pau-Carrer Coball	2022		177.083,23 €	177.083,23 €
		11.689.016,88 €	-5.206.954,16 €	6.482.062,72 €

Al 31 de desembre de 2022, els recursos pendents d'aplicar són de 16.838.722,59 euros; a 31 de desembre de 2021, l'import era de 11.368.462,18 euros.

• TRANSFERÈNCIA AMORTITZACIÓ DEUTE

D'acord amb el que s'explica a l'apartat 14 de la nota 4 de Normes de Registre i Valoració d'aquesta memòria, l'Ajuntament de Cornellà ha vingut efectuat transferències destinades a l'amortització anticipada de préstecs avalats per l'Ajuntament.

L'Ajuntament de Cornellà d'acord amb l'establert a l'article 32 de la Llei Orgànica 2/2012, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, per a les corporacions locals ha vingut aprovant dotacions econòmiques destinades a l'amortització anticipada de préstecs avalats per l'Ajuntament de Cornellà:

- a) A l'exercici 2014, mitjançant Decret 6423/14 de 23 de desembre de 2014 una transferència de 9.286.080,67 euros. L'acord establia l'amortització de la totalitat del capital pendent amb el BBVA, 7.666.666,67 euros i 1.619.414 euros del capital pendent del préstec inicial de 30.000.000 euros amb Caixabank.
- b) A l'exercici 2015, mitjançant Decret 2812/15 de 22 de juny de 2015 una transferència de 5.150.613,72 euros per a l'amortització de part del capital pendent del préstec inicial de 30.000.000 euros amb Caixabank.
- c) A l'exercici 2016, mitjançant Decret 2045/16 de 2 de maig de 2016 una transferència de 2.509.574 euros per a l'amortització de part del capital pendent del préstec de 30.000.000 euros amb Caixabank.
- d) A l'exercici 2017, mitjançant Decret 2351/17 de 15 de maig de 2017 una transferència de 3.500.000 euros per a l'amortització de part del capital pendent del préstec inicial de 30.000.000 euros amb Caixabank.
- e) A l'exercici 2018, mitjançant Decret 1848/18 de 27 d'abril de 2018 una transferència de 6.000.000 euros per a l'amortització de part del capital pendent del préstec inicial de 30.000.000 euros amb Caixabank. A data 31 de desembre de 2018 es van amortitzar 3.500.000 euros. La resta, 2.500.000 euros, es va amortitzar al 2019.
- f) A l'exercici 2019, mitjançant Decret 4368/19 de 7 de novembre de 2019 una transferència de 1.584.000 euros per a l'amortització de part del capital pendent del préstec inicial de 30.000.000 euros amb Caixabank. En l'exercici 2020 es va aplicar la transferència a amortitzar el préstec.
- g) A l'exercici 2022, mitjançant Decret 2022/2341 de 3 de juny de 2022 una transferència de 18.121.499,39 euros per amortitzar anticipadament la totalitat del saldos vius dels préstecs subscrits per la Societat amb Caixabank, d'import nominal 30.000.000 euros, i amb BBVA, d'import nominal 9.000.000 euros.

Les amortitzacions s'han produït dins de l'exercici 2022 en les dates previstes, complint així amb el previst en el Decret, en quant a la destinació de l'import d'aquesta transferència a dites amortitzacions.

Ambdues operacions d'endeutament van ser formalitzades per al finançament de noves inversions.



Atenent a que els béns finançats es troben afectes a activitats d'interès públic o general, la normativa comptable preveu, entre altres supòsits, que quan les transferències siguin concedides per a cancel·lar deutes, s'han d'imputar com a ingressos de l'exercici en què es produeixi l'esmentada cancel·lació, excepte quan s'atorguin en relació amb un finançament específic, cas en què la imputació s'ha de realitzar en funció de l'element finançat.

En el cas del préstec amb Caixabank, aquestes inversions ja van ser efectuades en el seu moment i la seva imputació a ingressos s'efectua atenent a la vida útil restant dels béns finançats o en el moment que aquests siguin baixa de balanç.

En el cas del préstec amb BBVA, d'acord amb la sol·licitud efectuada a l'Ajuntament de Cornellà per a l'autorització de concertació d'operacions de crèdit a llarg termini es preveien realitzar noves inversions per import de 9.000.000 euros. S'han executat inversions per import de 4.946.967 euros, trobant-se pendents Inversions per import per 4.053.033 euros.

Per aquest motiu, al 31 de desembre de 2022 l'import pendent de 4.053.033 euros es presenta formant part de l'epígraf de Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini (veure nota 9 Instruments Financers a.2) Passius Financers), en tant en quant, si bé ha estat aplicat a l'amortització prevista del préstec, es troben pendent de realitzar les inversions. Aquestes inversions s'esperen finalitzar en l'exercici 2023.

L'import total aportat entre els exercicis 2014 a 2022 és de 46.151.767,78 euros. Aquests préstecs s'havien constituït pel finançament d'una sèrie d'obres d'interès públic o general d'acord amb els estatuts de la Societat. El seu registre comptable s'ha efectuat atenent als béns finançats.

Així, l'import pendent d'imputació que figura formant part del patrimoni net al 31 de desembre de 2022 és de 13.656.536,02 euros i serà imputat a resultats dels propers exercicis atenent a la vida útil restant dels béns finançats o en el moment que aquests siguin baixa de balanç.

• HABITATGES SURIS PER AL LLOGUER

Es reben dos tipus d'ajuts com a promotor, vinculats als 14 habitatges en lloguer de la promoció Suris. Aquests ajuts consisteixen:

- a) Subsidi del préstec hipotecari obtingut en una quantia del 50% de la quota durant els 5 primers anys i del 40% del 6è als 20 anys.
- b) La superfície dels habitatges en lloguer no superen els 70m² per la qual cosa es va concedir a PROCORNELLÀ una subvenció equivalent al 20% del preu màxim de venda al qual fa referència a l'article 27.1 del decret.

L'import inicial d'aquesta subvenció era de 224.074,41 euros i s'ha periodificat en 25 anys.

A continuació es detallen els moviments registrats en l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats en l'exercici 2021:

Concepte	saldo inicial	entrades capital	entrades explotació	subvencions d'explotació a resultats	subvencions de capital a resultats	saldo final
Patrimoni en cessió						
Edifici Centre - Fira - Auditori	14.127.995,17 €					14.127.995,17 €
Fons d'amortització	-7.061.955,21 €				282.559,92 €	-7.344.515,13 €
Edifici Parc Esportiu Llobregat	25.721.768,10 €					25.721.768,10 €
Fons d'amortització	-5.622.214,56 €				488.713,56 €	-6.110.928,12 €
Edifici Complex Esportiu Can Mercader	6.912.698,27 €					6.912.698,27 €
Fons d'amortització	-1.008.403,80 €				131.466,84 €	-1.139.870,64 €
Edifici Ludoteca - Centre Cívic	1.196.828,65 €					1.196.828,65 €
Fons d'amortització	-176.932,32 €				22.739,76 €	-199.672,08 €
Patrimoni cessió (aparcament moritz)	341.912,23 €					341.912,23 €
Fons d'amortització	-170.376,57 €				6.838,20 €	-177.214,77 €
Patrimoni Municipal de sòl i habitatge	20.053.851,24 €	3.003.627,99 €				23.057.479,23 €
Total	54.315.171,20 €	3.003.627,99 €			932.318,28 €	56.386.480,91 €
Concepte	saldo inicial	entrades capital	entrades explotació	subvencions d'explotació a resultats	subvencions de capital a resultats	saldo final
Subvencions						
Ajuntament de Cornellà						
Transferència amortització deute	9.805.344,63 €				248.000,00 €	9.557.344,63 €
Subvenció de Funcionament			2.390.000,00 €	2.390.000,00 €		
Subvenció de capital	349.452,18 €				16.609,06 €	332.843,12 €
Subvenció de capital PELL	107.544,38 €				21.011,16 €	86.533,22 €
Subvenció Fira Infantil			25.000,00 €	25.000,00 €		
Generalitat de Catalunya						
Subv. Capital habitatges de lloguer Suris	82.779,07 €				8.962,92 €	73.816,15 €
Oficina local d'habitatges			103.540,00 €	103.540,00 €		
Habitatges de lloguer Suris (interessos)			2.379,55 €	2.379,55 €		
Habitatges de lloguer Suris (amortització)		16.207,57 €			16.207,57 €	
AODL	34.000,00 €		104.800,00 €	30.800,00 €		108.000,00 €
OSIC Auditori			65.160,00 €	65.160,00 €		
ICEC Auditori			22.000,00 €	22.000,00 €		
Consorci foment Fira			63.000,00 €	63.000,00 €		
Diputació de Barcelona						
Diba Open Future			-11.595,59 €	-11.595,59 €		
Recull Activitats			9.220,50 €	9.220,50 €		
Diba. Auditori programació			15.000,00 €	15.000,00 €		
Diba CLSE	137.937,00 €			137.937,00 €		
Total	10.517.057,26 €	16.207,57 €	2.788.504,46 €	2.852.441,46 €	310.790,71 €	10.158.537,12 €
Total	64.832.228,46 €	3.019.835,56 €	2.788.504,46 €	2.852.441,46 €	1.243.108,99 €	66.545.018,03 €

16. Operacions amb parts vinculades

Es consideren parts vinculades a PROCORNELLÀ, l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat (accionista únic), les entitats dependents que conformen el grup municipal i altres entitats vinculades al mateix. Aquestes entitats són:

- Institut Municipal de Radiodifusió (Radio Cornellà).
- Tecsalsa.
- Fundació Privada per a l'Atenció de les Persones Dependents.
- Fundació de la Societat del Coneixement.

Totes les operacions que s'han portat a terme amb parts vinculades, amb els seus imports i la política de preus seguida, es corresponen amb l'establert a les normes de valoració per a operacions entres societats del mateix grup (operacions vinculades).



Exercici 2022

Descripció operació	Ajuntament	Ràdio Cornellà	Tecsa	Fund.Priv.Pers. Terc.edat	Total
a) Ingressos					
Subvencions	2.411.000,00 €				2.411.000,00 €
Transferència amortització préstecs	18.121.499,39 €				18.121.499,39 €
Subcontractació i serveis	90.462,03 €			4.664,00 €	95.126,03 €
b) Despeses					
Aprovisionaments			94.944,69 €		94.944,69 €
Reparació i conservació					
Tributs	304.565,60				304.565,60 €
Publicitat		6.087,19 €			6.087,19 €
c) Deutors	37.648,10 €			24.011,41 €	61.659,51 €
d) Administracions públiques	25.000,00 €				25.000,00 €
e) Deutes amb empreses del grup	4.053.033,00 €				4.053.033,00 €
f) Creditors	12.277,41 €		25.411,95 €		37.689,36 €
g) Avançament encomanes realitzades	374.840,90 €				374.840,90 €

Exercici 2021

Descripció operació	Ajuntament	Ràdio Cornellà	Tecsa	Fund.Priv.Pers. Terc.edat	Total
a) Ingressos					
Subvencions	2.415.000,00 €				2.415.000,00 €
Subcontractació i serveis	82.151,61 €			4.115,76 €	86.267,37 €
b) Despeses					
Aprovisionaments			6.748,13 €		6.748,13 €
Reparació i conservació			86.450,11 €		86.450,11 €
Tributs	819.102,72				819.102,72 €
Publicitat		6.548,30 €			6.548,30 €
c) Deutors	595.635,43 €			69.310,00 €	664.945,43 €
d) Administracions públiques	25.000,00 €				25.000,00 €
e) Creditors	46.427,73 €	2.585,77 €	18.195,97 €		67.209,47 €
f) Avançament encomanes realitzades	770.410,79 €				770.410,79 €

Respecte de les operacions i saldos de l'exercici 2022 cal destacar:

a) Ingressos

- Dintre de les relacions de PROCORNELLÀ amb el soci únic que és l'Ajuntament de Cornellà estarien l'aportació derivada del contracte-programa per a l'any 2022 per un import de 2.386.000 euros i els ingressos per subvencions associats a la Fira per import de 25.000 euros.
- En l'exercici 2022 l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat ha realitzat transferència per 18.121.499,39 euros per a amortitzar anticipadament la totalitat del saldos vius dels préstecs subscrits per la Societat amb Caixabank, d'import nominal 30.000.000 euros, i amb BBVA, d'import nominal 9.000.000 euros (veure notes 9 i 15).

Les amortitzacions s'han produït dins de l'exercici 2022 en les dates previstes, complint així amb el previst en el Decret, en quant a la destinació de l'import d'aquesta transferència a dites amortitzacions.

Ambdues operacions d'endeutament van ser formalitzades per al finançament de noves inversions.

En el cas del préstec amb Caixabank, aquestes inversions ja van ser efectuades en el seu moment i la seva imputació a ingressos s'efectua atenent a la vida útil restant dels béns finançats o en el moment que aquests siguin baixa de balanç.

En el cas del préstec amb BBVA, d'acord amb la sol·licitud efectuada a l'Ajuntament de Cornellà per a l'autorització de concertació d'operacions de crèdit a llarg termini es preveien realitzar noves inversions per import de 9.000.000 euros. De les quals s'han executat inversions per import de 4.946.967 euros, trobant-se pendents inversions per import per 4.053.033 euros.

Per aquest motiu, al 31 de desembre de 2022 l'import pendent de 4.053.033 euros es presenta formant part de l'epígraf de Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini, en tant en quant, si bé ha estat aplicat a l'amortització prevista del préstec, es troben pendent de realitzar les inversions. Aquestes inversions s'esperen finalitzar en l'exercici 2023.

Adicionalment, cal destacar els convenis formalitzats amb l'Ajuntament en els que la Societat actua com a entitat col·laboradora.

Per una banda, el Conveni Ajuntament Habitatge Social formalitzat en l'any 2015 per a la gestió d'habitatges de lloguer per persones amb risc d'exclusió social d'import inicial de 735.000 euros. Els fons rebut han anat sent aplicats fins a exhaurir-los, continuant la Societat la gestió del conveni, aspecte que ha suposat continuar fent pagaments fins assolir el saldo deutor a 31 de desembre de 2022 per a Procornellà per un import 774.623,20 euros, 403.327,31 euros al 31 de desembre de 2021. S'ha aprovat la modificació de l'objecte social de la Societat amb l'ampliació de la gestió directa del serveis públic local d'habitatge que permetria que a la data, ja presentat la justificació del conveni inicial, es pogués formalitzar amb l'Ajuntament de Cornellà un nou conveni que ha de donar cobertura a la gestió efectuada, a la regularització dels imports avançats i a la continuïtat de l'activitat relacionada (veure nota 9).

Per una altra, al 2021 es va aprovar el Conveni "Targeta Cornellà Compra a Casa" entre l'Ajuntament i Procornellà pel període 2021-2022, on Procornellà actua com a entitat col·laboradora en la gestió del projecte. Al 2021 es van rebre 141.000 euros i al 2022 s'han rebut 220.039,50 euros com a aportació al projecte de dinamització del comerç local mitjançant la campanya "Cornellà compra a casa" 2021-2022, a través de la targeta moneder, destinat a les persones físiques residents a la ciutat. El termini inicial era el 31/12/2022, que es va ampliar mitjançant annex al 30/06/2023.

b) Deutes amb empreses del grup

Al 31 de desembre de 2022, deutes amb empreses del grup per import de 4.053.033 euros que s'ha indicat en l'apartat a) anterior.

c) Avançament encàrrecs

Es troba comptabilitzat el saldo pendent de liquidar per les obres de rehabilitació del local a Mossèn Cinto Verdaguer per un import de 374.840,90 euros.

d) Altre informació

1. La Societat té nou membres dintre del Consell d'Administració, a més de la Secretaria del Consell.
2. No existeixen obligacions de sous, dietes i remuneracions a membres de l'òrgan d'administració. La Secretària del Consell d'Administració, té una remuneració de 23.714,61 euros a l'exercici 2022, 23.458,89 euros al 2021.



3. No existeix cap obligació assumida per compte de l'òrgan d'administració a títol de Garantia. No existeixen obligacions contretes en matèria de pensions ni assegurances de vida. No hi ha avançaments ni crèdits concedits al conjunt de membres de l'òrgan d'administració. Tampoc amb els membres de l'Alta Direcció.
4. Els càrrecs i persones que conformen l'alta direcció són:
 - Gerent d'Administració i Finances: Ernest Marco Fernández, amb un sou brut a l'any 2022 de 89.488,97 euros, i l'any 2020 de 86.462,75 euros.
 - Gerent Planificació i Gestió Urbanística: Ricard Casademont i Altimira, amb un sou brut a l'any 2022 de 102.335,21 euros; 98.700,44 euros en 2020.
5. Situacions de conflictes d'interessos dels administradors.

En el deure d'evitar situacions de conflicte amb l'interès de la Societat, durant l'exercici els administradors que han ocupat càrrecs en el Consell d'Administració han complert amb les obligacions previstes a l'article 228 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital. Així mateix, tant ells com les persones a ells vinculades, s'han abstingut d'incórrer en els supòsits de conflictes d'interès previstos en l'article 229 de l'esmentada llei.

17. **Altra informació**

1. La informació sobre el número d'empleats en cadascun dels exercicis es detalla a continuació:

Exercici 2022

Categoria	Situació a 31/12/2022			promig categories 2022
	Total	Homes	Dones	
Gerent	2	2		2,00
Director	9	5	4	7,42
Grup 1 TGS	13	6	7	17,82
Grup 2 (TGM/cap sup)	7	1	6	5,99
Grup 3 Nivell 1 (cap.1, cap eq. inform.)	2	2		2,00
Grup 4 Nivell 1 (encarregat)	2	2		2,75
Grup 4 Nivell 2 (ofic. 1º, deln., secr.dir., cials)	11	3	8	11,00
Grup 5 Nivell 1 (ofic. 1º varis)	1	1		1,00
Grup 5 Nivell 2 (ofic. 2º)	21	1	20	18,77
Grup 5 Nivell 2 (ofic. 2º varis)	11	11		11,43
Grup 6 Nivell 3 (auxiliar)	5	1	4	2,82
Grup 7 Nivell 1	1		1	1,00
Coordinador	2	1	1	2,00
Tècnic Activitats Físiques	18	11	7	18,61
Recepcionista	8	1	7	9,27
Auxiliars - monitors				1,15
Total	113	48	65	115,03

Exercici 2021

Categoria	Situació a 31/12/2021			promig categories 2021
	Total	Homes	Dones	
Gerent	2	2		2,00
Director	4	4		4,00
Grup 1 TGS	19	8	11	16,84
Grup 2 (TGM/cap sup)	7	1	6	6,02
Grup 3 Nivell 1 (cap.1, cap eq. inform.)	2	2		2,00
Grup 4 Nivell 1 (encarregat)	3	3		3,00
Grup 4 Nivell 2 (ofic. 1º, deln., secr.dir., cials)	11	3	8	11,00
Grup 5 Nivell 1 (ofic. 1º varis)	1	1		1,00
Grup 5 Nivell 2 (ofic. 2º)	20	1	19	20,61
Grup 5 Nivell 2 (ofic. 2º varis)	11	11		11,43
Grup 6 Nivell 3 (auxiliar)	3		3	3,91
Grup 7 Nivell 1	1		1	1,00
Coordinador	2	1	1	1,32
Tècnic Activitats Físiques	20	11	9	19,91
Recepcionista	8	1	7	8,73
Responsable equip neteja				0,50
Netejador				2,75
Auxiliars - monitors				2,41
Total	114	49	65	118,41

La mitjana d'empleats del 2022 i 2021 per categories i amb discapacitat superior o igual al 33% es detalla a continuació:

Categoria	2022	2021
Grup 1 TGS	1	1
Grup 4 Nivell 1 (encarregat)	1	1
Grup 4 Nivell 2 (ofic. 1º, deln., secr.dir., cials)	1	1
Grup 5 Nivell 2 (ofic. 2º)	4	2
Grup 6 Nivell 3 (auxiliar)	2	1
Grup 7 Nivell 1	1	1
Total	10	7

2. Els honoraris previstos de l'empresa auditora "Gabinete Técnico de Auditoria y Consultoria SA" per a la realització de l'auditoria del 2022 són de 13.690 euros; mateix import que en l'exercici 2021. Adicionalment, en l'exercici 2022 han facturat per altres serveis 3.270 euros.

3. Altra informació

De les promoció d'habitatges realitzades por PROCORNELLÀ, aquesta manté un dret de tanteig o carta de gracia en el supòsit de venda per part dels propietaris.

Existeix Carta de Gracia per 20 anys (fins gener de 2024) sobre 54 habitatges protegits a la promoció de Suris (edificis AL1 i AL6).

Existeix Carta de Gracia per 20 anys (fins gener de 2025) sobre 70 habitatges protegits a la promoció de Suris (edificis AL2 i AL7).

Existeix Carta de Gràcia per 30 anys (fins octubre 2034) sobre el terreny i la promoció de Fatjó 4. El terreny va ser venut a Foment Immobiliari Assequible SA per a la construcció de habitatges de lloguer a preus assequibles.



Existeix Carta de Gràcia per 20 anys (fins octubre 2027) sobre 45 habitatges protegits i lliures a la promoció Destraleta 1.

Existeix Carta de Gràcia per 20 anys (fins octubre 2028) sobre 40 habitatges protegits i lliures a la promoció Destraleta 2.

Existeix Carta de Gràcia per 20 anys (fins juliol 2029) sobre 42 habitatges protegits a la promoció Destraleta 3.

Existeix Carta de Gràcia per 20 anys (fins desembre 2029) sobre els 151 habitatges a la promoció de Ctra d'Esplugues 55-57.

Existeix Carta de Gràcia per 20 anys (fins juny 2030) sobre els 120 habitatges a la promoció de Salvador Allende 57-59.

Existeix Carta de Gràcia per 20 anys (fins octubre 2030) sobre els 48 habitatges a la promoció de Línia Elèctrica 23-25.

Existeix Carta de Gràcia per 20 anys (fins desembre 2030) sobre els 42 habitatges a la promoció de Línia Elèctrica 1-3.

L'empresa entén que la informació ja subministrada reflecteix suficientment la imatge fidel del patrimoni, la situació financera i els resultats.

18. Fets posteriors al tancament

No s'ha produït entre la data de tancament de l'exercici i la data de formulació dels presents comptes anuals, cap fet posterior que pogués afectar als registres comptables, ni a la manifestació d'actius o passius contingents que no estiguin ja recollits en els presents comptes anuals o que haguessin de ser informats a la present memòria.

INFORME DE GESTIÓ





INFORME DE GESTIÓ P R O C O R N E L L À

L'any 2022, ha estat per una banda, l'any de la tornada a la normalitat, en quant a activitats i aforament de les instal·lacions.

Aquest ha estat un exercici marcat per un fort increment de costos, sobretot en subministraments energètics (llum i gas) i un increment de l'IPC que es veu reflectit als contractes de manteniment, i en general, als costos dels serveis dels proveïdors,

Globalment, l'execució del pressupost ha estat correcte, amb una desviació semblant tant en ingressos com en les despeses de producció. És a dir, hem ingressat més del previst, 12,7% i hem gastat també més del pressupostat, en aprovisionaments un 15,1% i l'efecte dels augments de costos energètics i dels proveïdors, en general, a l'apartat de "Altres despeses d'explotació", 26,2%.

Els desviaments per dotacions de provisions d'existències (aprovisionaments) i imputació de subvencions no financeres corresponen a fets no contemplats inicialment al pressupost.

El quadre d'execució del pressupost és el següent:

Concepte	Pressupost 2022	Executat 2022	Compliment (%)
Import net xifra negoci	15.517.260,00	17.490.782,25	112,7%
Variació existències	- 7.445.860,00	- 19.138.992,22	257,0%
Treballs realitzats per empresa actiu		1.207.370,59	
Aprovisionaments	- 2.349.480,00	- 2.704.175,34	115,1%
Altres ingressos explotació	2.740.730,00	2.853.806,09	104,1%
Despeses de personal	- 4.521.960,00	- 4.449.844,26	98,4%
Altres despeses explotació	- 3.016.980,00	- 3.806.534,96	126,2%
Amortització immobilitzat	- 1.767.430,00	- 1.868.930,42	105,7%
Imputació subv. Imm. No financer	1.214.320,00	10.951.044,17	901,8%
Deteriorament i resultat venda imm.		13.930,14	
Altres resultats		- 2.712,41	
Resultat explotació	370.600,00	545.743,63	147,3%
Ingressos financers	5.000,00	8.547,78	171,0%
Despeses financeres	- 375.600,00	- 387.941,42	103,3%
Resultat financer	- 370.600,00	- 379.393,64	102,4%
Resultat de l'exercici	-	166.349,99	

L'evolució en els últims tres anys de la xifra d'ingressos, és a dir, el que ha registrat comptablement la Societat per vendes de béns i serveis, i la resta d'ingressos és el següent:

Departament	2020	2021	2022
Urbana	4.054.823,56	14.937.563,51	26.054.012,65
Centre Empreses	786.980,78	703.809,93	799.967,03
Viver Empreses	103.007,42	82.608,94	80.973,05
Fira	386.100,45	499.758,03	605.838,35
Cornellà Creació	36.644,40	52.903,74	105.376,40
Total econòmica	1.312.733,05	1.339.080,64	1.592.154,83
PELL	1.932.054,79	2.047.182,80	2.344.540,45
Can Mercader	807.086,24	951.720,83	1.289.389,73
Centre Cívic/Ludoteca	210.115,51	212.929,73	219.655,95
Auditori	608.195,91	831.183,96	859.288,20
Total Social	3.557.452,45	4.043.017,32	4.712.874,33
Estructura	295.368,20	340.494,11	285.102,35
Total ingressos	9.220.377,26	20.660.155,58	32.644.144,16

L'empresa ha tingut uns ingressos comptables de 32,6 milions d'euros distribuïts de la manera següent per àrees:

Promoció Urbana 26,0 milions €
Promoció Econòmica 1,6 milions €
Promoció Social 4,7 milions €
Estructura 0,3 milions €

Els ingressos comptables de 32,6 milions d'euros, corresponen a una xifra de negocis de 17,5 milions, unes subvencions de 2,9 milions d'euros, que inclouen el contracte – programa amb l'Ajuntament per valor de 2,4 milions d'euros, 11 milions d'euros per imputacions comptables de subvencions d'immobilitzat no financer i 1,2 milions d'euros d'altres ingressos (principalment imputació comptable com a treballs realitzats per a l'empresa per al seu actiu per la reclassificació d'existències de terrenys a inversions immobiliàries).

1

L'evolució de les despeses per àrees, en els últims tres anys ha estat:

Departament	2020	2021	2022
Urbana	10.695.698,30	13.475.979,49	22.849.351,01
Centre Empreses	771.995,08	780.688,99	898.072,28
Viver Empreses	120.417,94	101.378,12	93.329,67
Fira	522.981,56	677.296,99	544.939,20
Cornellà Creació	123.474,37	92.240,57	267.705,10
Total econòmica	1.538.868,95	1.651.604,67	1.804.046,25
PELL	2.339.853,48	2.722.365,67	3.087.995,16
Can Mercader	1.343.292,57	1.441.974,64	1.673.742,35
Centre Cívic/Ludoteca	220.028,55	202.050,24	296.411,29
Auditori	677.380,58	836.293,46	830.064,23
Total Social	4.580.555,18	5.202.684,01	5.888.213,03
Estructura	2.257.910,28	1.915.049,61	1.936.183,88
Total despeses	19.073.032,71	22.245.317,78	32.477.794,17

En quant a l'apartat de despeses, el total de despeses comptables és de 32,5 milions d'euros. La distribució de les despeses per àrees és la següent:

Promoció Urbana 22,9 milions € (70,3%)
 Promoció Econòmica 1,8 milions € (5,6%)
 Promoció Social 5,9 milions € (18,1%)
 Estructura 1,9 milions € (6 %)

Pel que fa al resultat dels tres últims exercicis, la seva evolució ha estat:

	2020	2021	2022
Resultat pressupostari	- 9.852.655,45	- 1.585.162,20	166.349,99

Per tant, després de dos exercicis amb pèrdues, s'ha pogut tornar a la normalitat i als beneficis.

Les inversions en immobilitzat material de l'exercici 2022 per import total de 563.162 euros corresponen principalment a actuacions realitzades a les instal·lacions esportives: 272.000 euros a l'equipament esportiu de Can Mercader, amb el canvi de la deshumectadora, com a inversió principal, i 176.000 euros en el Parc Esportiu Llobregat, amb la reparació de la coberta de la sala de fitness, com actuació principal. També s'ha fet una inversió a l'Auditori per valor de 91.850 euros, amb la millora de l'entrada, ampliació de l'oficina de taquilles i la compra de dimmers. També s'han fet diferents actuacions al Centre d'Empreses, per valor de 30.000 euros.

Respecte a l'evolució de les diferents Àrees en aquest 2022:

- Àrea Social: aquest any hi ha hagut una tendència general de recuperació dels ingressos a l'Àrea Social degut a la normalització en la programació dels centres esportius i Auditori. El que suposa un augment del 30% de la xifra de negocis sobre el pressupostat.

Respecte a les despeses també han augmentat per l'increment de costos i suposen un 13% més del previst.

- Àrea Econòmica: Els ingressos de l'àrea han estat superiors respecte a l'any anterior en quasi un 19%.

Les despeses han pujat un 15% pel que respecta al Centre d'empreses i han disminuït respecte a Viver (8%) i Fira (19%). Cornellà Creació ha tornat a la normalitat d'abans de la pandèmia.

- Àrea Urbana: S'han formalitzat les vendes de la parcel·la del sector PMU 1 de Siemens a l'IMPSOL, per valor de 9,9 milions d'euros i la venda d'un altre parcel·la del mateix sector a Llar Catalònia, per valor de 2,3 milions.

S'ha traspassat d'existències a inversions immobiliàries l'edifici de caldereria llogat a l'Ajuntament, per valor d'1,2 milions.

S'ha comptabilitzat correccions valoratives per deteriorament de valor de existències per valor de 5,7 milions, encara que el total del valor de taxació dels immobles a existències es superior al seu cost comptable.

Pel que fa al finançament de la Societat, per una banda, en l'exercici 2022 s'ha rebut transferència de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat per import de 18.121.499,39 euros per a amortitzar anticipadament la totalitat del saldos vius de dos préstecs, un amb Caixabank i un altre amb BBVA.

I, per una altra, s'ha cancel·lat el préstec hipotecari que tenia la Societat amb un saldo viu de 15 milions i s'ha substituït per un préstec avalat per l'Ajuntament. Aquesta operació ens permet alliberar com a garanties hipotecàries tots els terrenys propietat de la Societat i ens dota de més liquiditat, al poder amortitzar el préstec vigent a 10 anys amb dos més de carència.

La Societat està portant a terme les accions que considera més adients amb l'objecte de fer front a la situació i minimitzar els eventuais impactes que puguin produir-se, amb mitjans propis i comptant amb el recolzament econòmic i financer de l'accionista únic, l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat. Addicionalment, en funció de l'avaluació preliminar efectuada i amb la informació disponible, el Consell d'administració considera vàlida l'aplicació dels principis i polítiques comptables que es descriuen en els comptes anuals, no havent detectat impactes que requereixin ser desglossats en el present informe de gestió i en els comptes anuals adjunts.

La Societat, en totes les seves Àrees ha complert amb el Codi de Conducta i amb tots els procediments de compliment del *Compliance* legal.

Durant l'any 2022 no s'han realitzat actuacions en matèria d'investigació i desenvolupament. Així mateix, al 2022 no s'han adquirit instruments de patrimoni propi.

El període mig de pagament a proveïdors en 2022 ha estat de 22 dies.

No s'ha produït, entre la data de tancament de l'exercici i la formulació del present informe de gestió, cap fet posterior de caràcter significatiu.

ÀREA ECONÒMICA



CENTRE D'EMPRESES BAIX LLOBREGAT

Les activitats que desenvolupa el Centre d'Empreses estan orientades a potenciar la creació, consolidació i creixement de l'activitat econòmica de la ciutat. L'objectiu últim es la creació d'empreses, la seva supervivència i la generació d'ocupació.

El Centre d'Empreses realitza la seva activitat des de 6 àrees o grans línies d'activitat des d'on ofereix **serveis gratuïts o subvencionats** (des de les àrees de creació, consolidació, acceleració i formació) i d'altres **amb cost** directe per l'usuari (des de les àrees d'allotjament i de tramitacions de gestoria).

1. Àrea de creació d'empreses
2. Àrea d'allotjament empresarial
3. Àrea de gestoria
4. Àrea de consolidació i creixement
5. Àrea d'acceleració de start ups
6. Àrea d'activitats formatives

En referència als recursos i col·laboracions externs, al llarg de l'any 2022, s'han signat o estaven en vigor els programes i convenis següents:

- a) PROGRAMES SUPORT TEIXIT PRODUCTIU: Diputació de Barcelona – Ajuntament d'Esplugues
- b) PROGRAMA PAE o Punt d'Atenció a l'Emprenedor: Diputació de Barcelona
- c) PROGRAMA REEMPRESA: Diputació de Barcelona
- d) CONVENI amb IES Esteve Terrades
- e) PROGRAMES AODL: Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC)
- f) CONVENI AMB INNOBAIX
- g) Conveni amb Telefònica (Programa Cornellà Open Future)
- h) Projecte CuEme (Cultura Emprenedora a l'Escola): Diputació de Barcelona
- i) Conveni amb el Gremi d'Instal·ladors del Baix Llobregat
- j) Programa Ateneu Cooperatiu del Baix Llobregat (Consell Comarcal)
- k) Programa Catalunya Emprèn (Generalitat de Catalunya)
- l) Conveni amb el Departament d'Innovació de l'AMB
- m) Conveni amb Net Mentora (serveis de mentoring executiu)
- n) Col·laboració amb AEBALL (Associació d'empreses del Baix Llobregat)
- o) Col·laboració amb Innolab de Cofidis
- p) Col·laboració amb "Autoocupació"
- q) Conveni amb Microbank.

1. CREACIÓ D'EMPRESES

Des d'aquesta àrea es:

- Fomenta l'esperit empenedor i innovador entre els estudiants i els aturats de la ciutat.
- Dona suport als empenedors per convertir la seva idea de negoci en un projecte viable i per aconseguir el seu finançament.

A continuació detallem totes les accions realitzades des d'aquesta àrea al llarg de l'any 2022, tant de forma telemàtica, com presencial per aquells empenedors que ho han sol·licitat.

1.1. Perfils del nous usuaris emprenedors

El nombre total de nous emprenedors que han vingut per primera vegada al Centre al llarg de l'any 2022, ha estat 354, un 30% més que l'any anterior.

Emprenedors	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nº nous emprenedors	267	304	288	213	272	354

1.2. Accions de sensibilització

Les accions de sensibilització tenen per objectiu conscienciar sobre la creació d'empreses i l'esperit emprenedor, tant a estudiants de secundària com de primari.

El total d'accions de sensibilització ha estat:

	Sessions	Assistents
Seminaris sensibilització a estudiants instituts	12	288
Tallers a primària "CUEME"	24	492
Visites públic	3	92

1.3. Accions d'informació i orientació

Accions d'informació i orientació	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nº Sessions Introducció a l'emprenedoria	31	36	33	18	21	18
Nombre d'assistents	121	139	117	56	59	35

1.4. Accions d'assessorament: Empreses i llocs de treball creats

Aquest any s'han assessorat un total de 255 emprenedors, amb 1.012 hores d'assessorament. S'han creat 82 empreses, amb 113 llocs de treball. Suposa un increment del 50% en nombre d'empreses creades i un 45% en llocs de treball.

Situació laboral dels emprenedors

Al llarg de l'any 2022, els emprenedors en actiu han arribant al 53%, respecte als emprenedors a l'atur, 47%.

Sexe, edat, formació i procedència dels emprenedors

La distribució d'emprenedors per sexe: el percentatge de 44% de dones emprenedores i d'homes emprenedors hi ha un 56%. El mateix percentatge que el 2021.

La franja d'edat més habitual entre els emprenedors és la compresa entre 35 i 50 anys, la qual representa un 42%, sobre el total atès al Centre d'Empreses, seguida dels menors de 35 anys, amb un 41%.

Un 42% dels emprenedors disposen d'una titulació universitària, un 35% una titulació en cicles formatius i batxillerat i un 23%, té estudis bàsics.

El 52,5% dels emprenedors assessorats són residents a Cornellà i un 19,2% de la resta del Baix Llobregat.

2. ALLOTJAMENT EMPRESARIAL

El Centre d'Empreses gestiona la cessió d'ús d'espais i serveis d'infraestructura en dues instal·lacions: el **Centre d'Empreses Baix Llobregat** al C/Tirso de Molina 36 i el **Viver d'Empreses** al c/Joan Fernández, 3.

El Centre d'Empreses, de 4.815m² disposa de 6 naus, 48 despatxos, 120 m² de coworking per a 24 places, 2 aules de formació, 4 sales de reunions, recepció, office, terrasses exterior i altres espais comuns.

El Viver d'Empreses de 1.288m² disposa de 14 despatxos, 150 m² de coworking per a 24 places de start up, 104 m² de coworking, per a 16 places, 2 aules de formació teòrica, 2 aules de formació tècnica, 4 sales de reunions, office i una zona Meeting de 60m².

CENTRE D'EMPRESSES:

El Centre d'Empreses ha tingut la següent ocupació:

	Espais	Empreses 31/12/21	Altes	Baixes	Empreses 31/12/2022	% ocupació
Despatxos	47	38	11	13	36	77%
Naus	9	6	4	2	8	88%
Coworking	24	12	7	5	14	50%
Subtotal espais físics	80	56	22	20	58	72%
Domiciliació Virtual		13	1	3	11	
Domiciliació bàsica PLUS		4	2	1	5	
Domiciliació bàsica		37	8	4	41	
Subtotal serveis virtuals		54	11	8	57	
Total empreses allotjades		110	33	28	115	

VIVER D'EMPRESSES:

El Viver d'Empreses ha acabat l'any amb la següent ocupació:

	Espais	Ocupació espais 31/12/21	Altes	Baixes	Ocupació espais 31/12/22	% ocupació
Despatxos	14	6	5	6	5	36%
Coworking (espais)	16	10	4	11	3	19%
Hub La Piràmide (espais)	24	10	0	10	0	0%
Subtotal espais físics	54	26	9	27	8	15%
Domiciliació correu		7	2	0	9	
Total		33	11	27	17	

3. GESTORIA

La gestoria del Centre d'Empreses és un mitjà (i no un fi) per a poder professionalitzar als empresaris allotjats al Centre d'Empreses, oferir-los un assessorament en gestió empresarial, amb dades reals i actualitzades del seu negoci, gràcies a la tramitació mensual comptable, fiscal i laboral de les seves dades.

Ofereix els serveis de qualsevol gestoria com són:

- Constitucions, altes i baixes empresarials.
- Tramitacions mercantils, comptables, laborals i fiscals de les empreses que contracten el servei.

- Suport a les empreses en la seva digitalització inicial (Programes de facturació i ERP).

No obstant, l'objectiu real de la gestoria del centre d'Empreses ha de ser el de professionalitzar als empresaris allotjats al Centre d'Empreses per consolidar i fer créixer la seva empresa i oferir-los un assessorament en gestió empresarial, amb dades reals i actualitzades del seu negoci, gràcies a la tramitació mensual comptable, fiscal i laboral de les seves dades.

Per aconseguir l'objectiu, és necessari que els nostres usuaris (sempre empreses allotjades) tinguin:

- potencial de creixement
- voluntat i interès de ser acompanyades en la seva gestió
- menys de 5 treballadors (per no col·lapsar la gestoria laboral)

També es necessari oferir des de la gestoria serveis de més valor afegit (a part dels seguiments econòmics que ja oferim) com són les diagnosi econòmiques, recerca de finançament, suport llicitacions, tramitacions de subvencions i ajuts etc. en detriment de les tramitacions mercantils, comptables, fiscals i laborals (que ja ofereixen totes les gestories privades).

Per últim, des de la gestoria s'han d'oferir els serveis amb certa complexitat legal com són els Servei PAE i el Servei Reempresa, serveis que s'han de fomentar al municipi per la seva importància i rellevància en el creixement i manteniment del teixit productiu local.

Clients fixos gestoria	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Conveni societats	19	17	15	12	8	8
Conveni autònoms amb treballadors	2	3	1	0	1	0
Conveni autònoms sense treballadors	21	22	13	9	11	12
Forfait laboral	2	0	0	1	1	1
Forfait comptable/fiscal/mercantil	17	19	12	14	15	17
Forfait fiscal/mercantil	1	0	0	0	0	0
Total clients amb conveni o forfait	62	61	41	36	36	38

4. CONSOLIDACIÓ I CREIXEMENT D'EMPRESSES

Des de l'àrea de consolidació i creixement s'ofereixen els següents serveis a les empreses de Cornellà, en especial a les micro i petites empreses, allotjades al Centre i al Viver d'Empreses.

4.1. Assistència Tècnica

Els principals resultats del total d'actuacions dirigides a acompanyar la gestió de les empreses són:

Assistència tècnica	2018	2019	2020	2021	2022
Hores assessorament Empreses	882 h	843 h	662 h	871 h	733 h
Hores assessorament Ajuts COVID			397 h		
Hores assessorament Emprenedors Open Future	116 h	156 h	24 h	109 h	28 h
Hores assessorament Cedents Reempresa	23 h	21 h	16 h	60 h	55 h
Total hores assessorament	1.021 h	1.020 h	1.099 h	1.040 h	816 h
Empreses assessorades	136	144	115	149	177
Empreses assessorades amb Pla Viabilitat	58	44	21	44	46
Nombre de promotors	184	179	169	205	256
Nombre de treballadors (inclou promotors)	409	418	342	520	487
Empleats mitjos empreses assessorades	3,0	2,9	3,0	3,5	2,8

4.2. Assessorament i intermediació en l'obtenció de recursos econòmics financers existents, públics i privats

Durant el 2022 s'ha participat i intervingut en la recerca de finançament a un total de 29 empreses de les quals s'han aconseguit un total de 711.000 €.

4.3. Programa Reempresa

Reempresa és un projecte que té per objectiu promoure la transmissió d'empreses a través d'una plataforma online i l'acompanyament tècnic adient.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Cedents	10	21	9	12	6	20
Reemprenedors	26	38	32	13	13	16
Processos	30	7	18	13	31	18
Casos d'Èxit	1	4	8	5	1	4
Hores assessorament Reemprenedors	56 h	27 h	50 h	31 h	14 h	15 h
Hores assessorament Cedents Reempresa	59 h	23 h	21 h	16 h	60 h	55 h

4.4. Perfil de les empreses assessorades

El perfil de l'empresa assessorada en el servei de consolidació és principalment el d'un empresari individual o microempresa.

	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
Total treballadors	Empreses		Empreses		Empreses		Empreses		Empreses		Empreses	
1-2 Treballadors	88	68%	113	75%	112	78%	90	78%	97	65%	134	76%
3-4 Treballadors	22	17%	21	14%	10	7%	10	9%	21	14%	19	11%
>4 Treballadors	20	15%	17	11%	22	15%	15	13%	31	21%	24	14%
Total general	130	100%	151	100%	144	100%	115	100%	149	100%	177	100%

5. ÀREA D'ACCELERACIÓ DE START UPS

Des de l'àrea d'acceleració de start ups del Centre d'Empreses, s'imparteix un Programa d'acceleració anomenat Cornellà Open Future per a projectes o noves empreses amb base digital i un potencial de creixement exponencial (escalables).

La signatura d'un conveni de col·laboració amb Telefònica Open Future a principis de 2016 va facilitar la posada en marxa de l'acceleradora d'idees de base digital al nou Viver de Procornellà del carrer Joan Fernández en un espai que s'anomena Hub "La Piràmide" i on es desenvolupa el programa Cornellà OPEN FUTURE excepte aquest any que des de mitjans de març s'ha impartit íntegrament "on line".

5.1. Edició COF 2022

Al llarg de l'any 2022 ha comptat amb una fase del programa de Cornellà Open Future, de 3 mesos, amb l'inici el 25 d'octubre de 2022 i finalització 15 de desembre de 2022, amb 6 projectes.



6. ÀREA DE FORMACIÓ EMPRESARIAL

6.1. Accions de formació empresarial

Al llarg de l'any 2022 s'ha realitzat un total de 25 sessions formatives amb personal propi destinades a emprenedors i empresaris a les que han assistit 189 usuaris.

També s'han impartit 36 seminaris amb 193 participants.

També s'ha impartit quatre cursos de formació contínua amb personal extern, 51 sessions i 60 assistents.

RECINTE FIRAL

Al 2022, s'han pogut celebrar 12 esdeveniments en total. A destacar 4 fires, Spannabis, Saló Mediterranean Diving Show, Exposólidos i CBD Hemp Business Fair. 2 dinars multitudinaris, una liquidació de stocks de Revlon, 2 formacions, 1 assaig, el campament del Mag Maginet i l'arribada del Reis Mags.

La Fira Infantil de Nadal es va traslladat al Parc Esportiu Llobregat des del 22 al 31 de desembre de 2022.

CORNELLÀ CREACIÓ FÒRUM

Amb aquest programa es pretén obrir una plataforma de debat entre professionals i experts perquè expliquin les seves idees, sobre gestió empresarial, noves tecnologies, màrqueting, comunicació, economia, innovació, medi ambient i desenvolupament. Només amb noves idees i propostes es poden trobar les solucions adequades per sortir endavant i mirar al futur amb un cert optimisme.

La plataforma Cornellà Creació s'ha consolidat com a motor de dinamització de l'economia local a través del diàleg i la reflexió.

Aquest any 2022, es va reprendre l'activitat amb normalitat, amb 6 dinars – conferència/debat i es va celebrar amb èxit, la 12ª edició, a les dues seus previstes, l'Auditori de Cornellà i el Museu Agbar de les Aigües.

ÀREA SOCIAL

AUDITORI

1 - INTRODUCCIÓ

L'any 2022, després de dos anys patint la crisi sanitària per la contenció del brot epidèmic de COVID-19 a tot el món i a les contínues adaptacions de les mesures aprovades pel i publicades a diferents resolucions del DOGC, respecte a aforaments, confinaments perimetrals i horaris de les funcions per adaptar-se als tocs de queda, ha estat l'any de la tornada a la normalitat.

2 - NORMATIVA FUNCIONAMENT EQUIPAMENTS CULTURALS 2022

A principis del 2022 es va tornar a l'aforament complert dels teatres i auditoris, però encara amb normativa de mesures d'organització i de seguretat que van anar evolucionant durant aquest 2022 fins arribar a la plena normalitat. A continuació es detallen els diferents resolucions que van tenir incidència a l'activitat dins de teatres i auditoris durant el 2022:

- a. Resolució SLT/3787/2021 de 23 de desembre, on l'**aforament torna al 70% i el públic ha d'estar assegut**.
- b. Resolució SLT/99/2022 del 26 de gener, **els aforaments dels teatres i auditoris tornen al 100%, però amb la obligatorietat de l'ús de mascareta dins del teatre**.
- c. Continuen vigents les mesures d'organització per evitar aglomeracions com ara:
 - i. Dimensionar els accessos segons zones o blocs d'espectadors
 - ii. Disposar de personal de control d'accessos i sortides
 - iii. Fer separacions i preveure mesures de circulació per evitar aglomeracions
 - iv. Realitzar l'obertura de portes amb antelació suficient
 - v. Preassignar les localitats
 - vi. Oferir més sortides per evacuar al públic i no provocar aglomeracions
 - vii. evitar pauses o entreactes
 - viii. realitzar la sortida del públic de forma esglaonada per zones
 - ix. evitar la interacció entre públic i artistes.
- d. **A partir del 20 d'abril del 2022 la mascareta deixa de ser obligatòria** a l'interior de teatres i centres d'oci.

A la temporada hivern-primavera 2022, es van programar 14 espectacles de música, teatre i dansa, unes vendes de 5.290 entrades. El percentatge d'ocupació va ser de 63%.

Per al període de Tardor 2022 es van programar 14 espectacles, amb un total de 6.779 entrades venudes.

Pel que l'any 2022, es l'exercici on s'han venut més entrades, des de l'inici de l'Auditori. A continuació s'adjunta el quadre de l'evolució de la venda d'entrades i la recaptació.



ANY	ENTRADES VENUEDES	FACTURACIÓ
2013	2.984	37.283,00 €
2014	6.017	80.367,00 €
2015	5.290	77.258,00 €
2016	5.552	79.372,00 €
2017	5.357	89.593,00 €
2018	7.396	92.829,00 €
2019	11.474	126.871,00 €
2020	4.467	74.929,00 €
2021	11.567	174.671,00 €
2022	12.069	175.113,00 €

Les reserves de lloguer d'espais, al 2022 ha sigut:

- a) Lloguers d'espais... 143.000 €
- b) Serveis addicionals als lloguers... 80.000 €
- c) Total facturació pel 2022... 223.000 €

La ocupació de l'Auditori durant el 2022 han estat distribuïda de la següent manera:

- Programació pròpia Auditori ... 26 %
- Àrees Municipals ... 31%
- Entitats ciutadanes de Cornellà ... 3 %
- Iniciativa privada ... 40 %

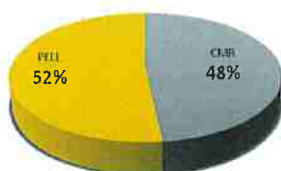
PARC ESPORTIU LLOBREGAT I EQUIPAMENT ESPORTIU I AQUÀTIC DE CAN MERCADER

Nombre d'abonats

El nombre d'abonats actius a data 31 de desembre 2022 el comparem al 2021 i al 2019, atès que el 2020 estàvem en pandèmia i ja s'hi havia iniciat el procés de davallada d'abonats:

	2019	2021	2022
PELL	2.611	1.741	2.187
CAN MERCADER	2.426	1.583	2.045
TOTAL	5.037	3.324	4.232

nº abonats 31/12/2022



En valors absoluts, la baixada el 2022, és del -15,98% d'abonats respecte el 31 de desembre de 2019. En valors absoluts, l'increment el 2022 és del +27,31% d'abonats respecte el 31 de desembre de 2021.

La mitjana de 758,54 usuaris/dia d'un total de 247.913 usuaris/any que han accedit als Centres esportius el 31/12/2022. Comparativament amb els 798 usuaris/dia del 2019 fan un 4.9% de davallada d'usuaris/dia. Un 53.33% d'increment d'usuaris/dia respecte el 2021.

Oferta actual i funcionament activitats esportives.

1. Una mitjana de 22 activitats dirigides diàries/centre (25 AL PELL i 19 A CM) amb tècnic presencial (225 activitats dirigides/setmanals als dos centres esportius)
2. Una mitjana de 20 classes virtuals/diàries en 126 classes /setmana.al PELL
3. La temporada normal son de 225 activitats dirigides/setmana amb tècnic presencia (124 PELL + 101 CM) + 107 activitats dirigides amb tècnic virtual/setmana al PELL. Un total de 312 activitats dirigides/setmana ofertes a PELL+CM.
4. La temporada reduïda d'estiu: 125 activitats dirigides/setmana amb tècnic presencial (61 PELL + 64 CM) + 121 activitats dirigides amb tècnic virtuals/setmana al PELL. Un total de 246 activitats dirigides/setmana ofertes a PELL+CM.
5. S'augmenten les activitats dirigides al PELL amb l'objectiu de minimitzar la devallada d'activitat dirigida amb presencia de tècnic quedant una oferta reduïda del 21% respecte la resta de temporada.
6. Amb una oferta de més de 2400 activitats dirigides amb tècnic presencial i 1.326 actitats dirigides amb tècnic virtual a l'any, a PELL+CM; que s'ofereixen cada mes als abonats, més l'oferta d'activitat lliure, tant en espais aquàtics con en sales de musculació i cardio, conformen una oferta esportiva molt ampla diversa i realitzada per 18 tècnics esportius qualificats .
7. Durant la temporada d'estiu l'abonat disposa d'entrada gratuïta al servei de piscina exterior i solarium.

o ACTIVITAT ESPORTIVA al PAVELLO PELL:

Executat amb normalitat les sessions d'entrenament i partits d'esport competició de gener a juny i de mitjans d'agost a finals de desembre:

- Entrenaments Basquet Cornellà: matins 9-13h equip LEB; i tardes 17-23.30h resta equips.
- Entrenaments Basquet Almeda: tarda de dilluns a divendres equips varis entre 17-21hh.
- Competicions dels Jocs Esportius Escolars el dissabtes de 9 a 14 hores.
- Competicions dels equips del Club de Basquet Cornellà, dissabtes tarda i diumenges mati i tarda.
- Classes de zumba els dilluns de 9:0 a 10:30 hores. (iniciat a partir de novembre)
- Durant el mes d'agost s'han iniciat els entrenaments LEB del CB Cornellà el 22 d'agost de 9-13h; i han iniciat el dilluns 29 d'agost els equips del CB Cornellà de 17-23:30h, i els del Basket Almeda de 17-21hores.
- Esdeveniments extraordinaris:
- URBAN DISPLAY: competició De HIP HOP internacional Irene Pallarès el 6,7 i 8 de maig 2022.
- URBANCE STAR DANCE STUDIO S.L: competició de dansa urbana el 19,20,21 i 22 de maig 2022; ambdós esdeveniments que han omplert les grades al 100% durant tot el dia de 9 a 20 hores.
- TORNEIG SOLIDARI CB CORNELLA el 10 de desembre de 9 a 15 hores.
- FESTIVAL STAR DANCE STUDIO el 18 de desembre de 13 a 21 hores.
- FIRA DE NADAL del 22 al 31 desembre 2022.



o **ACTIVITAT ESPORTIVA al COMPLEX AQUÀTIC ESPORTIU CAN MERCADER:**

- Els dissabtes 19 de febrer i el 26 de març de 14 a 20 hores el Club Natació Cornellà ha desenvolupat la competició esportiva de Natació en diferents categories.
- Durant la setmana del 21 al 27 de febrer, amb motiu de la festivitat de CARNESTOLTES es van fer diferents masterclass als 2 centres esportius amb bona participació dels usuaris mb la ambientació de la festivitat.
- El dissabte 28 de maig es va obrir la piscina exterior de Can Mercader per a organitzar la Cloenda de l'esport en Edat Escolar de Cornellà. La participació va ser molt bona.
- El 29 de maig a les piscines exteriors de Can Mercader van obrir-se per organitzar el TORNEIG DE NATACIÓ CIUTAT DE CORNELLÀ., organitzat pel Club Natació Cornellà. L'esdeveniment va realitzar-se amb una bona execució i disposant de la necessitats que el Club va requerir.
- Durant tot el mes de juny i fins a finals de setembre, la piscina exterior es desenvolupen entrenaments per part del Club de natació i el Club de Triatló en horari d'entre les 8-10:15; i les 19:45-21:00 hores, un cop finalitzat el servei de piscina d'estiu per als usuaris. Durant aquest horari, el Club aporta el SOS obligatori per al bon desenvolupament de l'activitat del Club
- El dissabte 2 de juliol 2022 es volia fer una competició de natació a la piscina exterior 50 metres, però es va informar al club natació que en període de piscina oberta d'estiu, aquesta no està a disposició per a la realització de cap tipus de reserva exclusiva.
- Competició de natació a la piscina interior de 25mts de Can Mercader es desenvolupa la competició aleví del club NATACIÓ Cornellà durant tota la tarda el 26 de novembre 2022.

o **Activitat aquàtica piscina exterior PELL i CM**

Durant l'estiu 2022 les dates d'obertura de les piscines exteriors han sigut:

- ✓ PELL: del 20 de juny al 4 de setembre 2022.
- ✓ Can Mercader: del 20 de juny al 4 de setembre 2022.
- El nombre usos puntuals que s'han realitzat aquest estiu a les piscines exterior del PELL i Can Mercader ha sigut de 92.763 usos/estiu amb un ingrés de 260.494,74€.
 - o Pell: 35.682 usuaris amb 95.702,80€
 - o CM: 57.081 usuaris amb 164.791,94€
- El nombre d'usuaris de casal esportius assistents al les piscines municipals ha sigut 18.577 usuaris amb uns ingressos de 54.987,78€.
- El total d'usuaris de piscina estiu 2022 ha sigut de 111.340 usuaris/estiu.

OFERTA ACTIVITAT AQUÀTICA:

Total N° de cursetistes anual i per trimestre a PELL i CM el 2022:

	TOTAL PARTICIPANTS CURSOS NATACIÓ ANY 2022					
	GENER-MARÇ		ABRIL-JUNY		OCTOBRE-DESEMBRE	
	PELL	CM	PELL	CM	PELL	CM
ESCOLES / INSTITUTS HORARI LECTIU	795	103	795	103	615	64
AMPES EXTRAESCOLARS	259	261	259	261	284	460
TOTAL CURSOS AMPES I ESCOLES	1.054	364	1.054	364	899	524
CURSETS PROPOS	179	190	179	190	169	220
CURSETS INTENSIVUS JULIOL					41	59
TOTAL USUARIS	1.233	554	1.233	554	1.068	744
	1.787		1.787		1.812	
	5.386					



Oferta Casal Estiu PELL i CM

- Del 27 de juny al 29 de juliol i del 29 d'agost al 2 de setembre (per setmanes) s'ha celebrat la XIII edició del Casal d'estiu al PELL. Degut a una menor demanda general (accentuada a Can Mercader), ens va fer pendre la decisió d'unificar tota l'activitat al PELL. Podem parlar d'una **demanda del 75%** en comparació a les edicions d'abans de la pandèmia.
- L'activitat s'ha dut a terme amb normalitat amb el grup de petits amb base a la Ludoteca i dels grans al pavelló i les diferents sales d'activitats dirigides del centre. Els petits han accedit a la piscina interior 3 cops per setmana i els grans 3 a l'exterior i 2 a l'interior.
- Per segon any consecutiu i dins del pla de digitalització del centre, les inscripcions s'han fet online (amb opció de presencial a les recepcions dels centres per les famílies que no disposaven de dispositius).
- Una participació de 366 usuaris distribuït en 6 setmanes, amb 56 usuaris de grups entre 4 i 6 anys; i 310 esportistes d'entre 7 i 14 anys.

CASAL ESTIU 2023	1º SET 27 JUNY-1 JULIOL	2º SET 4-8 JULIOL	3º SET 11-15 JULIOL	4º SET 18-22 JULIOL	5º SET 25-29 JULIOL	6º SET 29 AGO - 2 SET	TOTAL
------------------	----------------------------	----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------	-------

PETITS 2016 - 2018	10	15	12	10	9	0	56
GRANS 2008 - 2015	39	80	82	63	36	10	310
TOTAL PELL	49	95	94	73	45	10	366

Oferta Activitats gent gran per programa Serveis Socials Ajuntament.

Casals gent gran

	2019			2020			2021			2022		
	grups	participants	USOS	grups	participants	USOS	grups	participants	USOS	grups	participants	USOS
Casal Centre:	3	133	266	3	131	262	6	89	178	3	105	210
Casal Font Santa	1	20	10	1	21	10	0	0	10	1	10	10
Casal Almeda:	1	45	90	1	43	86	1	15	30	1	24	48
Casal Gavarra/Calxa P	2	73	146	2	73	146	0	0	0	2	60	120
TOTAL	7	271	512	7	268	504	7	104	218	7	199	388

L'activitat s'ha desenvolupat amb normalitat realitzant-se en els centres esportius de referència i en el propi PELL.

CENTRE CIVIC I LUDOTECA

CENTRE CÍVIC

Els trimestres que hem cursat aquest any 2022 al Centre Cívic del PELL han estat Hivern-22 (del 10 de gener al 25 de març), Primavera-22 (del 28 de març al 22 de juny) i Tardor-22 (del 27 de setembre al 22 de desembre).

Durant aquests 2022 s'han programat 65 cursos, 20 a l'Hivern, 21 a la Primavera i 24 a la Tardor.

En total hem ofert 684 places per a un total de 599 inscripcions, el que suposa un 87,6% d'ocupació.

Al llarg de l'any, s'han realitzat quatre exposicions.

LUDOTECA

Durant l'any 2022 s'han cursat els trimestres d'Hivern-21, Primavera-22 i Tardor-22. La programació de la Ludoteca es fa seguint al calendari escolar.

Les inscripcions trimestrals han estat de 168, amb una mitjana de 56 inscrits per trimestre.

Del 27 de juny al 29 de juliol els espais de la Ludoteca es posen a disposició del Casal PELL 2022 per a acollir els grups de més petits

Des del dia 22 de desembre i fins el 31 el personal de Ludoteca va donar servei al Cornellà en Miniatura durant la celebració de la 29ª Fira Infantil de Nadal. En concret amb un espai de Jocs de Taula i un altre de jocs de Psicomotricitat per a menors de 3 anys.

CORNELLÀ EN MINIATURA

L'assistència al Cornellà en Miniatura durant l'any 2022, ha estat de 3.093 nens i nenes i de 3.006 adults. Es una xifra inferior, encara al 2019, però es la tercera millor xifra des del 2016, que vam obrir.

En quant a visites d'escoles, han passat 14 escoles, amb 400 alumnes.

ÀREA URBANA

Execució de planejament



En el marc de l'establert a l'article 6 "Iniciativa de les actuacions" de les normes urbanístiques del PAUM estableix que : "En el marc de les competències atribuïdes a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat aquest actuarà directament com a administració actuant o indirectament a través de l'empresa pública PROCORNELLÀ com a pròpiament administració actuant o propietària de sòl. Així mateix, els plans establiran el sistema d'actuació dels Polígons d'Actuació d'acord amb els criteris definits en aquest Programa d'Actuació Urbanística Municipal i la voluntat de complir les prioritats de desenvolupament fixats", Procornellà ha estat treballant al 2022 en diversos plans i projectes:

a) PMU1 Siemens-Elsa.

El programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) aprovat en data de 27 de gener de 2015 estableix per al pla de millora urbana Siemens-Elsa (PMU1) la iniciativa pública i l'actuació de planejament, gestió i projecte d'urbanització.

Actualment està inscrit el Projecte de Reparcel·lació a dat 27 de desembre de 2022, i constituïda la Junta per a el seu desenvolupament.

El projecte d'obres bàsiques està aprovat en data de 1 de gener de 2021, i el projecte d'obres complementaries de la fase OC4 han estat aprovat en data 14 de febrer de 2023. Pendent de d'aprovació definitiva la fase OC2.

b) PMU2 Plàsmica.

Els propietaris dels sector (PMU2) ven constituir Junta provisional de compensació a fi de poder garantir el desenvolupament del sector i fer el seguiment dels documents redactats per Procornellà.

A tal efecte durant el any 2021 la Junta i el consell rector va fer entrega a l'Ajuntament del document del PMU per a l'aprovació definitiva. Els treballs en la redacció del Projecte de Reparcel·lació i d'urbanització han estat desenvolupats, no obstant la pujada de preus tant elevada produïda en la segona meitat de l'any ha fet replantejar alguna solució amb l'objectiu de mantenir la viabilitat econòmica del pla.

c) Sector Silici-Rosselló-Caldereria.

El canvi de model econòmic de les activitats comercials de gran superfície sorgit principalment de la situació pandèmica ha suposat que el planejament previst en el PAUM i la Modificació de diversos àmbits sigui inviable tant tècnicament com econòmicament. A tal efecte, en data de maig de 2021 es van aprovar els criteris previs i en data de novembre de 2021 es va aprovar inicialment per l'Ajuntament una Modificació de pla general metropolitana que preveu un canvi de model d'activitat econòmica més destinada a l'activitat logística d'última milla i activitats comercials que poden implantar-se en teixits industrials.

En data de 9 de desembre de 2022 la Comissió territorial de Catalunya va aprovar definitivament la "Modificació de PGM Silici-Rosselló-Caldereria que, a més, de modificar el model econòmic preveu una divisió poligonal en què els drets de Procornellà i de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat es poden desenvolupar amb independència de la resta de propietaris de l'àmbit.

El desenvolupament dels projectes de reparcel·lació i urbanització s'han engegat, també, l'any 2022, malgrat es culminaran l'any 2023.

d) PMU7 Tints Especials.

A data de 4 de febrer de 2022 l'Ajuntament de Cornellà va acordar la aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

Després del certificat de fermesa administrativa, s'ha tramés el document al registre de la propietat per a la seva inscripció. De l'anàlisi del document s'ha fet necessari la redacció d'una operació jurídica complementària per incorporar sòls públics destinats a vialitat. Aquest fet ha estat efectuat i es considera que l'any 2023 es podrà tenir el PR inscrit.

Pel que fa el Projecte d'urbanització fou aprovat en data de 21 de gener de 2022. Aquest document estableix unes fases d'execució que possibilita l'execució del planejament en funció del desenvolupament de cadascuna de les parcel·les o illes edificables.

f) PAU Fira

Durant l'any 2021 es va tramitar una MPGM que incorporava l'esmentat àmbit. En desenvolupament d'aquesta modificació, s'ha redactat el Projecte de reparcel·lació i urbanització durant l'any 2022.

g) Altres àmbits

En base als estudis dels sòls pendents de transformació urbana s'han iniciat un seguit d'expedients de planejament i gestió que s'han culminat durant el 2022. En concret:

- PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURA (PEI)
- MODIFICACIÓ PGM 76 PA4 PRIORAT-GRUP LLOBREGAT
- MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL PEPACC CAN ROSES
- MODIFICACIÓ PGM AGBAR PLA ESPECIAL URBANÍSTICA D'USOS DE LES ZONES 14D DESTARLETA
- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTIC AVDA DE LES FLORS
- PROJECTE REPARCEL·LACIÓ C/HUELVA

Gestió patrimonial

Arrendaments

Locals

- Local a Ctra. d'Esplugues 75-77, que es troba llogat a la societat CETAQUA per a la instal·lació del centre tecnològic de l'aigua.
- Local "Caldereria" llogat a l'Ajuntament de Cornellà
- Local Can Corts 40-42 a la societat Faitem Plus Promociones

Habitatges

promoció	fi promoció	immobles immobilitat
Avda Can Corts 44-48 Destraleta 2	2008	1 habitatges
Avda Can Corts 40-42 Destraleta 3	2008	1 habitatge
Ctra d'Esplugues 75-77	2009	3 habitatges
Avda Línia Elèctrica 1-3	2010	17 habitatges
Avda Salvador Allende 57-59	2010	35 habitatges
Avda Línia Elèctrica 23-25	2010	1 habitatges
Avda Línia Elèctrica 9-13	2010	2 habitatges
Promoció Surís (amb subvenció per lloguer)	2005	14 habitatges
Altres		2
Total		76

Hi ha dos habitatges pendents d'escripturar, 1 a Línia Elèctrica 1-3 i altre a Ctra d'Esplugues



Aparcaments

Aparcaments

En Cessió:

Aparcament en cessió Moritz. A data de 26 de maig 1993 el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària va acordar adscriure directament a favor de la Societat 62 places de l'aparcament soterrani construït en el subsòl en execució del projecte d'obres denominat Centre Social Mòritz, per tal que l'empresa pugui explotar les esmentades places d'aparcament. A 31 de desembre de 2022 es troben llogades 59 places.

En Concessió

Aparcament Línia Elèctrica: Entrada en funcionament al 2011. Actualment, 113 llogades de 199 (inclou trasters).

Aparcament Sol: Entrada en funcionament al 2011. Actualment, 146 places llogades de 203 (inclou trasters).

Aparcament Font Santa: Entrada en funcionament al 2011. Actualment, 197 places llogades de 230 (inclou trasters).

Aparcament Prat de la Riba. Entrada en funcionament a finals del 2011. Actualment 204 places llogades de 237 (inclou trasters).

Aparcament Almogàvers. Entrada en funcionament a finals del 2012. Actualment es troben llogades 219 places (inclou trasters) de 365 (inclou també trasters).

En Propietat

Aparcament subterrani Gerdera (propietat) i l'aparcament antic del mercat (concessió). S'obté una renda pel lloguer. De les 113 places, es troben 34 arrendades, la resta estan en lloguer rotatiu.

Aparcament subterrani Verdager (propietat); s'han posat a l'arrendament les places que no es troben venudes, a 31 de desembre de 2022 hi ha 125 places arrendades de 175 places. S'obté una renda pel lloguer.

Aparcament Moritz; correspon a l'aparcament de Moritz, propietat de PROCORNELLÀ. S'obté una renda pel lloguer.

Aparcament Salvador Allende 57-59. Es troben en lloguer part de les places d'aparcaments no venudes de la promoció d'habitatges. A 31 de desembre de 2022 es troben llogades 101 places de les 102 places. S'obté una renda pel lloguer.

Aparcament Ctra d'Esplugues 75-77. Es troben en lloguer part de les places d'aparcaments no venudes a la promoció d'habitatges de 151 habitatges. En concret 20 places, de les quals, juntament amb el local 1 de l'edifici, 14 places es troben llogades a CETAQUA per a la instal·lació del centre tecnològic de l'aigua. S'obté una renda pel lloguer.

Servei de Grua i Zona Blava

Es manté el servei de grua i zona blava.

Vendes

Al 2022 s'han continuat les vendes de habitatges en lloguer i opció de compra.

Així mateix, s'ha pogut escripturar la venda al Impsol de la parcel·la 125 de Ribera Salines i la finca 3.2 del recent sector PMU1 Siemens -Elsa.

S'ha procedit a signar la escriptura de compra venda amb Llar Catalonia de la finca 3.1 del Sector PMU1 Siemenes-Elsa.

Per últim, s'ha signat contracte de compravenda per a la finca 3.4 d'us hotel·ler de procedint Sector PMU1 Siemenes-Elsa.

Oficina Local d'habitatge (OLH)

L'OLH de Cornellà de Llobregat, desenvolupa i gestiona actuacions i serveis en el marc de les polítiques d'habitatge donant una atenció directa i de proximitat al ciutadà, unificant tots els serveis relacionats amb l'habitatge.

Actualment l'OLH està portant a terme els següents serveis:

- Informació i assessorament general en matèries relacionades amb l'habitatge.
- Tramitació d'ajuts a la rehabilitació i d'ajuts al lloguer.
- Atenció i mediació per a persones en risc de pèrdua habitatge.
- Gestió del registre de sol·licitants, comercial de les promocions de protecció oficial, tècnica i jurídica, així com l'accés mitjançant el Registre de Sol·licitants d'habitatges de protecció oficial de Cornellà de Llobregat.
- Gestió d'habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) destinats a allotjar persones que compleixin situacions de manifesta exclusió social: actualment s'estan gestionant 26 habitatges d'AHC.
- Es troba en vigor el "Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Cornellà de Llobregat" i amb ell el registre propi municipal, "Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Cornellà de Llobregat", al qual s'ha modificat recentment el capítol V per incloure la regulació de la mesa d'emergència per a l'adjudicació d'habitatges socials, gestionats pel propi servei o per altres administracions mitjançant convenis de col·laboració.

Gestió d'habitatge social

Al 30 de novembre de 2022 el Ple de l'Ajuntament de Cornellà va aprovar la modificació de la forma de gestió del servei públic municipal d'habitatge, establint com a forma de prestació del servei, la gestió directa del mateix mitjançant la societat privada municipal de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat PROCORNELLÀ.



Per a incloure aquest nou servei públic s'ha signat a data 13 de gener de 2023 una modificació de l'objecte social de la societat. Aquest nou servei permet millorar la gestió i ampliar els serveis a subministrar als ciutadans i la relació amb altres administracions.

Dintre d'aquests serveis, ens troba la renovació del conveni signat a data 22 de maig de 2015 entre l'Ajuntament de Cornellà i l'Empresa Municipal PROCORNELLÀ per la gestió d'habitatges de Lloguer per persones amb risc d'exclusió social.

Aquest conveni estableix com a objecte, encarregar a PROCORNELLÀ "la gestió de recerca, coordinació i contractació del dret d'arrendament d'un màxim de 75 habitatges...", per la qual cosa es "farà càrrec de totes les despeses derivades de la prestació del servei". La constitució de la Borsa de Lloguer social per part de l'Ajuntament de Cornellà ha suposat cercar en el parc d'habitatges de Cornellà propietaris disposats a aportar els seus pisos a la borsa, i a partir de la gestió de Benestar Social i de la Mesa d'emergència social assignar les persones incloses en el Registre de l'OLH en funció dels seus requeriments (nombre de persones que integren la unitat familiar, requeriments per invalidesa, etc) als habitatges aportats.

Pla director Sant Ildefons (PDCSI)

Des de l'obertura del punt d'atenció del PDCSI, una de les prioritats ha estat enfortir el contacte, d'una banda, amb altres departaments municipals i, d'altra banda, amb entitats del barri. El principal objectiu ha estat posar en comú aquelles actuacions al barri per ser més eficients i no duplicar esforços, així com crear sinèrgies per a que puguin sorgir iniciatives conjuntes.

Altrament, enguany s'han portat a terme algunes accions de difusió, en coordinació amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge i l'Ajuntament.

Els eixos del Pla Director són:

1. Rehabilitació del parc d'habitatges

Aquesta actuació del PDCSI es troba coordinada i liderada pel Consorci Metropolità de l'Habitatge, atès que es aquest el que ha establert les bases de les subvencions a les quals podran optar les comunitats de propietaris. Per la seva banda, l'oficina del PDCSI s'encarrega del disseny de les actuacions de rehabilitació (i impuls de l'aprovació de les Àrees de Conservació i Rehabilitació), la gestió dels expedients, el contacte amb les comunitats de propietaris i el seguiment de les execucions.

Aquest 2022 ha sigut l'any del començament dels treballs de camp d'aquest eix Consorci – PDCSI – una vegada compostat el seu equip de treball i definir la metodologia.

L'èxit de la proposta ha sigut important i ens trobem ja amb 43 comunitats que han aprovat avantprojecte o projecte executiu per iniciar les obres.

2. Espai públic i convivència

Durant l'any 2022 s'han pogut fer diverses accions amb altres serveis municipals en relació amb els serveis públics a Sant Ildefons que han tingut amplia recepció entre els veïns. Això ens ha portat a continuar amb la tasca d'observació i anàlisi, per a detectar aquells punts on hi ha marge de millora en el barri en matèria d'espai públic i convivència.

Cal tenir en compte que, amb la incorporació de la figura d'un gestor d'espai públic, l'oficina del PDCSI s'ha convertit en un punt més de canalització de suggeriments o sol·licituds d'aspectes relacionats amb l'espai públic. D'altra banda, es realitzen actuacions de dinamització comunitària, amb col·lectius, entitats i centres d'ensenyament de Sant Ildefons.

empresa municipal de
promoció social, urbana i econòmica de Cornellà sa (procornellà)

consell d'administració



Antonio Balmón Arévalo



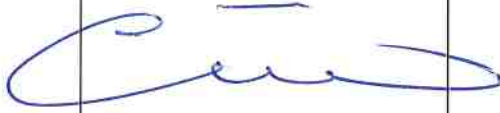
Antonio Martinez Flor



Emilia Briones Matamales



Sergio Fernández Mesa



Rocio García Pérez



Ot García Ruiz

absent

Ismael Ciurana Sánchez



José Guerrero Pernia

abstenció

Carles Alemany Lluís



Claudio Carmona Vargas

absent

Manuel Jesús Casado Ruiz



Cornellà de Llobregat, 14 de març de 2023