

## **INFORME DEL DEPARTAMENT ECONÒMIC DE L'IBAVI EN RELACIÓ AL VALOR DEL CONTRACTE DE PERMUTA DEL SOLAR I ELS APARCAMENTS DE LA RES 2 DE AV. DE S'OLIVERA 62 DE CALVIÀ**

### **Antecedents**

Aquest Institut és propietari del sòl existent a la RES 2 de Av de s'Olivera de Calvià. La recerca de formules de posada d'habitatges econòmicament accessibles a disposició de la societat balear és objectiu de l'entitat i segueix l'esperit i les directrius de la Llei d'Habitatge de les Illes Balears.

En aquest línia s'ha decidit oferir el solar referit als promotor privats a mode de permuta per la promoció d'habitatges de protecció pública. Als solars existents a la mateixa unitat d'actuació es desenvolupen promocions d'habitatges de protecció pública; l'aparcament dissenyat i dut a terme per servir aquests habitatges abasta els tres solars, també la parcel·la RES 2, per tant a aquesta li corresponen 48 aparcaments que també són objecte de aquesta permuta.

### **Taxació del solar**

Aquest document suposa un referent de partida per obtenir un valor final als efectes de determinar el tipus que hem de tenir en compta a l'expedient.

La taxació ha estat realitzada per l'entitat TASALIA inscrita al registre del Banc d'Espanya nº 4383. El valor final del solar estipulat a aquest peritatge és de 375.057,30 €. Emperò podem veure que aquest import resulta de computar el valor que té l'actiu derivat de la seva edificabilitat damunt rasant i la seva edificabilitat sota rasant, 342.914,37 € y 32.142,93 € respectivament.

### **Càlculs en relació a l'objecte concret**

L'edificabilitat sota rasant de la RES 2 ja ha estat esgotada, per tant aquest component de la taxació no s'ha de tenir en compta per valorar el sòl com a part de l'objecte d'aquest contracte.

En canvi, aquesta edificabilitat sota rasant s'ha convertit en 48 aparcaments realment realitzats i segon element de l'objecte a entregar en el marc de la permuta, per la seva valoració a aquests efectes, i tal com suggereixen les normes comptables, adoptem el criteri de preu d'adquisició o cost de producció, en aquest cas 556.649,90 € que és el PEM de l'obra corresponent.

Ara hem de realitzar un altre ajust a l'import de la taxació sota rasant. Efectivament, el preu de 342.914,37 € està determinat per una edificabilitat de 2875,11 m2. En cas de entrega d'un nombre determinats d'habitatges (o de m2 edificats o útils), el valor de lo realment entregat al promotor pel seu propi profit minva considerablement, en major mesura a més unitats entregades per aquest a l'IBAVI. S'ha de cercar un equilibri entre les dues contraprestacions.

**Troblem aquest paràmetre en el nombre de 428,00 m2 útils entregats a l'entitat. Veiem:**

Els 2.875,11 m2 d'edificabilitat suposen 2.156,33 m2 útils d'habitatges. En cas d'entrega de 428,00 m2 útils, romandrien 1.728,33 m2 pel promotor, el valor de la fracció del solar aprofitable pel promotor seria de 274.118,08 € ( $342.914,37 \text{ €} \times 1.728,33 / 2.156,33$ ); si li afegim l'import de 556.649,90 € corresponent en els aparcaments, resulta **830.767,98 €**.

Per altre part, l'Institut rep 428,00 m2 útils d'habitatge, i el seu preu està fixat per habitatges de protecció pública règim general municipi A en 1.940,48 € que ens dona un total de **830.522,44 €**.

Entenem que aquest resulta un paràmetre que determina un equilibri de les contraprestacions.

Palma, 30 de juliol de 2021



Sg.: Rafael Garau Obrador