

Punt 5 de l'ordre del dia

Acord sobre els criteris per a la gestió de les finques venudes a l'Amb i els solars edificables de Promusa

Punt 5

Acord sobre els criteris per a la gestió de les finques venudes a l'AMB i els solars edificables de Promusa

ANTECEDENTS

L'Àrea Metropolitana de Barcelona va acordar, en sessió del seu Consell Metropolità de data 30 de juliol de 2013, l'aprovació del programa de suport a les empreses municipals d'habitatge, dins el Pla metropolità de suport als Ajuntaments, d'estímul de l'activitat econòmica i millora de la qualitat de vida. En dita resolució s'estableix desenvolupar l'esmentat programa mitjançant l'IMPSOL, organisme públic amb personalitat jurídica pròpia dependent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que adopta la forma d'entitat pública empresarial.

Acollint-se a aquest programa i per tal d'obtenir els recursos financers necessaris pel desenvolupament de les seves activitats, el 19 de desembre de 2013 Promusa va signar un contracte amb l'IMPSOL per la venda de solars propietat de Promusa, amb opció de recuperació d'aquests abans de la data de venciment prevista pel mes d'octubre de 2016.

Les finques objecte del contracte han estat les següents:

Finca Registral	Adreça	M² Sól	M² Sostre	Qualificació urbanística
50.027	Av. Verge de Montserrat, 64-68	3.899	3.899	resid. HPO
50.029	Av. Verge de Montserrat, 52-58	2.130	2.130	resid. HPO
61.184	Av. Verge de Montserrat, 5-9	2.418	2.418	resid. HPO
50.025	Av. Verge de Montserrat, s/n	4.696	4.696	resid. HPO
59.201	Jeroni de Pujades	3.078	4.926	resid. HPO de lloguer
59.167	UA M3 - Francesc Macià	363	1.551	resid. lliure

El preu de venda va ser de 3.288.709,31€ més IVA, el que fa un import total de **3.979.338,25€.**, d'acord amb la valoració següent fixada per l'IMPSOL.

PH IMPSOL

Adreça	valor Promusa	valor IMPSOL	75%
Av. Verge de Montserrat, 64-68	1.134.889,73	764.710,87	573.533,15

Av. Verge de Montserrat, 52-58	619.983,36	417.756,90	313.317,68
Av. Verge de Montserrat, 5-9	703.812,10	473.993,25	355.494,94
Av. Verge de Montserrat, s/n	1.366.914,86	921.053,94	690.790,46
Jeroni de Pujades	1.433.820,67	670.724,16	503.043,12
UA M3 - Francesc Macià	1.670.740,00	1.136.706,62	852.529,97
	6.930.160,72	4.384.945,74	3.288.709,31
		IVA	690.628,95
		amb IVA	3.979.338,25

Els pagaments fets fins a la data per l'Impsol han estat per un import de **3.660.991,20€** d'acord amb el detall següent:

2.071.520,00€ amb data 23/12/2013

934.012,49€ amb data 23/07/2014

655.458,71€ amb data 21/07/2015

En el cas de la venda definitiva de les finques, quedarien per cobrar un total de 318.347,06€.

DECISIONS A PRENDRE

Durant el mes d'octubre s'haurà de decidir si es venen definitivament totes les finques o si fa efectiu l'acord sisè del contracte, pel que de de forma unilateral PROMUSA podrà desistir de la compra-venta d'aquestes. En aquest supòsit PROMUSA haurà de retornar a l'IMP SOL la suma de les quantitats abonades fins al moment, més els imports corresponents a l'interès legal del diner, més un 2% anual.

Les possibles opcions serien:

OPCIÓ A: RECUPERAR TOTES LES FINQUES

Finques	CAPITAL	INTERESSOS	TOTAL
La Floresta 1	-638.457,11	-84.772,76	-723.229,87
La Floresta 2	-348.785,24	-46.310,84	-395.096,08
La Floresta 3	-395.736,96	-52.544,98	-448.281,94
La Floresta 4	-768.987,93	-102.104,32	-871.092,26
Jeroni Pujades	-559.987,60	-74.353,77	-634.341,37
UAM3	-949.036,36	-126.010,71	-1.075.047,07
TOTAL	-3.660.991,20	-486.097,39	-4.147.088,58

OPCIÓ B: VENDRE TOTES LES FINQUES

Finques	CAPITAL	INTERESSOS	TOTAL	Tresoreria PLUVALUA
La Floresta 1	55.518,01	0,00	55.518,01	-33.686,99
La Floresta 2	30.329,15	0,00	30.329,15	-21.327,22
La Floresta 3	34.411,91	0,00	34.411,91	-10.396,98
La Floresta 4	66.868,52	0,00	66.868,52	-32.914,02
Jeroni Pujades	48.694,57	0,00	48.694,57	-139.402,28
UAM3	82.524,90	0,00	82.524,90	-33.166,50
TOTAL	318.347,06	0,00	318.347,06	-270.893,99

OPCIÓ C: VENDRE ALGUNES FINQUES

Finques	CAPITAL	INTERESSOS	TOTAL	Tresoreria PLUVALUA
La Floresta 1	55.518,01	0,00	55.518,01	-33.686,99
La Floresta 2	30.329,15	0,00	30.329,15	-21.327,22
La Floresta 3	34.411,91	0,00	34.411,91	-10.396,98
La Floresta 4	66.868,52	0,00	66.868,52	-32.914,02
Jeroni Pujades	-559.987,60	-74.353,77	-634.341,37	0,00
UAM3	-949.036,36	-126.010,71	-1.075.047,07	0,00
TOTAL	-1.321.896,37	-200.364,48	-1.522.260,85	-98.325,21

Donada la situació de la tresoreria de Promusa, l'opció òptima i desitjable de recuperar totes les finques, opció A, és inviable.

Una proposta podria ser optar per l'opció C: vendre les quatre finques de La Floresta, ja que per diversos motius aliens a Promusa, no es preveu poder edificar en elles a mig termini i recuperar la de Jeroni Pujades i la de la UA-M3. No obstant això, s'hauran de buscar els recursos necessaris per poder fer front al pagament estimat en 1.522.260€, per tal de recuperar les dues finques que no es venen. Aquesta opció també suposarà el pagament de unes plusvàlues per import aproximat de 98.325,21€ i uns beneficis comptables de 68.665,43€. Cal considerar, també, que el preu que va fixar l'AMB a la finca de Jeroni Pujades, per tractar-se de sòl qualificat d'HPO de lloguer és el 35% del valor d'adquisició de Promusa (20% del mòdul) i la de la UA-M3 de entre el 40% i el 50% del valor de mercat, situació que fa aconsellar no desprendre-se'n.

S'hauria de valorar, però, també l'opció B com a possible: la venda de totes les finques a l'AMB. Aquesta possibilitat suposa alleugerir la tresoreria, però en

contrapartida té l'inconvenient, juntament amb la major disminució del patrimoni de Promusa, de que generaria una pèrdua comptable de 764.407,40€, donada la baixa valoració de les dues últimes finques anteriors.

Davant d'aquesta obligada decisió cal tenir en consideració les possibilitats que dóna la resta del patrimoni actual de Promusa, de cara a tenir una perspectiva de les possibilitats de poder ampliar, a curt i mitjà termini, el seu parc d'habitatge de lloguer, o bé fer promocions de venda per oferir habitatges assequibles en aquesta modalitat.

A aquests efectes s'adjunten els documents següents:

- Un plànol del patrimoni de Promusa amb la localització de l'actual parc d'habitatges i de tots els solars de propietat, un cop executada la modificació del PGM per a la reestructuració de zones verdes a Valldoreix, Mira-sol i la Floresta (DOG. 10/06/2015).
- Una quadre amb la valoració del patrimoni dels solars que Promusa obté de l'execució de l'anterior modificació del PGM. Atès, però, que els àmbits de Can Cabassa i de l'Estació de Valldoreix estan sent sotmesos a un procés de participació ciutadana i que, per tant, les edificabilitats i els usos que el planejament aprovat reconeix són qüestionats, aquest quadre es presenta, alhora, amb tres escenaris diferents:
 - 1) Considerant les edificabilitats i les qualificacions vigents.
 - 2) Considerant la meitat de l'edificabilitat vigent a Can Cabassa i a l'estació de Valldoreix, tot mantenint les qualificacions vigents.
 - 3) Considerant l'anterior opció 2), però amb tot el sostre amb qualificació d'HPO.

En qualsevol dels casos, ja sia escollint l'opció B o l'opció C, s'hauria de negociar amb l'IMPSOL per consensuar el tipus de promoció que aquest organisme metropolità hauria de construir a les parcel·les que finalment adquireixi a Sant Cugat i la manera de com es durà a terme la seva gestió.

Sant Cugat del Vallès, 23 de juny de 2016