



Barcelona adquireix en un any patrimoni per valor de 108,5M€ i supera les expectatives de compra previstes

- » L'Ajuntament fa balanç del programa de compres patrimonials dut a terme durant el 2021 que revela l'èxit de la iniciativa que se salda amb un rècord històric de compres i un total de 78 operacions efectuades
- » Les compres responen a les prioritats municipals que responen al triple objectiu d'ampliació del parc d'habitatge públic, l'activació econòmica de locals i l'adquisició d'actius singulars
- » Una de les premisses del programa que s'ha assolit amb èxit ha estat evitar la concentració de les adquisicions en una zona o territori concret de la ciutat
- » En total s'han adquirit 55 locals comercials, 13 finques, algunes d'elles tan singulars com El Molino o la Seu Editorial Gustavo Gili, i 13 edificis sencers amb un total de 369 habitatges

L'Ajuntament de Barcelona, a través de la Direcció de Patrimoni, ha fet balanç del programa de compres patrimonials durant el 2021, que revela que va ser un any excepcional on es van efectuar 78 operacions de compra venda per un import total 108.487.712,22 euros. D'aquesta manera s'ha assolit un rècord històric i s'han superat les expectatives de compra estimades a principis del 2021, que en el seu conjunt sumaven 104 milions d'euros, i on es van dotar les diferents actuacions que tenien per objecte l'adquisició de béns immobles com un instrument clau per assolir objectius prioritaris pel govern municipal.

En concret aquests paquets d'inversió obeïen a la voluntat de prioritzar tres polítiques públiques concretes:

- » L'increment del parc públic d'habitatge, a través de l'exercici del tanteig
- » L'activació econòmica i la lluita contra els efectes negatius de la pandèmia, amb l'adquisició de locals en planta baixa
- » La recuperació, per a l'àmbit públic, d'actius immobiliaris d'especial interès i rellevància cultural, històrica o social.

El balanç de compres efectuades abans del 31 de desembre de 2021 revela doncs que **l'objectiu fixat ha estat assolit amb èxit** en superar els diferents compromisos recollits en el pressupost 2021.

Així mateix aquest intens programa de compres ha permès dissenyar els criteris de selecció dels actius a adquirir i desplegar un model de treball col.laboratiu que ha fet possible implicar, compartir elecció i criteris i fer participants del projecte a pràcticament la totalitat de l'estructura municipal (àrees, districtes, organismes i empreses municipals). I per últim, i gens menor, ha



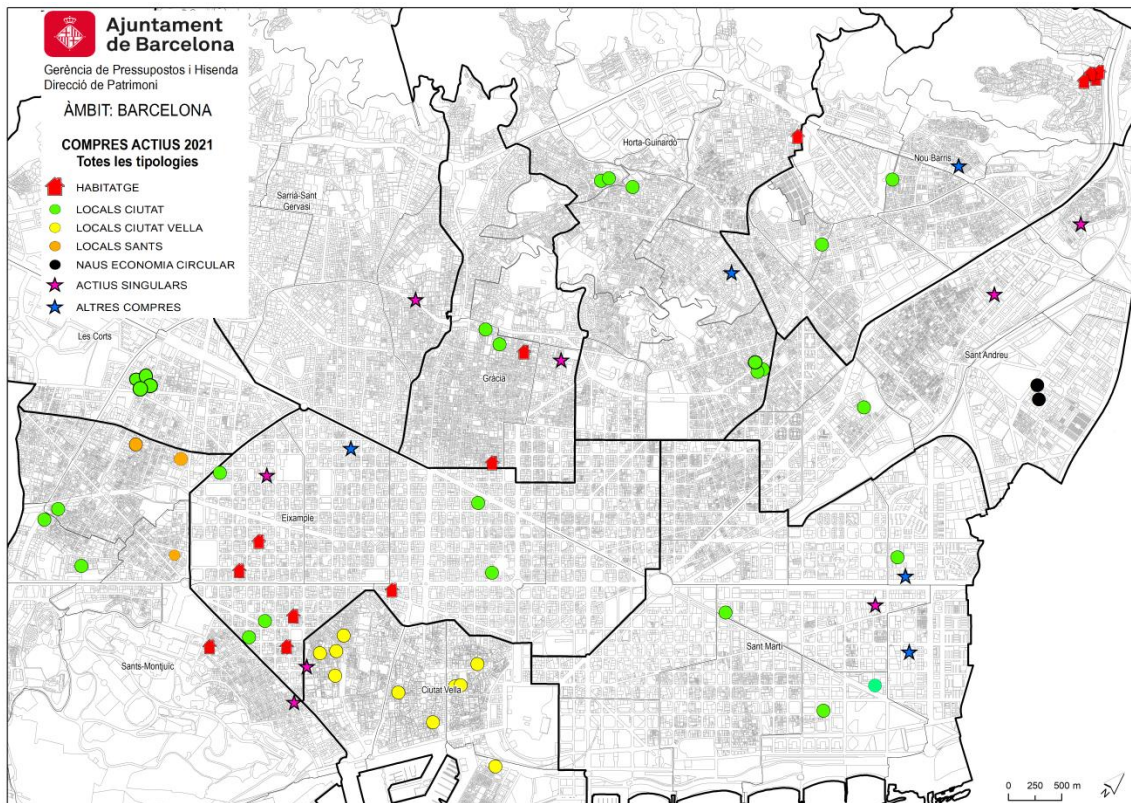
permès implementar sistemes de compra amb procediments de pública concurrència, aspecte aquest molt poc habitual en el mercat immobiliari i que ha suposat una innovació en el sector.

RESULTATS GLOBALS

Com a resum s'ha acordat la compra per un import total **de 108.487.712,22** euros, corresponent a **78 operacions**. Les xifres agregades resultants de l'execució del programa de compres han estat les següents:

	Dotació inicial	Import	Número operacions	% execució
Activació econòmica	24.000.000,00 €	21.352.591,27 €	55	89%
Compres singulars i altres	30.000.000,00 €	36.704.359,79 €	13	122%
Habitatge	50.000.000,00 €	50.430.761,16 €	10*	101%
TOTAL	104.000.000,00 €	108.487.712,22 €	78	104%

Com s'ha dit anteriorment, una de les **premisses del programa** havia de ser també dissenyar uns paràmetres i criteris de compra, que **evitessin la concentració de les adquisicions** en una zona o territori concret de la ciutat. Dels resultat de les operacions realitzades, i que es mostren en el mapa adjunt, on es recullen el conjunt de les 78 adquisicions realitzades, amb el detall de les diferents tipologies i el seu repartiment territorial, es pot deduir clarament que **aquest objectiu ha estat també assolit**.



Una segona conclusió que es pot constatar relacionant el valor de taxació amb el de compra de cadascuna de les línies, posa de manifest que **en el programa d'habitatge**, on les compres tenen com a sistema l'exercici del tanteig que atorga el planejament, **el preu de compra final acaba sent manifestament més baix que els de les altres línies** que tenen procediments de compra basats en convocatòries de pública concurrència o en negociació directa amb el propietari.

Així en les **compres per tanteig**, corresponents als programa d'habitatge, **la rebaixa es situa en el 28 %**, quan als altres dos programes la rebaixa es **situa en una forquilla entre el 8 i el 3%**.

DETALL PER PROGRAMES DE COMPRES

En el següent quadre els resultats de cadascuna de les línies o polítiques de compra, i les dades, tant de des del punt de vista territorial com sectorial.

Districte	Activació econòmica		Compres singulars i altres		Edificis Habitatges	
	Número	Import	Número	Import	Número	Import
Ciutat Vella	10	5.323.348,66 €	1	11.156.200,00 €	-	-
Eixample	5	2.335.034,61 €	2	11.480.000,00 €	5	29.653.519,00 €
Sants-Montjuïc	6	1.842.845,00 €	1	6.263.000,00 €	1	1.790.800,00 €
Les Corts	16	3.259.820,22 €	-	-	-	-



Sarrià-Sant Gervasi	-	-	1	1.150.000,00 €	-	-
Gràcia	2	687.917,00 €	1	603.200,00 €	2	6.677.207,77 €
Horta-Guinardó	6	1.078.041,28 €	1	726.000,00 €	1	1.694.000,00 €
Nou Barris	3	283.650,00 €	1	148.702,92 €	1	10.615.237,39 €
Sant Andreu	3	5.345.734,50 €	2	630.176,85 €	-	-
Sant Martí	4	1.196.200,00 €	3	4.547.080,02 €	-	-
TOTAL	55	21.352.591,27 €	13	36.704.359,79 €	10	50.430.761,16 €

I. Activació econòmica

L'activació econòmica s'ha concretat en dues línies concretes de compra. D'una banda incrementar el parc públic de locals per destinar-los a la reactivació del comerç de proximitat i al foment de les iniciatives socials que contribueixin a la regeneració i preservació del teixit econòmic i social dels territoris. Partia de l'experiència Baixos de Protecció Oficial iniciat a Ciutat Vella el 2018 però ara, derivat de les conseqüències econòmiques de la pandèmia de la COVID-19, l'objectiu ha estat poder oferir locals comercials competitius i que tot i oferir-se a preus més assequibles que els del mercat privat, puguin permetre als negocis que s'hi ubiquin impulsar projectes econòmics de tot tipus.

L'altre aposta ha estat poder activar i disposar de naus industrials, amb l'objectiu d'atraure i desenvolupar projectes tractors vinculats amb l'impuls de l'economia circular i sostenible per tal de dinamitzar els polígons industrials i transformar i dignificar la indústria existent a la ciutat de Barcelona. Aquesta acció recollida a l'estratègia Barcelona Green Deal es troba emmarcada en l'estratègia de futur de reindustrialització de la ciutat i en concret vinculada als polígons del Besòs que busca accelerar el procés de transformació digital i transició energètica del teixit de petites i mitjanes empreses industrials dels polígons del Besòs.

Per amb dues línies de compra s'han establert uns criteris de valoració per ponderar i ordenar les ofertes que rebudes, de manera que es poguessin ordenar de manera objectiva i acordar la compra i prioritització en funció de la seva utilitat pel projecte d'activació econòmica i social. Així s'ha emprat criteris com el preu, la prioritització de zones que han patit especialment la crisi i els relatius al seu estat de conservació.

Aquest procediment ha suposat que per primera vegada, **l'Ajuntament hagi promogut un procediment de pública concurrència que permeti als propietaris, oferir els seus actius disponibles a l'Ajuntament.**

Es considera que l'acollida per part del sector privat, en un procediment sense precedents, ha estat molt positiva. **Es varen rebre 88 ofertes i el resultat final ha suposat la compra d'un total de 55 actius, amb una superfície total de 15.596,25 metres**, i amb el següent repartiment territorial:

Districte	Número locals	Import	m2
-----------	---------------	--------	----

Ciutat Vella	10	5.323.348,66 €	2.706,69
Eixample	5	2.335.034,61 €	1.762,50
Sants-Montjuïc	6	1.076.450,00 €	1.277,87
Les Corts	16	3.259.820,22 €	1.823,43
Gràcia	2	687.917,00 €	456,51
Horta-Guinardó	6	1.078.041,28 €	1.076,99
Nou Barris	3	283.650,00 €	255,44
Sant Andreu	3	5.345.734,50 €	5.291,79
Sant Martí	4	1.196.200,00 €	945,03
TOTAL	55	21.352.591,27 €	15.596,25

» II. Adquisició d'edificis singulars i altres compres

L'acord pressupostari aprovat per aquest any ha permès a l'Ajuntament adquirir actius immobiliaris a la ciutat que, per les seves característiques, poden ser susceptibles de ser destinats a l'ús públic ja sigui com a futurs equipaments o mitjançant l'ocupació per part de diferents serveis municipals. Per decidir quins eren els actius més avantatjosos s'han consultat a tots els districtes i àrees de l'Ajuntament, fent-los partícips de la decisió d'adquisició i tenint en compte les seves necessitat i possibilitats de compra.

Adreça	Districte	Import
Ronda Sant Pau 46 (Gimnàs Sant Pau)	Ciutat Vella	11.156.200 €
Rosselló 89 (Seu Editorial Gustavo Gili)	Eixample	9.500.000 €
Muntaner 198-200 (Antiga Comissaria)	Eixample	1.980.000 €
Vila i Vilà, 99 (El Molino)	Sants - Montjuïc	6.263.000 €
Vallirana 91-93 (Casa Tosquella)	Sarrià - Sant Gervasi	1.150.000 €
Alsina 115 (Local per entitats)	Gràcia	603.200 €
Solar Gallecs (Annex Escola Àngels Garriga)	Horta - Guinardó	726.000 €
Campreciós 2 (locals)	Nou Barris	148.702,92 €
Mare de Deu de Lorda (locals per entitats)	Sant Andreu	550.000 €
Passeig Torras i Bages 101 -105 (locals per entitats)	Sant Andreu	80.176,85 €
Perú 252-260 (nau Magatzem Municipal)	Sant Martí	2.990.000 €
Puigcerdà 204 (nau adjacent al Mercat Sant Martí)	Sant Martí	1.137.400,00 €



Maresme 87 – 97 (local per serveis)	Sant Martí	419.680,02 €
TOTAL		36.704.359,79

» III. Increment parc públic habitatge

La normativa actual en matèria d'habitatge permet a l'Ajuntament exercir de dret de tanteig, en un termini de 60 dies, sobre les possibles compres formalitzades a la ciutat. Per escollir els habitatges sobre els quals s'ha exercit el dret de tanteig s'han tingut en compte variables com són les dimensions, el preu, el nombre d'habitatges inclosos a l'operació, la situació, la manca d'habitatge de protecció oficial al territori, així altres característiques que s'han de tenir en compte en aquest tipus operacions.

Aquestes adquisicions són una eina essencial per ampliar el parc d'habitatge assequible de la ciutat i permet l'assoliment de 4 objectius:

- 1) Generar habitatge assequible de manera distribuïda per la ciutat.
- 2) Accelerar el ritme d'ampliació del parc assequible.
- 3) Millorar l'estat d'habitatges i finques, en molts casos en mans de grans tenidors, que no els mantenen en un estat de conservació adequat.
- 4) Lluitar contra la gentrificació.

A modus de resum, les dades bàsiques en aquest àmbit han estat els següents:

- » **138 oferiments** de dret de tanteig.
- » **24** han estat considerats com a **interessants** per als interessos públics.
- » En les 10 operacions, s'han pogut adquirir **13 edificis sencers**, que han suposat **un total de 369 habitatges**
- » També s'han adquirit **19 habitatges** de forma **individual**.
- » El **total d'habitatges** que ha passat a ser propietat de l'Ajuntament en un any és de **388**
- » **Increment en l'adquisició d'habitatges**, respecte de la **mitjana** dels 6 últims anys (111 habitatges/any) del **338%**.
- » La **inversió realitzada** per l'adquisició d'aquests habitatges ha estat del **490% més respecte** de la **mitjana dels últims 6 anys**.

El detall de les compres realitzades és el següent:

Adreça	Districte	Preu	Nombre habitatges / locals	m2
Calàbria 161	Eixample	4.500.000,00 €	14 / 2	1.796,00
Floridablanca 106	Eixample	5.000.000,00 €	18 / 1	1.899,00
Balmes 16	Eixample	8.300.000,00 €	23 / 2	2.892,00
Compte Borrell 55	Eixample	1.900.000,00 €	12 / 2	1.049,00
Diputació 48	Eixample	9.953.519,00 €	32 / 2	3.976,00

Fonthonrada 39	Sants - Montjuïc	1.790.800,00 €	17 / 2	819,00
Camprodón 12	Gràcia	1.175.000,00 €	6 / 1	530,00
Torrent de les Flors 142	Gràcia	5.502.204,77 €	11 / -	1.579,12
Montral 37 i 39-41, Dr. Letamendi 103 i 99-101	Horta - Guinardó	1.694.00,00 €	38 / 27	3.820,00
Escolapi Càncer 1-3-5, 2, 4-6 i 11-17 (*)	Nou Barris	10.615.237,39 €	198 / 17	16.410,00
TOTAL		50.430.761,16 €	369 / 56	34.770,12

(*) Es tracta d'una única operació que afecta a 4 edificis.