

**MEMÒRIA ECONÒMICA DE L'ORDENANÇA REGULADORA DE LA SUBJECCIÓ D'IMMOBLES DESTINATS A HABITATGE ALS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE EN DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA I DEFINICIÓ DELS TERMINIS D'EDIFICACIÓ, AL TERME MUNICIPAL DE BARCELONA.**

i.- L'objecte de l'ordenança, d'acord amb el seu article 1, és donar desenvolupament procedimental a la declaració de l'àrea d'exercici dels drets de tanteig i retracte en tot el termini municipal, operada mitjançant la Modificació del Pla general metropolità aprovada per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona en sessió de data 05-12-18 (DOGC 7772 de 20-12-18) i a la vista també d'allò declarat en les sentències del TSJC 4768 i 4769 de 02-12-21, que van anul·lar-la pel que fa a la inclusió en l'exercici dels drets esmentats de terrenys sense edificar, i quant a la necessitat d'aplicar les garanties previstes als articles 174.1 i 2 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i 226.2 i 3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; i d'acord amb l'habilitació normativa prevista en l'article 7 de les Normes urbanístiques de Modificació del Pla.

ii.- El present informe té com a finalitat valorar les repercussions i efectes de les despeses i ingressos associats a l'aplicació de l'Ordenança supeditant-los al compliment de les exigències i principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera d'acord amb allò previst en l'article 7.3 de la Llei 2/2012 d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera.

iii.- El marc temporal de les repercussions i efectes de les despeses i ingressos associats a l'aplicació de l'Ordenança és el previst en el seu article 6, és a dir:

- a) Sis anys, comptadors des de el dia 21-12-18, pel que fa a immobles previstos en l'article 5.1 (edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge) prorrogables, de forma motivada i prèvia informació pública, per sis anys més, per acord del Plenari del Consell Municipal.
- b) Els mateixos terminis per les àrees de delimitació específica de l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstes en l'article 5.2 de l'Ordenança però a comptar des de l'aprovació de l'instrument que les delimiti.

iv.- Per identificar les despeses i ingressos presents i futurs, dins el límit temporal d'aplicació apuntat en l'anterior apartat de l'exercici dels drets d'adquisició preferent, paga la pena atendre a l'esquema analític elaborat en l'Estudi Econòmic i Informe de Sostenibilitat de la pròpia MPGM de constant referència, previst en l'apartat 7, pàgina 47. Així cal identificar en primer lloc els objectius de la delimitació de ciutat, o en seu cas

de les àrees específiques, per a l'exercici del dret de tanteig i retracte. L'ordenança és molt clara en l'article 2:

*a) Complir els objectius del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, aprovat per acord de 17 de gener de 2017 del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.*

*d) Facilitar la conservació i la rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.*

*e) Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i la incidència elevada dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.*

*f) Fer front, en general, als processos especulatiu, que encareixen i que dificulten l'accés dels ciutadans a l'habitatge.*

Però la pròpia MPGM ja estableix en el seu article 6 que l'Ajuntament, d'acord amb les seves previsions pressupostàries i amb les prioritats que s'estableixen, concretarà de forma periòdica la seva actuació per exercir els drets d'adquisició preferent. La qual cosa implica que la MPGM possibilita un marc normatiu d'exercici del dret de tanteig i retracte en la ciutat de Barcelona però no efectua determinacions concretes de l'exercici singularitzat en immobles determinats, més enllà del compliment, genèric, dels objectius previstos en acceptar o no l'oferiment del tanteig o exercitar el retracte.

És per això, que en aquest informe no es pot avaluar una xifra de despesa en inversió d'immobles per al patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge dimanant de l'exercici dels drets, doncs aquesta previsió d'inversió s'haurà d'habilitar en partida concreta en el marc dels pressupostos i del Programa d'Actuació Municipal.

v.- Tot i l'anterior afirmació, com ja fa l'apartat 7 de l'Estudi Econòmic i de Sostenibilitat de la pròpia MPGM esmentat, cal posar en valor l'esforç pressupostari efectuat per l'Ajuntament de Barcelona en inversió per ampliar el patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge, de tal forma que es pot afirmar que gaudeix, sobrerament, de les capacitats futures per afrontar les inversions que s'acordin en el marc de l'exercici dels drets de tanteig i retracte. Així:

- a) Entre l'any 2008 i 2016 l'Ajuntament ha expropiat immobles per un valor total de 534 milions d'euros. Es a dir, a raó d'una mitjana de 59,33 milions d'euros anuals.
- b) Entre 2015 i 2022 s'han adquirit edificis d'habitatges i habitatges solts, ja sigui per compra directa, en exercici del dret de tanteig i retracte dimanant de la legislació autonòmica en relació a la transmissió d'immobles procedents d'execucions hipotecàries, i a partir de 2018, per virtut de l'aprovació de la MPGM objecte de l'Ordenança que porta causa a l'elaboració d'aquest informe, amb un total de 1.324 habitatges amb un preu mitjà de 124.167,30 euros, de manera que

s'ha invertit la suma total de 164.397.502,09 euros, majoritàriament provinents del pressupost municipal de l'Ajuntament de Barcelona i més limitadament del finançament de l'ICF.

vi.- L'exercici del dret de tanteig i retracte s'efectuarà, per tant, dins el límit de la partida pressupostària habilitada en cada moment i atenent als criteris d'oportunitat aplicant els objectius previstos en la pròpia Ordenança (iv); i podrà comptar amb el finançament aliè específic per a polítiques d'habitatge, procedent, especialment, dels programes habilitats per l'Institut Català de Finances; els acords assolits entre l'Ajuntament i el Banc Europeu d'Inversions; i, hipotèticament, en els propers mesos de 2023, en el desplegament estatal dels préstecs de baix interès (entorn a 0 i poc per cent) i llarga amortització (40 anys) que canalitzarà el MITMA en el marc del Pla de Resiliència NG de la Unió Europea, per a tota mena de polítiques a què fa referència, i que podran aplicar-se en l'exercici dels drets objecte de l'Ordenança per a la rehabilitació posterior dels habitatges adquirits. Dels esmentats préstecs, la previsió d distribució estableix que a Espanya li correspondrien entorn a 80.000 milions d'euros i a Catalunya al voltant de 20.000 milions. És a dir, que hi hauria potencial per un tramet bastant desenvolupat d'oferta de finançament mitjançat préstecs especialitzats i en algun casos tous, per fer front al finançament, total o parcial, de les inversions per a l'adquisició d'immobles en exercici dels drets de referència.

vii.- El pagament de l'adquisició dels béns, tant per l'administració o per la beneficiària, s'haurà de fer d'acord amb allò previst en el Capítol 2 de l'Ordenança amb el mateix preu i condicions de pagament oferts pel titular del bé o pagats per l'adquirent en cas de l'exercici del retracte. Les previsions de pagament a realitzar s'hauran d'ajustar a les condicions establertes per a cada adquisició i aquests pagaments, pel cas de l'Administració, en el seus terminis, hauran de ser amb el fons propis previstos o el finançament aliè obtingut sempre dins les partides comptables i el Pla d'Actuació Municipal.

viii.- L'adquisició dels béns immobles implica l'augment del valor de l'inventari del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge que s'anota en l'actiu del balanç municipal. Aquests béns es comptabilitzen pel seu valor d'adquisició i al marge de les valoritzacions comptables futures que hi siguin aplicables, impliquen la immobilització d'actius que al marge del seu valor comptable, al pas dels anys, presenten altes revaloritzacions latents i paral·leles al preu de mercat d'una ciutat com a Barcelona. És a dir, suposa una inversió, que al marge de complir els objectius socials, d'interès general, que preveu la MPGM i l'Ordenança en el seu article 2, adquireix un valor real per l'actiu municipal.

ix.- Ateses les xifres anteriors (v.) en inversions d'adquisició d'immobles per al patrimoni del sòl i l'habitatge en els darrers anys, s'observa que la maquinària municipal està ben preparada tant per tramitar amb rigor els expedients d'adquisició patrimonial (efectuant les valoracions pericials oportunes, valoració de la idoneïtat del bé i encaix d'aquest en els objectius específics de l'Ordenança); com per tramitar adequadament el procediment

de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que preveu l'Ordenança (fins ara s'ha efectuat directament a l'emparament de la norma que conté la MPGM). Per la qual cosa es podria afirmar que l'organització de recursos humans i materials actuals seria suficient per donar compliment a les previsions procedimentals de l'Ordenança, al marge de les reorganitzacions funcionals que s'escaiguin en el seu cas, pel que fa al propi procediment de l'exercici i el tràmit de l'expedient d'adquisició.

En aquest sentit, l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, l'entitat pública municipal vinculada a l'Ajuntament de Barcelona competent en matèria d'habitatge, que ja assumeix actualment aquestes funcions i compta amb una estructura personal i de mitjans materials, així com de coneixement i experiència, serà la destinada a realitzar la tramitació administrativa de l'exercici del tanteig.

No obstant, és evident que la implementació de l'Ordenança i la posada en pràctica de la cessió dels drets de tanteig i retracte i l'adquisició conjunta que es contempla en els articles 22 i 27 de l'Ordenança requerirà de la dotació a l'IMHAB de les eines tecnològiques i informàtiques suplementàries adients així com de l'increment de recursos humans, com ja s'ha fet en els darrers dos anys arran del Programa de compres, si bé en aquest cas caldrà que la dotació sigui amb caràcter estructural per donar estabilitat i seguretat a l'aplicació efectiva de l'Ordenança que implica aquesta gestió amb terceres entitats que fins ara no es podia donar.

Si bé l'impacte de despesa no serà significativa, cal tenir en compte aquesta necessitat.

x.- Pel que fa a la previsió de l'Ordenança de la creació del cens d'immobles subjectes al dret d'adquisició preferent en l'article 28 i següents, referida als immobles de les àrees de delimitació, cal dir que es prefigura com un inventari públic informatitzat i cal fer menció del cost que pot implicar tant la creació com el manteniment d'aquest cens: l'àmbit i abast d'aquest cens resta ben delimitat i no es preveu que el cost per a la posada en funcionament i manteniment d'aquest sigui de magnitud significativa, molt centrades en recursos informàtics i tecnològics que exigiran del suport de l'Institut Municipal d'Informàtica. En qualsevol cas els pressupostos podran incloure les dotacions necessàries a tal efecte i l'Ajuntament de Barcelona haurà de determinar també l'òrgan o ens municipal que gestioni el cens.

Pel que fa al cost de les adquisicions d'edificis d'habitatges derivades de l'eventual execució del dret de tanteig i retracte, donat que, com es deia, els costos d'aquestes actuacions són exercides en tot cas dins les disponibilitats pressupostàries i sempre amb les partides habilitades, l'impacte econòmic que puguin tenir és sempre perfectament previsible i acotat, i se segueixen els procediments legalment establerts a efectes de donar compliment als principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera. Per altra banda, aquestes adquisicions seran dutes a terme en el marc del corresponent expedient administratiu que contempla la realització dels informes

legalment establerts i els informes de valoració pertinents als efectes d'establir la idoneïtat i raonabilitat del cost de la inversió.

xi.- La previsió de l'exercici en favor de tercera persona beneficiària prevista en l'article 22 i següents i l'exercici conjunt entre l'Ajuntament i una persona tercera beneficiària dels previstos normativament en l'article 25 i concordants, no implica més despeses associades que aquelles procedents de l'adquisició parcial en el seu cas per part de l'Ajuntament.

Però la mesura cal remarcar que implica, en cas de promotors socials d'habitatge privats, amb o sense ànim de lucre, que tinguin la condició de terceres persones beneficiàries d'acord amb la pròpia Ordenança, una col·laboració públic privada que, a part de posar a l'abast de la iniciativa privada els objectius de política social d'habitatge de la ciutat previstos en l'Ordenança i d'incidir doncs en el compliment del principi de solidaritat urbana previst en l'article 73 de la Llei del dret a l'habitatge, coadjuva a l'activitat econòmica de la ciutat.

En aquest sentit, per una banda, tant amb la cessió del tanteig com amb la compra compartida, pot arribar a disminuir els costos de l'actuació municipal d'adquisició de finques i doncs racionalitzar i rendibilitzar la despesa pública d'acord amb el principi de sostenibilitat econòmica; i per una altra banda dinamitza el conjunt del sector de l'habitatge, oferint oportunitats a entitats del Tercer Sector i entitats cooperatives i socials que fins ara quedaven més marginades i promovent doncs una competència més plena, completa i equilibrada en el mercat immobiliari que per si mateixa enriqueix el seu funcionament sense suposar el procediment del tanteig una càrrega administrativa excessiva o un fre a l'economia, atès que el termini per a l'exercici del tanteig a favor de l'Administració o terceres persones beneficiàries es manté en un termini raonable i proporcionat de dos mesos.

La competència no se'n veu ressentida, sinó tot el contrari, es reforça, ampliant el seu espectre a altres agents de caire més social, alhora que es millora la transparència en la informació de les operacions evitant pràctiques fraudulentes també per la hisenda pública i reforçant els drets de les veïnes i veïns ocupants legals de les finques afectades per les transmissions, que també hauran de ser informades de la transmissió.

En aquesta línia, i com a punt final d'aquest anàlisi de repercussions i efectes econòmics de l'ordenança, cal tornar a fer esment als objectius generals de la MPGM previstos en l'article 2 ja detallats, entre els quals n'hi ha de contingut econòmic, com és l'objectiu de poder fer front, en general, als processos especulatiu, els quals encareixen els preus de l'habitatge i poden provocar desnonaments massius.

Tant la intervenció municipal com la de d'altres promotors o operadors socials d'habitatge contribueixen a mitigar aquests processos especulatiu i discriminatoris i afavorir l'increment de l'assequibilitat del lloguer.

L'acció municipal de compra fins el moment, amb els 1.324 habitatges adquirits, haurà tingut doncs una repercussió o impacte en més de 1.300 famílies, que han accedit o s'han mantingut en el seu habitatge en unes condicions econòmiques assequibles, sense que amb caràcter general la seva renda contractual superi el 30% dels seus ingressos, i ha pogut beneficiar doncs més de 5.000 persones, partint d'una ràtio mitjana de famílies de quatre membres.

També en aquesta línia es pretén aconseguir impacte en l'economia social de la ciutat ja que un altre objectiu és millorar condicions de vulnerabilitat econòmica i social amb la facilitació de la conservació i rehabilitació d'edificis en zones de més necessitats.

És evident que les destinatàries i beneficiàries principals de la norma seran les famílies en condicions de vulnerabilitat econòmica i social que es trobin en risc real d'exclusió residencial, però també famílies amb majors ingressos que viuen en les finques que s'adquireixen i que es poden veure igualment afectades per aquests processos especulatiu o de gentrificació promoguts per fons o societats d'inversió que cerquen incrementar el seu benefici econòmic a partir d'una substitució dels seus llogaters o d'una alteració del destí residencial de la finca per tendir als nous usos vinculats al turisme i a les plataformes turístiques.

Cal tenir en compte que amb l'objectiu previst en la pròpia Llei del dret a l'habitatge d'evitar la segregació residencial, no concentrar l'habitatge públic en les mateixes zones, i afavorir la fusió i la cohesió social, en desenvolupament i aplicació de l'Àrea de Tanteig i Retracte l'Ajuntament de Barcelona està adquirint finques també en àmbits centrals de la ciutat, com és l'Eixample (s'hi han adquirit 8 finques en els darrers anys), on s'hi troben moltes famílies amb rendes mitjanes, que com s'exposa, també es poden veure afectats o arrossegats pels processos de gentrificació, i que poden ser doncs també beneficiàries de la política social d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona i esdevenir usuàries del parc públic d'habitatges que gestiona l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

Per a les agents immobiliàries, els costos de la norma no seran alts ni desproporcionats, les terceres persones compradores poden perdre transmissions que s'emporti l'Administració o la persona a qui li cedeixi el dret de tanteig, i, doncs, oportunitats de negocis, però en les operacions on l'Administració no intervingui no tindran cap afectació econòmica. En aquest sentit, dependran de la capacitat inversora que tingui l'Administració i les altres persones promotores socials en cada moment, i que en el cas de la primera estarà supeditada a la seva previsió pressupostària anual.

Fins el moment, des de la vigència de l'Àrea de Tanteig i Retracte aprovada el desembre del 2018, segons dades de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, tenim el següent detall d'ofertiments i exercicis:

| FINQUES SENCERES MPG A PARTIR DEL 2019 | TOTALS |
|--|--------|
| TOTAL OFERIMENTS (2019-2023)           | 740    |
| MOSTRAT INTERÈS                        | 52     |
| EXERCIDES                              | 16     |

Del total de transaccions sobre finques senceres d'habitatges per les quals s'ha ofert el tanteig a l'Ajuntament de Barcelona en els darrers quatre anys (740), s'ha mostrat interès en 52 finques -la qual cosa suposa només un allargament general de quinze dies en el termini per resoldre el tanteig-, el que suposa un 7%; i s'ha exercit el tanteig sobre 16 finques de 740 ofertiments, el que suposa un 2,16% del total, amb un total d'inversió de 53.626.062,27 euros i 241 habitatges adquirits.

Per tant, es corrobora que no s'albira una gran afectació pels interessos econòmics i mercantils de les agents i operadores immobiliàries de la ciutat.

Barcelona, 24 de febrer de 2023.

NATALIA FRERS Firmado  
TEBEROBSKY - digitalmente por  
DNI 46235098S NATALIA FRERS  
(AUT) TEBEROBSKY - DNI  
[REDACTED]

Natàlia Frers Teberobsky  
Tècnica en economia de referència  
Gerència de l'Habitatge i Rehabilitació  
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació  
Ajuntament de Barcelona