

AL AJUNTAMENT DE BARCELONA

En [REDACTED] amb DNI [REDACTED], actuant en nom i representació en la seva condició de President, de l' **ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D' EDIFICIS DE CATALUNYA (APCE)**, amb domicili a l'avinguda Diagonal 472-476, entresol, CIF G-08482440, inscrita en el Registre d'Associacions Sindicals d'Empresaris del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya amb el número d'expedient [REDACTED]

EXPOS A:

Que havent estat comunicat que s'ha obert tràmit d'audiència per presentar al·legacions i/o observacions al text de ***l'aprovació inicial de l'Ordenança Reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge als drets de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona 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.***, publicat al BOPB el 9 de maig de 2023, dins del termini conferit comparec i com millor procedeixi passo a presentar les següents,

AL·LEGACIONS i OBSERVACIONS :

PRÈVIA:

Es considera que amb aquesta ordenança, que es justifica per ordenar i completar la modificació duta a terme el 5 de desembre de 2018, del PGM de declaració com àrea de tempteig i retracte a tot el terme municipal de Barcelona, el que en realitat es projecta es una intervenció quasi total del mercat lliure ja no solament d'immobles amb ús principal residencial, si no també d'àrees urbanístiques i sorprenentment determina també els drets de tanteig i retracte en les operacions de compra venda dels ciutadans que han adquirit habitatges nous i els venen en un termini inferior a l'any.

Aquesta part demana una reconsideració, ja que de la lectura de la proposta, no sembla que la nova ordenança aporti qüestions rellevants, i per contra, vol instaurar un control i domini total del mercat immobiliari a la ciutat, afectant greument els drets dels ciutadans, en la seva lliure disposició dels béns i alhora es una agressió al dret de propietat constitucional.

PRIMERA.- A l'Article 3. *Delimitació d'àrees específiques de tanteig i retracte en desenvolupament de la MPGM:*

L'exposició de motius, indica clarament que una de les qüestions incloses a la proposta d'ordenança, es recollir les sentències de la Sala Tercera Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (números 4768 i 4769), que va deixar clar que els sòls pendents d'edificació no podien ser objecte tanteig i retracte, i semblaria que amb aquest article es vol compensar amb actuacions urbanístiques específiques, utilitzant els instruments del TRLU, però no en la forma establerta que pot en alguns casos arribar a ser per expropiació, si no introduint els drets de tanteig i retracte.

ES DEMANA LA SUPRESSIÓ TOTAL D'AQUEST ARTICLE, TOTALMENT INNECESSARI, I QUE POT VULNERAR GREUMENT LA LLIBERTAT DE L'ESTAT DE DRET.

SEGONA.- Article 4. *Actes jurídics sotmesos als drets de tanteig i retracte:*

La transmissió d'accions, si bé està permesa per el TRLU, es per ocasions i casuístiques concretes i singulars, però no per la seva aplicació a totes les operacions. Amb la inclusió a més de la venda de participacions indivises, es vol tancar totalment el cercle, que sens dubte col·lapsarà totalment el mercat residencial a la ciutat.

ES DEMANA LA SUPRESSIÓ TOTAL D'AQUEST ARTICLE, TOTALMENT INNECESSARI, I QUE POT VULNERAR GREUMENT LA LLIBERTAT DE L'ESTAT DE DRET, I ALHORA PORTARÀ A UN BLOQUEIG TOTAL LES OPERACIONS JURÍDIQUES IMMOBILIÀRIES.

TERCERA.- Article 5. *Immobles subjectes als drets de tanteig i de retracte:*

a) *Els habitatges en determinades àrees i, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i de conservació o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i dels de lloguer en règim de pròrroga forçosa.*

b) *Els habitatges en construcció o ja construïts, sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts, cal també que la transmissió es projecti o es perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.*

Destaquem aquests dos punts de l'article 5:

- el punt a), quan menciona als habitatges de lloguer en règim de pròrroga forçosa, es especialment sorprenen ja que sembla que té la pretensió d'acabar no pas amb la greu situació de manca de manteniment i en alguns casos de semi ruïna conseqüència de la llei del 1964, i que ara es comencen a recuperar per parts dels seus propietaris, i que els permet, mitjançant nous lloguers "no simbòlics", poder escometre la seva rehabilitació i sobretot evitar la ruïna funcional de la que estan molt a prop.
- El punt b), tal com es mencionava en la observació Prèvia, es un atac directa i injustificable a la lliure disposició dels béns dels ciutadans.

PER TOT LO INDICAT ES DEMANA LA SUPRESSIÓ

QUARTA.- l'Article 8. *Criteris per exercir els drets de tanteig i retracte:*

b)La concurrència de qualsevol de les circumstàncies contemplades a l'article 6.2 de les Normes urbanístiques de la MPGM, amb el detall següent:

*(1) Edificis o habitatges amb ocupants, **en especial, considerant els arrendaments en règim de pròrroga forçosa**, amb persones en risc d'exclusió social, víctimes de violència de gènere, famílies monomarentals o dones grans.*

(2) Edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.

(3) Edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.

Destaquem del punt a), que novament es vol penalitzar els habitatges de lloguer en règim de pròrroga forçosa, i quan al punt 3, es obvi que "processos de gentrificació", es un concepte indeterminat, en el que cap tot el que es vulgui per part de l'ajuntament.

PER TOT LO INDICAT ES DEMANA LA SUPRESSIÓ

QUINTA.- l'Article 12. *Visita de l'immoble:*

1. per a resoldre sobre l'exercici del dret resta suspès durant el període comprès entre la notificació del requeriment de l'administració per efectuar la inspecció i la pràctica de l'actuació inspectora.

Aquesta suspensió no pot ésser superior a quinze dies, encara que la inspecció es realitzi superat aquest termini, sempre que el retard es degui a causes només imputables a l'administració.

Dos mesos per decidir si s'executa el dret de tanteig son més que suficients, ES DEMANA LA SUPRESSIÓ D'AQUEST APARTAT.

SEXTA.- l'Article 16. Formalització del dret de tanteig:

1. El termini per formalitzar l'adquisició del bé és de tres mesos a comptar des de la notificació a la persona transmissora de la resolució que acordi l'exercici del dret.

LA SUMA DEL PERÍODE PER DECIDIR SI S'EXERCITA EL TANTEIG MÉS EL QUE ES DONA PER EXERCIR-LO, ÉS DE 5 MESOS.

ES DEMANA QUE SIGUI DE 2 MES 1, QUE JA ÉS SUFICIENTMENT GRAVÓS I QUE JA ESTÀ DIFICULTANT DE MANERA SIGNIFICATIVA EL FUNCIONAMENT NORMAL DEL MERCAT.

SEPTIMA.- A l'Article 18. Decaïment dels efectes de la comunicació:

1. Quan l'Ajuntament de Barcelona no exerceix el dret de tanteig, l'efecte de la comunicació decau si transcorren sis mesos des que es va efectuar sense que es produeixi la transmissió del bé.

2. La transmissió realitzada transcorregut el termini a què es refereix l'apartat 1 efectuada sense l'esmentada comunicació habilita per exercir el dret de retracte.

NO ÉS ADMISSIBLE QUE QUAN S'HA DESISTIT, EL DESISTIMENT DURI NOMÉS 6 MESOS, I MENYS SI AL FINAL LA TRANSMISSIÓ ES FA PER EL MATEIX PREU I CONDICIONS, ENCARA QUE EL DESTINATARI SIGUI UN ALTRE.

ES DEMANA LA SUPRESSIÓ, O QUE ES DETERMINI UN PERÍODE SUPERIOR, PERÒ SENSE TERMINI SI LA OPERACIÓ ES FA PEL MATEIX PREU I CONDICIONS.

VUITENA.- A l'Article 23. Reconeixement de la condició de persona beneficiària dels drets d'adquisició preferent a les persones ocupants legals:

3. Amb caràcter previ a la comunicació de l'article 10 a l'Ajuntament, la propietat de l'edifici ha d'haver informat a les persones ocupants legals que es procedirà a l'oferiment del tanteig i de la possibilitat d'esdevenir beneficiàries del dret d'adquisició preferent, i aquestes hauran de respondre a la propietat i manifestar i peticionar formalment davant l'Ajuntament, abans o en el mateix moment de l'oferiment del tanteig per la propietat, el seu interès en l'adquisició de l'edifici si aconsegueixen reunir la representació del 70% dels habitatges, acreditant també la seva solvència econòmica per fer front a l'operació.

Aquesta nova possibilitat, contravé disposicions legals superiors, especialment la LAU. ES DEMANA LA SUPRESSIÓ.

NOVENA.- A l'Article 28. Àmbit i abast del cens d'immobles subjectes als drets d'adquisició preferent:

a) Els habitatges en determinades àrees, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i conservació, o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i els de lloguer en règim de pròrroga forçosa.

b) Les finques edificades amb habitatges incloses en àrees de rehabilitació i conservació o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació.

c) Els habitatges en construcció o ja construïts sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts cal també que la transmissió es projecti o perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.

SON QÜESTIONS SOBRE LES QUE HEM DEMANAT LA SUPRESSIÓ, I CONSEQÜENTMENT S'HAURIEN DE TREURE DEL CENS.

FINAL.- En aquestes al·legacions i / o observacions, s'han analitzat les parts considerades com a més greus pel normal funcionament del mercat residencial a la ciutat de Barcelona, el que aquesta part interpreta com una vulneració de la llibertat i els drets de propietat dels ciutadans, PERÒ ÉS EVIDENT, QUE, EL QUE S'HAURIA DE FER ES RENUNCIAR A UNA ORDENANÇA, QUE ES INNECESSÀRIA I QUE D'APROVAR-SE ACABARÀ DE

COL·LAPSAR EL NORMAL FUNCIONAMENT DEL MERCAT, AFECTANT GREUMENT ALS CIUTADANS AMB CARÀCTER GENERAL, A L'ECONOMIA I A TOTS ELS COL·LECTIUS IMPLICATS.

Per tot això,

SOL·LICITA

Que tingui per presentat aquest escrit i per comparegut en la representació que ostento en el tràmit d'audiència per presentar al·legacions i/o observacions al text de ***l'aprovació inicial de l'Ordenança Reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge als drets de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona 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.***, publicat al BOPB el 9 de maig de 2023 i per realitzades aquestes al·legacions i observacions, a fi que es valorin i si es considera pertinent es tinguin en compte per la futura redacció del text normatiu.

Barcelona, a 16 de juny de 2023.

[Redacted Signature]

OFICINA D'ATENCIÓ CIUTADANA (OAC). PI Sant Miquel, 3, 08002 -BARCELONA