

## **SESSIÓ DE DEBAT DE L'ORDENANÇA DE TANTEIG I RETRACTE**

Dia i hora: 24 d'abril de 2025 a les 18:30 h

Lloc: Online

### **Assistència a la reunió**

Assistència total: 28 persones, de les quals 10 dones i 18 homes

Assistència ciutadania i altres entitats: 22 persones, de les quals 10 dones i 12 homes.

#### Per part de l'Ajuntament de Barcelona:

- Joan Ramon Riera, Comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona
- Gerard Capó, Gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona
- Isidre Costa, Director de Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni de l'IMHAB
- Joan Recasens, Gerència d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona
- Gerard Lillo, cap del Departament de Participació
- Marc Deu, Cooperativa Estel (equip de dinamització)

#### Per part de la ciutadania, entitats i col·lectius:

- Agència Catalana de la Joventut
- Anticipa Real State
- APCE
- Arquebisbat de Barcelona
- Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
- Col·legi d'Arquitectura Tècnica de Catalunya
- Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona - Lleida (CAFBL)
- Dinamo Fundació
- Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB)
- Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya
- Fundació Família i Benestar Social (FIBS)
- Fundació Mambré
- Generalitat de Catalunya – Secretaria d'Habitatge
- Habicoop
- Sindicat de Llogateres
- Sindicat d'habitatge Socialista de Catalunya (SHSC)

*En les pàgines que segueixen, en compliment de la normativa vigent en matèria de protecció de dades, les intervencions de la ciutadania s'anonymitzen, indicant les inicials del nom i cognoms de les persones que han intervingut.*

## Ordre del dia

1. **Benvinguda i presentació de la jornada**
2. **Presentació del contingut de l'Ordenança de Tanteig i Retracte**
3. **Torn obert de paraules i aportacions**
4. **Fi de la sessió**

## Desenvolupament de la sessió

### 1. Benvinguda i presentació de la jornada

Gerard Lillo, cap del Departament de Participació, dona la benvinguda a les persones assistents i contextualitza la sessió en el marc del procés participatiu vinculat a l'Ordenança de Tanteig i retracte, que es troba actualment en el període d'exposició pública de l'Aprovació inicial. La presentació es pot consultar a <https://ajbcn-decidim-barcelona.s3.eu-west-1.amazonaws.com/j2b3mtpeqkvnedsu0mws3eegr5qt>

Recorda, també, que a través de la plataforma de participació municipal Decidim.barcelona es pot consultar la informació relativa al procés o fer-hi propostes fins a mitjans de maig.

L'enllaç és el següent: <https://www.decidim.barcelona/processes/tanteigretracte>

### 2. Presentació del contingut de l'Ordenança de Tanteig i Retracte

Joan Ramon Riera, Comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, exposa el contingut de l'Ordenança de tanteig i retracte aprovada inicialment. La presentació completa pot consultar-se a <https://ajbcn-decidim-barcelona.s3.eu-west-1.amazonaws.com/ppstx8zam7rb86rduie1485fca0p>. Tanmateix, i de manera resumida, explica que:

- Es tracta d'una ordenança que afecta a tot el terme municipal de Barcelona.
- Es pot exercir en edificis plurifamiliars sencers on l'ús és d'habitatge, tot i que l'ordenança permet, també, poder exercir-lo en habitatges individuals en determinats supòsits.
- Els principals objectius d'aquesta ordenança són:
  - Disposar de mecanismes de rescat social, vinculat a situacions de vulnerabilitat.

- Incrementar el parc d'habitatge públic de l'Ajuntament de Barcelona
- Preservar el model de ciutat actual, protegint la ciutadania de processos de gentrificació i substitució.
- L'Ajuntament exercirà aquest dret si l'habitatge en qüestió presenta un descompte sobre el preu de mercat, i deduïnt-ne el cost estimat de la rehabilitació necessària.
- S'habiliten mecanismes per tal que l'Ajuntament pugui comprar conjuntament amb promotors socials, amb el propi veïnat o amb entitats promotores privades o sense ànim de lucre que compleixin els requisits preestablerts.
- El termini per exercir el dret de tanteig és de 2 mesos

### 3. Torn obert de paraules i aportacions

Tot seguit, Gerard Lillo, obra el torn obert de preguntes, aportacions i debat.

- M.A., representant d'Anticipa Real State, demana si es pot aclarir el tema del preu. Explica que actualment el tanteig es fa sobre el preu que s'està notificant, i pregunta si això seguirà sent així.

Joan Ramon Riera explica que el preu a partir del qual s'exerceix el dret a tanteig i retracte és el que es notifica a l'Ajuntament, però que aquest preu es pondera a partir de les mitjanes de referència del barri per tal de decidir si s'exerceix el dret o no.

- S.T., fa referència a l'article 2 del Decret 1/2015 de la Generalitat de Catalunya, i pregunta si també es pot exercir en processos judicialitzats, com per exemple edificis que entrin en subhasta. Creu que d'aquesta manera es poden adquirir habitatges més econòmics.

Isidre Costa explica que el tanteig que s'està explicant afecta a tots els habitatges d'una finca plurifamiliar, i que sí que es podrà exercir sobre el preu de subhasta.

- J.R., pregunta com encaixa aquesta Ordenança amb el que es recull al Decret 1/2025 de la Generalitat de Catalunya. Considera que hi ha una superposició entre les dues legislacions.  
A més, pregunta pels terminis de l'exercici del dret a tanteig i retracte, ja que, segons explica, inicialment s'havia escrit que era de 3 mesos.

Isidre Costa explica que les dues administracions tenen dret a exercir-lo, i caldrà una coordinació interna, tal com ja s'està fent actualment.

Respecte del termini, explica que el termini és de 2 mesos, i no de 3.

- G., de la Dinamo Fundació, planteja tres qüestions:

- Si l'edifici es ven de forma parcial és possible exercir el dret a tanteig i retracte?
- Es contempla en el cas d'edificis que no tenen ús d'habitatge malgrat que estiguin situats en finques amb aquesta qualificació?
- En el cas de l'article 22, pregunta si poden exercir-lo les veïnes que han tingut un títol habilitant, però que actualment ja no el tinguin, o bé perquè se'ls ha caducat o bé perquè se les està expulsant.

Joan Ramon Riera explica, respecte de la primera pregunta que es pot exercir en edificis que s'han vengut parcialment en terminis de menys d'un any. D'aquesta manera es volen evitar vendes per parts sense la necessitat de notificar a l'Ajuntament. En el cas de les altres dues aportacions, diu que prenen nota i que miraran de tenir-ho en compte.

- Y.F., pregunta quin és el mètode que s'utilitzarà per notificar al veïnat.

Isidre Costa explica que caldrà designar un representant de la comunitat de veïns/es a qui poder dirigir les notificacions, en cas que no estigui constituïda com a tal.

- R.S., en representació de la Federació de Cooperatives d'Habitatge, explica que estan preparant unes aportacions que faran arribar seguint el procés administratiu preestablert, durant les properes setmanes.
- L.C., del CAFBL, fa diverses aportacions:

- Explica que és possible que existeixin contractes on ja s'ha acordat renunciar al dret de tanteig i retracte. Pregunta com està pensat salvar aquesta situació.

Joan Ramon Riera i Isidre Costa expliquen que és l'Ajuntament qui té el dret de tanteig i retracte, i que, per tant, aquest supòsit no afectaria a l'exercici d'aquest dret.

- Exposa que tota la documentació i processos necessaris per avaluar el dret té un cost i requereix d'un procés complex. Pregunta si seria possible agilitzar-ho, fer més fàcil i evitar costos afegits.

Joan Ramon Riera explica que el cost de la documentació es pot imputar al cost de la compravenda.

Isidre Costa afegeix que es podria arribar a revisar la documentació necessària que es demana des de l'Ordenança si fos necessari.

- Pregunta si també afecta a transmissions per successió o d'altres supòsits.

Joan Ramon Riera explica que l'esperit de l'Ordenança és sobre les transmissions de compravenda.

Isidre Costa afegeix que en l'Ordenança es recullen alguns altres supòsits que poden ampliar l'abast del dret.

- Es pot fer alguna cosa amb els habitatges de la Sareb?

Joan Ramon Riera explica que la Sareb té de l'ordre de 800 actius immobiliaris a Barcelona, 200 dels quals són habitatges. Explica que actualment, aquests 200 habitatges ja els està gestionant l'Ajuntament a través de convenis. Creu que en aquesta línia no hi ha massa marge de creixement del parc immobiliari públic.

- E., representant del Sindicat d'habitatge Socialista de Catalunya (SHSC), pregunta quines són les entitats que també poden exercir el dret. També pregunta per les condicions i característiques de l'habitatge d'HPO que derivi del dret de tanteig i retracte.

Joan Ramon Riera recorda que tots els promotors que poden actuar conjuntament amb l'Ajuntament han de ser promotors d'habitatge social, que s'alineïn amb els tres objectius que s'han explicat inicialment. A més, recorda que l'objectiu d'aquesta Ordenança és el d'incrementar el parc públic d'habitatge i evitar situacions de vulnerabilitat social, i que així es gestionaran els habitatges que s'acabin adquirint.

- J.A., en representació de la FAVB, creu que caldria afegir una explicació concreta sobre les millores d'aquesta Ordenança en relació amb la MPGM. Pregunta, també, sobre què s'entén per usos residencials (qualificació, cadastre...)?

Joan Ramon Riera explica que alguns dels principals canvis són:

- Fer partícips a tercers (veïnat, entitats...) de la possibilitat de participar d'aquest dret.
- Evitar la venda per parts d'un edifici en menys d'un any.
- Consolidar els tres criteris explicats anteriorment.

Respecte a la segona pregunta, posa l'exemple que es pot aplicar en habitatges d'ús turístic.

- J. A., pregunta com es delimiten les zones on es permet exercir el dret en les transmissions dels habitatges individuals, i de quina manera s'informarà quan això passi.

Joan Ramon Riera i Isidre Costa expliquen que quan això passi, seguint motivacions de caràcter urbanístic i/o social, es notificarà a tothom seguint els processos legals establerts.

- J. M. P. , de la FIBS, creu que un antic propietari que hagi perdut l'habitatge degut a una situació de vulnerabilitat social hauria de tenir prioritat en un possible exercici d'aquest dret, en cas que compleixi les condicions d'HPO. També afegeix que hauria de tenir prioritat un comprador que compleixi les característiques de Protecció Oficial, encara que no hagi estat comprador antic del pis. Amb el Dret de Tanteig i R. no podem passar per davant d'un comprador que consta al Registre i que compleix les condicions de HPO. És a dir, ha de tenir prioritat, al seu parer, aquell comprador del pis, del qual, exercint el dret de tanteig, es vol fer fora, si el comprador és persona Registrada al Registre de HPO i compleix la normativa.
- Finalment, Lúdia Guillén, Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, posa en valor la tasca que està duent a terme el govern català per aconseguir habitatge per incrementar el parc públic d'habitatge i situa l'Ordenança objecte del debat d'aquesta sessió com un bon instrument en aquesta línia.

Finalment, sense més intervencions, es dona per acabada la sessió i es recorda que tant l'acta com tot el que fa referència a aquest procés quedarà penjat a la plataforma Decidim.barcelona.

*Acta elaborada per Marc Deu*