

RECURS DE REPOSICIÓ QUE PRESENTA EL GRUP PMUNICIPAL DE CALELLA EN COMÚ PODEM CONTRA UN ACORD DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL PER A ALIENAR UN LOCAL DE TITULARITAT MUNICIPAL.

1.- ANTECEDENTS

1.a.- La Junta de Govern Local del dia 18 de setembre de 2024 va acordar aprovar el Plec de condicions per a l'alienació per concurs del bé immoble de l'antiga caserna de la Policia Local. Per assentiment va acordar:

- 1) Aprovar l'expedient del contracte privat patrimonial per a l'alienació mitjançant concurs del bé immoble inscrit a l'inventari de béns i drets municipal amb el número 19, situat al carrer Sant Joan amb Avinguda del Parc número 7 de Calella (08370), amb referència cadastral número 1774006DG7017S0001QH, per un preu base de licitació de DOS-CENTS DEU MIL EUROS (210.000,00 €).
- 2) Aprovar el Plec de condicions que ha de regir el contracte indicat a l'acord primer i que consta com a annex a la present proposta.
- 3) Aprovar la convocatòria de la licitació mitjançant concurs del bé immoble indicat a l'acord primer, perquè en el termini que s'iniciarà l'endemà de la publicació al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Calella es puguin presentar proposicions. Addicionalment, la licitació es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOP) i al tauler d'edictes i anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament de Calella.
- 4) Publicar al Perfil del Contractant tota la informació integrant de l'expedient d'alienació, en particular el plec de condicions i l'acord d'aprovació de l'expedient.
- 5) Traslladar els acord anteriors a la Intervenció i Tresoreria municipals, als efectes oportuns.

1.b.- L'expedient de la licitació conté un informe de l'arquitecte municipal emès en data 2 de novembre de 2023 sobre la valoració pericial detallada de la finca objecte de l'operació projectada efectuada d'acord amb la normativa vigent i aplicable, per un import de DOS-CENTS DEU MIL EUROS (210.000,00 .-€).

1.c.- Amb data 22 de març de 2017 l'arquitecte municipal va fer una taxació del mateix local amb una valoració de 329.079,65.- euros.

1.d.- En la taxació de 2017, a l'apartat d'Aprofitament, (edificabilitat i usos) no s'especifica si el millor aprofitament és per habitatge lliure o social. En la valoració de 2023 sí es detalla que la millor utilització és el residencial (habitatge lliure), sense cap reserva per Habitatge social o dotacional. En les dues taxacions queda clar que el planejament permet la construcció de 9 habitatges.

2.- CONSIDERACIONS EN RELACIÓ A L'ACORD DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL.

2.a.- Entenem que a la pàgina 4 del document de la taxació de 2023 hi ha una errada que considerem subsanable en el càlcul del valor de venda repercutit a la totalitat del sostre construït (hauria de ser 2.550 euros/m² x 0,85 en comptes de 2.400 euros m² x 0,85).

2.b.-Constatem que el valor de la Finca de propietat municipal s'ha degradat en 119.079,65.- euros (un 36,18%) en 6 anys segons les valoracions tan diferents que s'han fet. Això no concorda en absolut amb l'evolució del mercat de l'habitatge en la nostra ciutat i, per tant, amb el preu de la seva matèria primera essencial: el sòl urbà.

*Segons les dades del Ministeri de Transports el preu mitjà del sol urbanitzable en ciutats de la província de Barcelona d'entre 10.000 i 50.000 habitants s'ha mantingut estable, i era de 223,5 euros/m² al primer trimestre de 2017 i 213,9 en el segon trimestre de 2024.

*D'altra banda, el preu m² construït a Calella, segons l'Index de Fotocasa era d'uns 1.600.- euros/m² en 2017 i de 2.300 aproximadament en 2024.

2.c.- Es pot comprovar a través de la comparació de les dos taxacions que han sigut elaborades per la mateixa persona i atenent a la mateixa normativa.

2.d.- En la comparació de les dos taxacions trobem, no obstant, inconsistències importants:

*En la taxació de 2017 es va considerar que la dinàmica immobiliària era "normal" i es va adoptar per a la constant K de la fórmula de càlcul del valor de repercussió el valor 1,4, cosa que baixava el valor final de la taxació. Si s'hagués aplicat el factor 1,2 donada la dinàmica constructiva baixa (només es va recaptar per l'Impost de Construccions, Instal·lacions i obres la quantitat de 155.751.- euros en el 2016, any de referència en el moment de redacció de la taxació). Si s'hagués aplicat 1,2 al valor de K (el propi d'una dinàmica immobiliària baixa, molt més apropiat per l'època), el valor de taxació hauria sigut 534.581.- euros donant per bo el cost de construcció per m² que s'aplica.

*En la taxació de 2023, tot i que la dinàmica constructiva era clarament superior a la de 2017 (es van recaptar 262.803.- euros pel mateix impost en 2023) es va aplicar una constant d'1,2, pròpia d'una dinàmica immobiliàries escassa, tal i com diu l'informe). És clar que, si s'hagués fet el càlcul amb la constant pròpia d'una dinàmica immobiliària Standard (1,4), amb els costos de construcció que es donen ((1.566,35 euros/m²), el valor de repercussió del terreny en el conjunt de la construcció seria negatiu (-18,13 euros/m² en comptes dels 240 que es donen com a bons, cosa absolutament inversemblant.

2.c.- Considerem que l'increment del cost de construcció del m² no va créixer 528,7 euros/m², com es dedueix de les taxacions, entre 2017 i 2023. Les estimacions que hem consultat donen un increment pròxim al 30%. Hauria sigut més apropiat situar el cost m² en la taxació de 2023 al voltant dels 1350.- euros/m² i no en 1.566,35 euros/m² com diu l'informe.

2.d.- El fet de descartar introduir el condicionant de reserva d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) o directament promoure-la és totalment incongruent amb l'objectiu del Pla Local d'Habitatge 2017-2022 prorrogat: "*generar habitatge assequible adequat a la capacitat econòmica de la població*" i "*buscar mecanismes urbanístics que permetin generar habitatge assequible*".

2.e.- Recordem també que aquesta és una oportunitat per crear l'única promoció d'HPO en el casc urbà de la ciutat. El Planejament actual no preveu reserves per a HPO a tots els àmbits de transformació. Cap dels sectors que es preveu que es pugui desenvolupar en l'escenari del Pla a la trama urbana generarà HPO: PA-2 carrer Joan Coromines, PA-4 Montnegre, PMU-1 Mercat o PMU2 Miquel Cuní. Per tant és una oportunitat única per generar HPO.

2.f.- Segons les previsions del Pla d'Habitatge es necessiten cada any més de 100 habitatges nous per cobrir la demanda d'habitatges de preu assequible, una bona part dels quals hauria d'anar a parar als joves que volen emancipar-se, cosa que, ni de lluny, passa ara. Entretant, Calella és la ciutat que més joves "expulsa" cada any al Maresme. Cal recordar que Calella està declarada Zona d'Habitatge Tensionat, cosa que reflecteix la gran necessitat d'habitatge per a les famílies vulnerables.

2.g.- Recordem ara que, en els últims 25 anys i, tal i com diu la Memòria del Pla Local d'Habitatge, no s'ha construït a la ciutat ni un Habitatge de Protecció Oficial, una anomalia que ens hauria de fer reflexionar. –

2.h.- El DOGC núm. 9270 de 17 d'octubre de 2024 publica l'Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre que aprova un conjunt de mesures urgents per incrementar l'oferta d'habitatge protegit a Catalunya, amb l'objectiu de respondre a l'actual demanda d'habitatge assequible i facilitar l'accés a col·lectius vulnerables en zones d'alta demanda, com és Calella. . Les mesures destacades són:

- Es faran els tràmits per identificar i registrar solars en aquesta reserva. Un cop inscrits, es farà una convocatòria pública per promoure la construcció d'habitatges.
- Es dotarà l'ICF de mitjans per oferir préstecs destinats a operadors públics i privats que construeixin habitatges de lloguer protegit o allotjaments dotacionals en solars de la reserva, amb una previsió inicial de 500 milions d'euros anuals.
- S'organitzarà una convocatòria anual per edificis d'obra nova qualificats d'habitatge protegit.
- Es promouran modificacions normatives perquè els municipis puguin utilitzar solars d'equipaments per allotjaments per a col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.
- Es prioritzarà l'acceleració de la qualificació de sòls destinats a habitatges de protecció oficial.
- S'intensificarà la construcció d'habitatge protegit de lloguer i la qualificació de sòls a través de l'Incasòl.
- L'Incasòl rebrà finançament per promoure habitatge de protecció oficial en règim de lloguer i adquirir sòl per aquest tipus d'habitatge.
- Es convocarà anualment una adquisició garantida d'edificis d'habitatge protegit.
- L'Incasòl podrà gestionar béns disponibles del patrimoni de la Generalitat amb potencial per acollir habitatges de lloguer.
- Es crearà una Taula de treball entre la Generalitat i l'Estat per convertir sòls i edificis públics en habitatge protegit o allotjaments dotacionals.
- Es convocaran ajuts anuals per a la contractació d'equips externs que col·laborin en la promoció d'habitatge protegit.
- Es crearà aquest nou tipus d'habitatge protegit, i l'ICF gestionarà el "Fons Públic d'Emancipació" per ajudar joves a l'adquisició del seu primer habitatge d'aquest tipus.
- S'intensificarà l'adquisició d'habitatges en zones amb alta demanda.
- S'aprovarà un règim sancionador per controlar els increments abusius del lloguer.
- Es proposarà una reforma legislativa per permetre iniciar obres mentre es tramiten les llicències urbanístiques.
- Es crearà aquest comitè per coordinar i accelerar la tramitació urbanística.
- Es proposarà la creació d'un decret per habilitar entitats que verifiquin i controlin les llicències per agilitzar-ne els tràmits.

- S'ampliaran els recursos destinats a garantir que les famílies vulnerables puguin mantenir el seu habitatge.

2.i.- El Govern de la Generalitat ha aprovat amb data 22 d'octubre de 2024 el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, amb l'objectiu d'augmentar el parc públic i assequible al 15% en 20 anys en els municipis catalanes inclosos en les àrees de demanda residencial forta, és a dir, en les 140 localitats que es van declarar Zona Tensionada per a aplicar el control de lloguers de la Llei d'Habitatge. Entre les mesures per fer-ho efectiu, s'inclou la reserva de nous sols residencials per a habitatge protegit. Els municipis hauran de reservar la meitat dels sols que es transformen a ús residencial a habitatge de protecció pública, així com un 40% dels solars en sol urbà no consolidat. En aquest últim cas, es donarà la possibilitat de reduir fins el 30% la reserva per a habitatges protegits quan sigui necessari "per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació". També estableix que la meitat, com a mínim, d'aquestes reserves ha de destinar-se específicament al lloguer. Els municipis obligats a complir amb l'objectiu del 15% de pisos assequibles tenen un any a partir d'ara per a constituir el cens dels habitatges que integraran els seus parcs d'habitatges socials.

3.- DEMANEM

En consideració a les inconsistències que hem vist en les dos taxacions que afecten a la mateixa finca, a la greu i negativa afectació de la Hisenda Municipal per una taxació que ens sembla inadequada i que fixa un preu de sortida en la licitació de la alienació del terreny anormalment baix i a la necessitat de promoure des de l'Ajuntament la construcció d'Habitatges de Protecció Oficial (HPA) en la trama urbana de Calella demanem a la Junta de Govern Local:

3.a.- Anular l'expedient del contracte privat patrimonial per a l'alienació mitjançant concurs del bé immoble inscrit a l'inventari de béns i drets municipals amb el número 19, situat al carrer Sant Joan amb avinguda del Parc número 7 de Calella (08370) amb la referència cadastral número 1774006DG7017S0001QH, per un preu base de licitació de 210.000.- euros (210.000 euros).

3.b.- Anular el Plec de condicions creat per a fer la licitació de la alienació de l'esmentat immoble.

3.c.- Suspendre el procés de la licitació per a la alienació de l'immoble.

3.d.- Obrir un període de debat amb el conjunt dels Grups Municipals per decidir la destinació final del solar avaluant la possibilitat de fer una promoció d'habitatge protegit, ja sigui per promoció pública o privada.

Sebastián Tejada Garcia

Portaveu del Grup Municipal de Calella en Comú Podem.

24 d'octubre 2024.