

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 7 de novembre de 2022, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava el següent:

No estava d'acord amb les condicions aplicades al seu dret a real·lotjament de la 4a fase d'execució de la unitat d'actuació B de l'MPGM de les Cases Barates del Bon Pastor, que considera discriminatòries comparades amb les que s'han aplicat en fases anteriors.

Ha de renunciar a una segona residència quan en altres fases a persones real·lotjades no se'ls ha aplicat aquest requisit.

Ha optat per exercir el dret a compra i ha sol·licitat que l'habitatge nou el puguin adquirir conjuntament ella i el seu fill, que també hi resideix, per tal de facilitar la tramitació del préstec hipotecari de 40.000 euros que necessita. En fases anteriors, s'ha permès la titularitat conjunta entre el titular del dret a real·lotjament i els fills.

La van anar informant telefònicament però no ha rebut per escrit les condicions.

Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable, amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els **principis de bona administració** per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se a l'**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)** per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 16 de novembre de 2022, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 15 de setembre de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

L'escrit exposa totes les gestions dutes a terme en referència al reallotjament d'aquesta ciutadana. També s'ha facilitat a aquesta Sindicatura tota la documentació sol·licitada.

CONSIDERACIONS

1. Retard en la informació

L'Ajuntament ha trigat més de nou mesos a facilitar a la Sindicatura de Greuges de Barcelona la informació que es va sol·licitar per resoldre la queixa. Aquest termini supera amb escreix el que pot considerar-se un temps raonable, d'acord amb els principis d'eficiència i bona administració amb què han de regir-se els serveis municipals. Així mateix, **incompleix el deure de col·laboració** establert per l'article 3.7 de la normativa reguladora de la institució de la Sindicatura de Greuges de Barcelona (aprovada per la Comissió de Govern en sessió del 19 de gener de 2005).

D'acord amb aquests fets, **es recorda al Comissionat d'Habitatge l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura per tal que pugui desenvolupar adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals i alhora vetllar pels drets de la ciutadania.**

2. Tramitació del reallotjament de la ciutadana

Aquest reallotjament s'enquadra en la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) al polígon de les Cases Barates del barri del Bon Pastor, que es va aprovar en data 27 de maig de 2002 amb la finalitat de proporcionar tant la renovació urbanística del sector com l'enderroc dels habitatges existents (que amb el pas del temps han evidenciat la seva obsolescència des del punt de vista de la construcció), i la seva substitució per habitatges que s'adeqüin als estàndards constructius actuals. Aquesta remodelació estava prevista en quatre fases.

A aquests reallotjaments, a part de l'aplicació de la normativa pels afectats urbanístics, també se'ls apliquen els convenis signats en data 11 de novembre de 2003 entre l'Ajuntament de Barcelona, l'Associació de Veïns i Veïnes de Bon Pastor, la Generalitat i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHAB), que actualment es denomina Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB). En els acords d'aquests convenis es recollien les condicions del reallotjament, que han estat respectades en totes les fases de la remodelació.

En data 9 de setembre de 2021, l'Ajuntament va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, del polígon d'actuació urbanístic 4, de la 4a fase d'execució de la uniat d'actuació B de l'MPGM de les Cases Barates, on s'inclou l'habitatge del qual la ciutadana era titular d'un contracte d'arrendament formalitzat l'any 1949. Per real·lotjar les famílies afectades per aquesta fase es van construir 140 habitatges de protecció oficial.

En data 16 de maig de 2022, segons l'ordre de prelación establert per sorteig, la ciutadana va ser citada per escollir habitatge i es va formalitzar la compareixença amb les dades de l'habitatge escollit, la plaça d'aparcament vinculada i l'opció de real·lotjament que la ciutadana va informar.

- a) Únicament interessada a exercir el dret de real·lotjament en compravenda.
- b) Que en el cas d'optar a compravenda i en el supòsit que no s'obtingui la subrogació de la hipoteca per part de l'entitat financera, l'opció de real·lotjament passaria a ser la de lloguer o ús i habitatge vitalici, si la persona adjudicatària té més de 65 anys.

En el cas de la ciutadana, que ja disposava d'una altra propietat, en data 21 de juliol de 2022 se la va emplaçar a formalitzar el conveni de mutu acord per al real·lotjament i se la va informar del cost de l'adquisició de l'habitatge. El preu es va establir d'acord amb el Decret 169/2020 del PMHAB (actual IMHAB) sobre els preus de lloguer/cànon i de venda per als habitatges que s'adjudiquen en aquest règim de la 4a fase de la remodelació del barri del Bon Pastor.

Per als adquirents que no són de primer accés a la propietat amb un ingressos fins a 4,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM), el preu de venda era de 1.337,97 euros/m². En el cas de l'habitatge escollit per la ciutadana, suposava les condicions econòmiques següents:

Preu habitatge	117.580,80 €
Preu aparcament	16.197,00 €
Preu Total	133.777,80 €
Entrada	26.755,56 €
Hipoteca	107.022,24 €
IVA	5.351,11 €

També se li va explicar en aquell moment que aquest cost era inferior al màxim que la normativa establia per a habitatges de protecció oficial amb qualificació de règim general: el preu total de venda màxim de l'habitatge escollit era de 210.470,76 euros. Per tant, el preu estava per sota del preu màxim fixat i complia tot el que establien els convenis referits de l'any 2003. En aquests convenis es recull que les persones que poden acreditar que és un primer accés a l'habitatge poden gaudir d'una subvenció en

el preu de venda de l'habitatge si compleixen uns requisits determinats en els seus ingressos.

Aquest criteri es va aplicar també a la resta de persones amb dret a ser reallotjades de la 4a fase, com estableix el Decret 169/2020 de l'IMHAB que determina l'import que han de pagar els adquirents en primer accés amb opció a compra d'acord amb els seus trams d'ingressos. En funció del tram en què es trobin, se'ls facilita un determinat preu final per metres quadrats (amb descompte), i en els tres primers trams (fins a 3,5 vegades l'IPREM) també se'ls dedueixen 30.000 euros del total de la venda de l'habitatge.

En el cas d'aquesta ciutadana, no tenia dret a l'ajut pel fet de tenir una altra propietat. No obstant això, com s'ha indicat abans, el preu final que se li ofería per la compra era també per sota del màxim que permetia la normativa per a aquest habitatge.

Per tot això, es conclou que l'actuació de l'IMHAB ha estat correcta i que no s'ha donat cap greuge compartiu, sinó que **s'han aplicat els mateixos criteris i beneficis recollits per a totes les fases de la remodelació, i que tothom ha pogut gaudir dels mateixos drets i obligacions que s'havien establert.**

Davant d'aquesta situació i degut a la impossibilitat d'aconseguir finançament per a l'adquisició de l'habitatge, la ciutadana es va decantar finalment per l'opció per a majors de 65 anys (ús i habitació de caràcter vitalici al seu nom) amb els imports següents:

Cànon mensual habitatge	85,54 euros
Lloguer mensual aparcament	60,00 euros
Quota complementària	60,00 euros

De conformitat amb els convenis referits de l'any 2003 i l'acta de la reunió entre l'IMHAB i la Comissió de Seguiment de la Remodelació del Barri del Bon Pastor, de data 8 de novembre de 2010, en virtut dels ingressos IPREM acreditats, la ciutadana estarà exempta durant deu anys d'abonar aquesta quota complementària (despeses comunitàries i IBI). Aquestes condicions en què es té un cànon reduït i s'està exempt d'abonar la quota complementària reforcen per aquesta Sindicatura el dret a l'habitatge en condicions assequibles.

DECISIÓ

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta municipal de Barcelona i el reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, **l'actuació de l'IMHAB ha estat adequada i ajustada a dret**, i garanteix el dret a l'habitatge amb un lloguer social.

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.