



LA UNIDAD ADMINISTRATIVA 56233-COMISSIÓ URBANISME, PARCS I JARD., ESP.NAT, M.CLIM
COMUNICA A C2303-URBANISMO-VIVIENDA-OBRES-INFRA-PLANIF-LICEN-ACTIV.

ÒRGAN COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA	
DATA 21/05/2025	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA
EXPEDIENT O-89SOC-2025-000064-00	PROPOSTA NÚM. 4
ASSUMPTE Sra. Pérez, sobre tanteig i retracte.	
RESULTAT APROVADA PROPOSTA ALTERNATIVA	CODI C4233-O-00009

El text de l'acord adoptat és el següent:

El Sr. Secretari dóna compte de la moció presentada per la Sra. María Pérez Herrero, sobre tanteig i retracte, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"La situación de la vivienda en la ciudad no deja de empeorar con el paso del tiempo. El precio del alquiler cerró 2024 con un precio medio en la ciudad de 1.656 euros, según la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València. Según Idealista, el precio medio del alquiler por m2 en la ciudad ha subido un 28,44% desde mayo de 2023, en poco más de año y medio. Esto ha llevado a numerosas familias que no pueden hacer frente a los precios de alquiler a registrarse como demandantes de vivienda pública, buscando el refugio de la administración local. La lista de demandantes de vivienda de AUMSA ha aumentado un 49,22% desde septiembre de 2023 hasta octubre de 2024. La lista de demandantes de la concejalía de Vivienda ha aumentado un 24,61% desde julio de 2023 a junio de 2024.

Frente a esto, gracias al Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, en el que el anterior gobierno progresista amplió este derecho más allá de la VPP, el Ayuntamiento tiene una herramienta muy potente para aumentar el parque público de vivienda de manera inmediata, a la vez que impide a empresas y fondos de inversión especular y hacer negocio con la vivienda en la ciudad, expulsando a familias enteras de sus viviendas. Esta herramienta es el derecho de tanteo y retracto. Solo en 2024, el Ayuntamiento ha recibido ofertas de edificios completos que contienen 435 viviendas, la mayor parte de ellas a estrenar, comprados por fondos de inversión y empresas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI DELEGAT	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	23/05/2025	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Sin embargo, el gobierno de Mazón ya ha anunciado que a través de una enmienda a la Ley de Acompañamiento piensa derogar este decreto para circunscribir únicamente este derecho a la VPP, calificándolo de una “expropiación encubierta”. Para el PP, por lo visto, es más importante que los fondos de inversión puedan hacer negocio con la vivienda que asegurar un parque de vivienda pública que pueda paliar la situación dramática que viven miles de personas que no pueden pagar los precios abusivos de la vivienda, mientras Valencia lidera los rankings de las subidas de precio.

El Ayuntamiento tiene una lista de demandantes de vivienda de más de 1900 personas, como también la tiene AUMSA, también con más de 1900 familias. La ciudad no puede permitirse perder este derecho para dar respuesta a todas esas familias vulnerables.

Recientemente se ha ofrecido al Ayuntamiento la compra por tanteo y retracto de un edificio de 134 viviendas en la Torre, por 67.000 € cada una. Este ofrecimiento cumple con los 6 criterios del servicio de vivienda para ejercerlo:

- 1- suelo urbano y edificio conforme a ordenación urbanística
- 2- superficie construida sin elementos comunes superior a 120 m²
- 3- tiene ascensor
- 4- antigüedad inferior a 60 años
- 5- no necesita IEE al no superar los 50 años
- 6- Precio inferior al límite establecido.

No se entiende qué más tiene que estudiar el Ayuntamiento para aceptar la compra del mismo para aumentar el parque público de vivienda y reducir la lista de espera, dando una vivienda digna y asequible a familias que lo necesitan.

Otros edificios de viviendas, como el de la calle San Jacinto 22, se han rechazado porque algunas viviendas se pasaban 2 metros cuadrados del límite, o porque supera 4 años el límite de edad. Las circunstancias actuales de la vivienda en la ciudad requieren de una mayor flexibilidad en los criterios para ejercer este derecho, y poder ampliar el parque público de vivienda. Cualquier vivienda es necesaria dada la situación de tantas familias que lo necesitan. Si la estructura del edificio se encuentra en buen estado, lo demás se puede solucionar con una reforma. Y si las viviendas son excesivamente grandes, se pueden dividir. Y en cuanto al precio, se debe fijar un máximo realista, ya que de otra manera ninguna vivienda que no sea VPP cumplirá con este requisito, ya que el Ayuntamiento ni siquiera aplica el precio de VPP general, sino que aplica el de VPP de promoción pública, que el PP hizo que fuese un 85% del módulo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI DELEGAT	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	23/05/2025	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



general. Las viviendas que construye AUMSA salen más caras que el precio límite al que fija el Ayuntamiento el criterio para ejercer la compra.

Por lo expuesto, la concejala que suscribe formula las siguientes

PROPUESTAS DE ACUERDO

PRIMERA.- Instar a la Generalitat Valenciana a que desista de la derogación del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, manteniendo este derecho ampliado más allá de la VPP.

SEGUNDA.- Que el Ayuntamiento de Valencia ejerza el derecho de tanteo y retracto para comprar el edificio de 134 viviendas de la Torre.

TERCERA.- Que se flexibilicen los criterios del Ayuntamiento para ejercer el derecho de tanteo y retracto, centrándose en el estado estructural y estableciendo límites de precio realistas que permitan adquirir vivienda mediante este derecho."

DEBAT

El Sr. Giner formula una proposta alternativa amb el següent contingut:

“Primer.- Que l'Ajuntament de València concloga els estudis d'anàlisis a fi de valorar si exercix el dret de tanteig en els terminis establits per a l'adquisició de l'edifici de 134 vivendes al carrer Paz Azatti Cutanda, 4.

Segon.- Que els tècnics del Servei de Vivenda aprofundisquen en la valoració, conseqüències i abast dels criteris obrants en l'informe del Servei de data 14 de juny de 2022.”

Exposa el Sr. Grezzi que els criteris tècnics aprovats anteriorment, al juny de 2022, no tenen per què ser els mateixos que ara, perquè la situació del mercat immobiliari ha canviat notablement, ara hi ha molta menys oferta, els preus han pujat molt i la situació és diferent, per la qual cosa si no s'actualitzen això demostrarà a l'escassa atenció que li dedica l'equip de govern a este problema.

Manifesta el Sr. Giner que, pel que fa al edifici de 134 vivendes de La Torre, la Generalitat Valenciana ens va remetre la documentació per a l'exercici del tanteig, i hem demanat ampliació de la informació, perquè sabem que l'edifici està ocupat, excepte una vivenda. Ara mateix en eixe edifici hi ha residents allotjats amb contractes de lloguer en vigor, amb rendes dins dels límits de la vivenda de protecció pública. En principi, conforme al Conveni firmat amb la Generalitat, esta cedix els seus drets de tanteig i retracte perquè l'Ajuntament de València adquirisca vivendes destinades a allotjar a persones que estiguen inscrites en el seu Registre de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI DELEGAT	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	23/05/2025	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Demandants, però en este cas això no succeirà, perquè com a peculiaritat enfront d'altres casos anteriors, este edifici no està buit. No estic dient amb això que no ho anem a exercir, però la situació d'este edifici és peculiar, molt distinta d'altres edificis buits que hem adquirit abans. Per raó d'estes circumstàncies peculiars s'està estudiant amb deteniment la situació d'este edifici. Després també valorarem una possible actualització dels criteris tècnics aprovats en 2022.

La Sra. Valía indica que sí que existix un interès social encara que els pisos no estiguen buits, perquè si l'amo és un Ajuntament el mòdul aplicable és inferior al que cobraria una empresa privada, que en este cas pot arribar als 11 euros per metre quadrat, i a més els contractes de lloguer aniran acabant en algun moment i corren el risc de no ser renovats. Si de veritat preocupa l'equip de govern la situació d'estes persones, clarament ha de decidir exercir el dret de tanteig sobre este edifici.

El Sr. Grezzi afig que si l'edifici el comprara un fons especulatiu, probablement la llista municipal de demandants s'incrementaria, perquè no renovaria els contractes de lloguer als inquilins actuals, perquè eixos fons venen a fer negoci, no a oferir vivendes a preus assequibles. Quan es plantegen estos arguments, és que no existix voluntat en l'equip de govern d'exercir el dret de tanteig, com ja ha succeït en altres casos.

VOTACIÓ

A continuació, el Sr. President sotmet a votació la proposta alternativa per ell formulada, que és aprovada amb els vots en contra de les Sres. Notario i Pérez i del Sr. Grezzi, decaient en conseqüència la moció presentada per la Sra. Pérez i resultant adoptat l'acord en els següents termes:

“Primer.- Que l'Ajuntament de València concloga els estudis d'anàlisis a fi de valorar si exercix el dret de tanteig en els terminis establits per a l'adquisició de l'edifici de 134 vivendes al carrer Paz Azatti Cutanda, 4.

Segon.- Que els tècnics del Servei de Vivenda aprofundisquen en la valoració, conseqüències i abast dels criteris obrants en l'informe del Servei de data 14 de juny de 2022.”

El que li comunique als efectes oportuns.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI DELEGAT	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	23/05/2025	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289