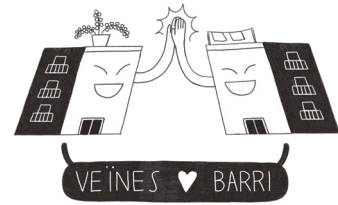


AUTODEFENSA VEÏNAL FRONT A LLOGUERS TURÍSTICS

Què podem fer segons la situació en la qual es troba la nostra comunitat?



Com afecten els apartaments turístics al nostre barri?

La proliferació d'apartaments i baixos turístics ha convertit València en una ciutat turisticada i les xarxes veïnals s'hi veuen afectades. S'extrauen habitatges del mercat de lloguer amb el conseqüent encariment dels preus. Amb la desaparició de baixos comercials es desmantella el comerç local i, per tant, el consum i tracte de proximitat. L'espai públic es reconverteix en un parc d'oci. Tot plegat ens porta expulsions, brutícia, sorolls i encariment dels costos que han d'assumir les propietàries que comparteixen bloc amb els habitatges turístics.

En quina situació es troba la comunitat front al lloguer turístic?

Hi ha 5 situacions tipus, identifiquem en quina ens trobem per saber què podem fer:



Encara no hi ha cap lloguer turístic

CANVIEM ELS ESTATUTS DE LA COMUNITAT VEÏNAL per a impedir futurs lloguers turístics en quatre passos:

1. Convoquem junta de propietàries:

Explicitem a l'ordre del dia el punt "Valoració d'acords sobre la prohibició de qualsevol activitat econòmica de tipus turístic (apartaments i baixos)".

2. Acordem la modificació dels estatuts en la junta de propietàries:

Tres tipus d'acords elementals (sols podem votar persones propietàries, les que no es presenten, ni deleguen el seu vot, tenen 30 dies per pronunciar-se sobre l'acta de la junta, el seu silenci comptabilitza a favor de la prohibició):

- * "Es prohibeixen els habitatges d'ús turístic (als pisos i baixos de la comunitat)". Requereix l'acord del 60% dels propietaris i del 60% de les quotes de participació.
- * "Es prohibeix qualsevol activitat econòmica d'allotjament turístic a la comunitat en pisos i baixos (hotels, pensions, hostals, etc.)". Requereix l'acord per unanimitat de les quotes de participació.
- * "Es prohibeix el canvi d'ús de baixos comercials o garatges a habitatges". Requereix l'acord per unanimitat de les quotes de participació.

3. Acudim a una notaria, perquè l'acta de la reunió s'ha d'eleva a document públic (despesa a dividir entre tota la comunitat. Oscil·len entre 300-600€).

4. Inscrivim en el Registre de la Propietat el certificat de l'acord fet per la notaria, perquè l'acord tinga efecte (despesa a dividir entre tota la comunitat. Oscil·len entre 300-600€)

5. Podem col·locar a l'entrada de la finca un cartell/ placa per a espantar a especuladors:
"AQUESTA COMUNITAT NO ADMET PISOS NI BAIXOS TURÍSTICS!"



Detectem obres

1. Canviem els estatuts, som a temps de prohibir-ho.
2. Si no tenen els permisos en la façana, telefonem a la Policia Local perquè insten a fer-ho.
3. Documentem-ho tot.

Ja està el lloguer turístic i...

(Contrastar si és legal o no segons les llicències la web de la GVA)



NO té llicència

1. Canviem els estatuts.
2. Notifiquem a l'Ajuntament per Sol·licitud no catalogada. (QR)
3. Notifiquem a Consellaria per Sol·licitud general única. (https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=G95565)
4. Informem a Hisenda (Denuncia tributària). (<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/colaborar-agencia-tributaria/denuncias/denuncia-tributaria.html>)



SÍ que té llicència

1. Canviem els estatuts perquè no apareguen més.
2. Que la Junta exigisca quotes especials de despeses als habitatges turístics legals de la comunitat (això no té caràcter retroactiu, però es pot arribar a un acord), basant-se en que els apartaments turístics incrementen les despeses de la comunitat, en reparacions i neteja dels espais comuns, factura de la llum, etc. Es podria fixar un increment de fins al 20% de les despeses de la comunitat, amb l'acord del 60% de les quotes de participació.
3. Si generen inseguretat o els sorolls dels turistes no deixa descansar, també es poden prohibir aquestes activitats. Només s'han d'incloure en l'ordre del dia i deixar per escrit en l'acta els acords presos per la junta.



Apareix un lloguer turístic després d'haver-los prohibit als estatuts

1. Si algú incompleix els acords, sol·licitem a la presidència de la comunitat que demane a qui incompleix els acords que ature l'activitat.
2. Si l'infractor persisteix, la Junta de Propietaris pot emprendre-hi accions judicials. Quan es presente la demanda, la justícia podrà acordar el cessament immediat de l'activitat prohibida.

Els baixos **NO** poden ser dividits sense acord amb la comunitat de propietaris/es (per exemple, no es poden fer tres habitatges o un hotel horitzontal) a menys que es permeta explícitament en els estatuts (que podeu demanar gratuïtament en el registre de la propietat). Si no apareix explícitament que la divisió es pot fer, és que no es pot. Art. 10.3b de la Llei de Propietat horitzontal.

A partir del 03/04/2025 caldrà demanar permís a la comunitat veïnal per a fer habitatge turístic, i si no ho demanen, caldrà anar a judici.

MODEL D'ACTA PER PROHIBIR ELS APARTAMENTS TURÍSTICS



REGISTRE D'HABITATGES TURÍSTICS DE LA GVA



MODEL D'INSTÀNCIA PER DENUNCIAR APARTAMENTS TURÍSTICS SENSE LLICÈNCIA



Teixint Patraix és una assemblea veïnal oberta que naix de la necessitat d'organitzar-se davant l'especulació immobiliària i la gentrificació dels nostres barris, la precarització de les nostres vides, i la privatització dels nostres carrers.

També naix de la voluntat de crear comunitat i la necessitat de generar espais de trobada per a defensar la vida que estímem: la de barri, la de comerç local i de proximitat, la de carrers on puga jugar la xicalla, la de l'habitatge com a dret i no com a luxe inassumible per a les veïnes.

Reivindiquem la reapropiació dels carrers com a espais de vida, comunitat i cures, no de consum i especulació.

En aquest context, els districtes de Patraix i Jesús ens unim per superar les fronteres imposades i defensar una lluita interbarrial que ens represente a totis.

Davant l'especulació i la privatització, lluitem per un habitatge digne, un espai públic inclusiu i un barri per a qui l'habita.

Contacte: [instagram.com/teixint_patraix/](https://www.instagram.com/teixint_patraix/)

Informació extreta de: www.entrebarris.org i [@lamataobras](https://www.instagram.com/lamataobras). Consultar per a més informació.

