

¿Puedo alquilar mi apartamento como vivienda con fines turísticos?

Tengo una vivienda en Andalucía, ubicada en suelo de uso residencial y la quiero alquilar por temporadas (días, semanas....), ¿se considera entonces que se trata de una vivienda con fines turísticos?

Sí, si se ofrece mediante precio el servicio de alojamiento, de forma habitual y con fines turísticos, esto es, cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. Indistintamente si la vivienda es completa o por habitaciones.

¿Qué se considera canal de oferta turística?

Las agencias de viajes, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento, es decir, este concepto incluye las páginas webs donde se puede realizar una reserva.

¿Puedo alquilar mi propiedad como vivienda con fines turísticos si yo vivo habitualmente en ella?

Si.
En este caso se trataría de una vivienda con fines turísticos por habitaciones.

¿Todas las viviendas pueden tener fines turísticos?

Ante todo la vivienda debe ubicarse en suelo de uso residencial y cumplir con los requisitos y servicios comunes que se han establecido. La vivienda puede tratarse de un piso, un apartamento, una casa, chalet etc.

No obstante, no tienen la consideración de viviendas con fines turísticas si se encuentra en algunos de los siguientes supuestos:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, **sin contraprestación económica.**
- b) Las viviendas contratadas por **tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.**
- c) **Las viviendas situadas en el medio rural**, que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- d) **Los conjuntos formados por tres o más viviendas o apartamentos** de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no (en el radio de un km.), siéndoles de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

¿Cuáles son los requisitos de las viviendas con fines turísticos?

Los requisitos de las viviendas con fines turísticos son fácilmente alcanzables y quedan definidos en el artículo 6 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de las viviendas con fines turísticos, y son:

- a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.
- c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.
- d) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito. **Se concede un período de adaptación de un año para este requisito hasta el 11/05/2017.**
- e) Botiquín de primeros auxilios.
- f) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes

y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.

- g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.
- h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.
- j) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.
- k) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.
- l) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

¿Qué capacidad puede tener mi vivienda?

Si se trata de una vivienda del tipo completo no podrá ser superior a 15 plazas, cuando se trata del tipo por habitaciones no se podrá superar las 6 plazas. En ningún caso se podrá alojar a más de 4 personas por habitación.

¿Tengo que alquilar yo directamente la vivienda o puedo cederla para que otra persona o empresa lo haga?

Tiene la posibilidad de alquilar directamente su vivienda con fines turísticos, o bien ceder su propiedad a otra persona física o jurídica para que esta actividad sea ejercida por ellos. En estos casos el propietario del apartamento no se ocupa de ninguna gestión con las personas turistas y además debe hacerse constar en un documento o contrato que así lo especifique.

A nuestros efectos quien ejerce la actividad lo consideramos el Titular de la Actividad, quien sería el responsable de atender a las personas turistas y de cumplir con los requisitos establecidos para esta actividad.

¿Qué trámites tengo que realizar?

Para el inicio de la actividad como vivienda con fines turísticos deberá cumplimentar y presentar el formulario de “declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad” en el que declare, entre otros extremos, que cumple con la normativa vigente para ejercer la actividad, normativa que entrará en vigor el 11 de Mayo del 2016.

Por otra parte, el formulario de declaración responsable se pondrá a disposición de las personas usuarias en la página Web de la Consejería de Turismo y Deporte. Posteriormente, esta Consejería procederá a inscribir su vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

Recomendamos disponer de un **certificado digital**, lo cual le permitirá realizar este trámite on line, cómodamente desde su domicilio sin realizar ningún desplazamiento; o bien en papel y dirigirlo a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de la provincia donde radique la vivienda.

¿Quiénes tienen que llevar a cabo los trámites ?

La persona o entidad que explota el servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos.

¿Estoy obligado a presentar esta declaración responsable?

Sí.

Siempre que vaya a alquilar su vivienda de forma habitual y con finalidad turística. Esto es, cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, como se ha descrito anteriormente.

En caso de ejercer la actividad sin haber presentado esta Declaración Responsable se considerará su vivienda como clandestina, estando tipificado como infracción grave por el artículo 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

¿Cuánto cuesta estar inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía?

No cuesta nada, es totalmente gratuito.

Ya he presentado mi Declaración Responsable, ¿y ahora?

El registro de entrada que figura en su Declaración acreditará haber cumplido con su obligación de presentar esta Declaración Responsable y **ya puede prestar el servicio de alojamiento turístico en su vivienda de forma reglada.**

Posteriormente, recibirá una Resolución por la que se le inscribe en el Registro de Turismo de Andalucía y se le asignará un código o signatura, tal que **VFT/HU/00000**.

VFT indica que se trata de una vivienda con fines turísticos.

HU se corresponderá con las dos primeras letras de la provincia donde se encuentra la vivienda.

00000 es un número de orden secuencial.

Este código o signatura deberá indicarlo en toda publicidad o promoción que realice por cualquier medio, incluidas las plataformas “on line”.

Estoy obligado a disponer de hojas de quejas y reclamaciones, pero ¿dónde puedo obtenerlas?

Puede adquirir las hojas de quejas y reclamaciones en las sede del Servicio de Consumo Provincial de su ciudad, o bien puede proceder a descargarlas e imprimirlas desde el siguiente enlace.

<http://www.juntadeandalucia.es/administracionlocalyrelacionesinstitucionales/ocms/ocms/OficinaVirtual/PortalOficinaVirtual/Descarga/detalleformulario.html?uid=4756a278-280a-11e2-be34-00e0815be30d&formulario>

En todo caso, siempre debe existir un ejemplar en buen estado disponible en la vivienda, así como el cartel anunciador de las mismas, que igualmente puede descargarlo desde el link antes proporcionado.

¿En qué consiste los libros-registros y partes de entrada de las personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos?

Los establecimientos de hostelería, así como aquellos dedicados de modo profesional o habitual mediante precio, a proporcionar alojamiento a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementarios, quedan obligados mediante la Orden INT/1922/2003, de 3 de Julio a cumplimentar el libro-registro, así como a presentar o remitir el parte de entrada de viajeros a las Comisarías de Policía o Puestos de la Guardia Civil, en su caso.

Los impresos de partes de entrada de viajeros deben ajustarse a un modelo ya existente, y que incluye los siguientes datos: los datos de identificación del viajero, en los que se comprenden el número, tipo, y fecha de

expedición del documento de identidad presentado, nombre y apellidos, sexo, y la fecha y país de nacimiento, los de identificación del establecimiento (en su caso datos del Titular de la vivienda) en que se hospedó y la fecha de entrada del viajero en la misma.

Este documento debe ser cumplimentado y firmado por toda persona mayor de 16 años de edad que se aloje en la vivienda, y quedará en su poder a efectos de confección de un libro-registro (encuadernándose con un mínimo de 100 hojas y máximo de 500). Se ordenarán de forma correlativa, y se conservará durante un plazo de 3 años.

La información contenida en estas hojas-registros deberá ser comunicada por cualquiera de los sistemas que a continuación se detalla a las dependencias policiales dentro de las 24 horas siguientes al comienzo del alojamiento de cada viajero.

- Presentando directamente o cursando por correos las hojas registros.
- Transmitiendo las hojas registros mediante fax.
- Entregando directamente esta información en soporte magnético.
- Mediante transmisión de ficheros vía Internet.

Actualmente existe un sistema de comunicación a través de Internet al cual puede tener acceso, previo alta y registro, y grabar directamente esta información evitando la entrega o envío físico de las hojas-registros. Por ello, recomendamos se pongan en contacto con su Comisaría más próxima para obtener mayor información al respecto.

Para descarga del modelo del parte de entrada de viajeros:

http://www.interior.gob.es/documents/642012/1554605/Anexo+de+la+Orden+INT_1922_2003+de+4+de+julio/b57100c9-e269-4aad-904f-7d5edba89347

No encuentro la licencia de ocupación de mi vivienda, ¿qué puedo hacer?

En estos casos, para obtener una copia de una licencia de ocupación hay que solicitarlo por escrito, preferiblemente en el Registro de la Gerencia de Urbanismo de su Municipio, identificando correctamente todos los datos de la vivienda.