

PROYECTO DE DECRETO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

INFORME CORRESPONDIENTE AL TRÁMITE DE AUDIENCIA CONVOCADO MEDIANTE RESOLUCIÓN DE LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD, INNOVACIÓN Y FOMENTO DEL TURISMO, DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2014

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Consejería Admón Local y Relac. Institucionales	15/5/14	Exposic. Motivos	Sería más adecuado utilizar como fundamento jurídico de la norma el artículo 40.1.e) de la Ley 13/2011, que el artículo 28.1.a)	No se admite El art 40.1 se refiere a establecimientos de alojamiento y el art 28.1.a) a servicios de alojamiento. Las Vut no son establecimientos.
		Exposic. Motivos, parrafo 2º	No queda claro si cualquier persona propietaria de la vivienda, incluso sin ejercer actividad empresarial, estaría sujeta a este Decreto.	No se admite Se regula la cesión de la vivienda con independencia del propietario
		1	Se sugiere que se revise la cobertura legal aducida para abordar la regulación.	No se admite El art 40.1 se refiere a establecimientos de alojamiento y el art 28.1.a) a servicios de alojamiento. Las Vut no son establecimientos.
		1.2	La referencia a la ubicación no aporta ningún aspecto relevante y la referencia al servicio de alojamiento puede ser inadecuada si las personas propietarias son particulares	No se admite. La ubicación en el medio rural provoca que se trate de un tipo distinto la VTAR. Siempre es un servicio de alojamiento independiente de la condición de propietario.
		1.3 (Ahora 3.2)	Incluir las agencias inmobiliarias como medio de oferta de este tipo de alojamientos. Asimismo, no se entiende bien si los apartados a) y b) están referidos tanto a "habitualidad" como a "finalidad turística".	No se admite Agencia inmobiliaria no es un canal específicamente turístico. <i>"existe habitualidad y finalidad turística cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias."</i>
		1.4 (Ahora 3.2)	Se ignora, aunque así parece, si debe haber contraprestación económica. De ser una nota esencial debería aparecer en la definición.	No se admite. El art 1 establece que se excluyen los casos en que no exista contraprestación económica.

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Consejería Hacienda y Admón Pública.	26/5/14	(Ahora 1.2.b)	No que da claro por qué se excluyen las cesiones por tiempo superior a tres meses. Si es por aplicación de otra normativa, debería señalarse.	No se admite Es un requisito turístico, si excede del periodo señalado se regulará por la normativa que proceda.
		2	Debería citarse la normativa tributaria entre las disposiciones a las que están sometidas estos alojamientos.	No se admite no es competencia turística y su sometimiento será preceptivo
		4.2 (Ahora 5.2)	Debería señalarse la consecuencia de superar el máximo de capacidad establecido en 15 personas.	No se admite No pueden ser vut, las consecuencias son las generales de los servicios turísticos (sancionador, cancelación de inscripción, etc).
		5.g) (Ahora 6.g)	Debería incluirse al final la expresión "y del cartel anunciador de las mismas"	Se admite se incorpora
		9.2 (Ahora 10.2)	No es posible la incorporación, por vía reglamentaria, de tipos de infracción al margen de las previstas en la Ley 3/2011.	No se admite no se crea ningún tipo infractor.
			No se formulan alegaciones	
FACUA	27/5/14	3	No resulta claro si quedan excluidos los supuestos en los que se ofrezca, junto con el alojamiento, algún tipo de restauración, como el desayuno.	No se admite se regula el servicio de alojamiento, con independencia de la prestación de otros servicios complementarios.
		4	Debería recogerse expresamente la responsabilidad solidaria de propietario y explotador de la vivienda.	No se admite. El responsable es quien explota la vut al igual que en el resto de servicios turísticos.
		6	La licencia de ocupación debería se exigida siempre. Asimismo debería exigirse al propietario o explotador un seguro de responsabilidad civil, como garantía de los usuarios.	No se admite La licencia no existe en todos los casos. Los seguros deben establecerse por Ley.
		7.1	Debería informarse de quién es la persona propietaria y, en su caso, explotadora de la vivienda, de las características del inmueble, del seguro de responsabilidad civil, y detallar lo entregado en concepto de fianza.	No se admite Ya esta recogido
		7.2	Se considera corto el plazo de un año para tener a disposición de la Administración el documento de contrato de hospedaje.	No se admite igual que en el resto de servicios turísticos.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		7.4	Se debe informar del procedimiento y medios de contacto para hacer llegar al propietario o explotador quejas sobre el inmueble.	No se admite deben tener hoja de quejas y reclamaciones. Incluido en el art 6.i)
		8	Dado que se establece penalización por cancelación a la persona usuaria, debería establecerse un mínimo igual de penalización por incumplimiento de la parte propietaria o explotadora. Asimismo, en el momento de la reserva se deberá facilitar al usuario determinada información: datos de propietario o explotador; su dirección y teléfono de contacto; fecha de entrada y salida; y consecuencias de la cancelación.	Se admite en parte se añade un nuevo punto 7 los datos a facilitar están detallados en el art 7.1
		9	Añadir que a la declaración responsable acompañe acreditación de la suscripción del seguro.	No se admite no hay seguro
		General	No se regula el papel de los intermediarios y/o plataformas electrónicas que ofertan estas viviendas.	No se admite recogida en el art. 29. d) de la Ley 13/2011
		Anexos	Deberían añadirse dos anexos: modelo contrato de hospedaje y modelo de declaración responsable.	Se admite en parte se pondrá a disposición en la web de la Consejería modelo orientativo de contrato. La Declaración responsable es un formulario normalizado común para todos los servicios turísticos disponible en la web.
Consejería Medio Ambiente y Ord Territorio	27/5/14	General	Cambiar la denominación de "viviendas de uso turístico" por "viviendas turísticas", más acorde con el artículo 48 de la Ley 13/2011 "viviendas turísticas de alojamiento rural" y evitando la confusión con los "establecimientos de alojamientos turísticos" y las consecuencias de tal confusión en la tramitación de instrumentos de planeamiento y legislación urbanística.	No se admite son figuras distintas. No son establecimientos al incluirlo en el art 28 y no en el 40 de la Ley 13/2011
		2	Introducir nuevo apartado, del tipo: "A los efectos de la aplicación de la legislación y planificación urbanística y territorial, estas viviendas turísticas serán consideradas de uso residencial"	No se admite no es materia de regulación turística.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		Disposición Final Primera. Uno	No suprimir el párrafo segundo del artículo 5.2 del Decreto 194/2010	La Ley 13/2011, ya contempla la constancia en el Registro de la Propiedad de la afectación a uso turístico de las u.a. En los establecimientos en régimen de propiedad horizontal. En los establecimientos del grupo edificios/complejos no divididos horizontalmente, la propiedad es de una sola persona, por lo que la unidad de explotación estaría garantizada.
		Disposición Final Primera. Dos	Respecto de la modificación del apartado 3 del artículo 9 del Decreto 194/2010, se propone la siguiente redacción de su párrafo segundo: <i>"A los efectos regulados en el párrafo anterior, cada una de las unidades de alojamiento deberá estar situada a una distancia máxima de mil metros de la consejería-recepción u oficina de la entidad explotadora"</i> .	No se acepta Se aclara el concepto "no contiguo"
		Disposición Final Primera. Tres	Respecto de la derogación del apartado 4 del artículo 9 del Decreto 194/2010, la misma no está justificada.	No se admite Se permite los dos grupos de apartamento turístico: edificio/complejo como conjunto
		Disposición Final Primera. Cuatro	Respecto del apartado 4 del artículo 12 del Decreto 194/2010, no se encuentra justificación para la redacción propuesta, por cuanto que la eliminación de las cauteles que el actual Decreto 194/2010 contempla para evitar los cambios de uso, de turismo a residencial, deber ser valorado negativamente.	No se admite Conjunto tiene división horizontal por definición, al no ocupar la totalidad de una o varias edificaciones.
		Disposición Final Primera. Cinco	Respecto de la supresión del apartado 5 del artículo 12 del Decreto 194/2010, se valora negativamente, pues va en contra de garantizar el principio de unidad de explotación y el mantenimiento del uso turístico de los apartamentos turísticos.	No se admite La cautela se contempla en el art 42.2 de la propia Ley
		Disposición Final Primera. Siete	Respecto de la modificación del punto 3 del Anexo IV, al definirse como modelo de vivienda la "Casa-cueva", debería ser la Consejería competente en materia de vivienda quien atendera tal modificación.	No se admite No es una clasificación turística, no de la vivienda.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Consejería de Justicia e Interior.	28/5/14		No se formulan alegaciones	
Consejería de Educación Cultura y Deporte	28/5/14		No se formulan alegaciones.	
Consejería Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.	28/5/14	General	El Proyecto de Decreto viene a limitar, por un lado, la libre autonomía de las partes negociadoras y, por otro, la capacidad de los operadores económicos para competir con libertad en el mercado, restringiendo las posibilidades de comercializar sus productos. Es decir, la exigencia de algunos requisitos, si bien pretenden garantizar un determinado nivel de confort a los usuarios de estos servicios, en la práctica, y desde la perspectiva de la competencia, puede restringir la libertad de los proveedores, condicionando y restringiendo las posibilidades de desarrollar su actividad de alquiler ofreciendo un producto con distintas características y calidades.	No hay alegaciones concretas
Asoc. Apartamentos Turísticos de Ciudad (APCAND)	28/5/14	1.2.d)	Se propone su supresión, al no existir razón objetiva para establecer la limitación numérica en el contenido.	No se admite. Si se cumple con los requisitos de AT grupo conjunto debe inscribirse como tal.
		6. a)	Modificación de la redacción conforme al siguiente tenor literal: <i>"Disponer de licencia de primera ocupación expedida en los últimos veinticinco años. Subsidiariamente será suficiente que la vivienda haya obtenido cédula de habitabilidad expedida por la Administración competente a tal efecto, con una antigüedad no superior a veinticinco años"</i>	No se admite recoge las observaciones realizadas por la Consejería competente en materia de vivienda

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Confederación de Em- presarios de Andalu- cía (CEA) * Adjuntan como anexos alegaciones	29/5/14	6. b)	Debería extenderse la no exigencia de medidas de superficies mínimas a los apartamentos turísticos, derogándose el artículo 32.2, Anexos I y II del Decreto de apartamentos turísticos. Asimismo, sería deseable incrementar los deberes de información de los explotadores, tanto de apartamentos como de viviendas de uso turístico, debiendo ofrecer en página web: plano de superficie útil, 4 fotografías por estancia, vídeo de la unidad de alojamiento, plano de edificio y salidas en caso de emergencia. Paralelamente, deberían establecerse sanciones muy graves para quienes falsearan esta información gráfica.	No se acepta El art 6 se refiere exclusivamente a las VUT No tienen por que disponer de página web No se pueden crear tipos infractores y sanciones en un Decreto
		6. d)	Modificación por el siguiente tenor: <i>d) Climatización capaz de mantener la temperatura ambiental en 19°C"</i>	No se admite puede resultar excesivo
		Anexo IV Decreto 194/2010 Apartado 1	Modificación en este sentido: <i>"1. Atendiendo a las características arquitectónicas del edificio. Monumentos e inmuebles protegidos. Son aquellos establecimientos de apartamentos turísticos o viviendas de uso turístico situados en bienes inmuebles objeto de protección y/o catalogación por el planeamiento municipal, o bien sujetos a la normativa de aplicación en materia de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía. Dichos establecimientos podrán prestar servicios, siempre y cuando el 75% de la superficie de las instalaciones cumpla las normas sobre superficie mínima exigible en el presente Decreto".</i>	No se admite Ya se han flexibilizado los requisitos y en el Decreto de RTA en trámite se desarrollan las exoneraciones.
		General	Analizar la conveniencia de exigir la domiciliación fiscal de la actividad, que no de los prestadores de servicios.	No se admite No se es competencia turística, es materia tributaria
		1.2.a)	Suprimir	No se admite el servicio turístico implica contraprestación económica
		1.2.c)	Necesidad de aclarar la posible coexistencia en el territorio rural de VTAR y Viviendas de Uso Turístico.	No se admite. VTAR tiene su propio reglamento

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
de Federación Andaluza de Hoteles y Alojamientos Turísticos (FAHAT) y Federación Provincial de Empresas de Hostelería y Turismo de Granada, las cuales se encuentran integradas en las de CEA.		1.2.d)	Eliminar el límite de dos unidades alojativas a explotar.	No se admite si se cumple con los requisitos de apartamento turístico grupo conjunto deben inscribirse como tales
		2.3	Necesidad de aclarar la extensión y efectos del sometimiento a los estatutos de la comunidad de propietarios.	No se admite regulado en la Ley de propiedad horizontal
		3.2.a)	Modificar redacción:sistemas de nuevas tecnologías y/o cuando sea comercializada o proporcionada en canales de oferta turística,...	Se admite se redacta "Cuando se ofrezca este servicio a través de cualquier medio publicitario, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías o cuando sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, entendiéndose éstos como las agencias de viaje u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos."
		3.2.b)	Cuando se trate de alquiler por tiempo igual o inferior a 14 días.	No se acepta Aquí se define la habitualidad no la duración de los periodos de ocupación
		5.2	Respecto del máximo de capacidad de 15 plazas, esta debe entenderse de la tipología de Vivienda Turística Completa, y no de la VT por habitaciones. Sería conveniente limitar y reducir considerando la normativa actual y vigente.	se acepta en parte la limitación es para todas pasa a 10 plazas
		6.d)	No procede la exigencia de aire acondicionado	pendiente
		6.e)	Conviene aclarar si el Botiquín y el Extintor deben estar in situ o a disposición. Respecto del Botiquín se propone su disponibilidad en punto de recepción o entrega de llaves; en cuanto al Extintor, se propone la supresión.	Se admite en parte se suprime extintor
		6.f)	Se propone la supresión porque el uso de internet lo hace innecesario. En su defecto, modificar "proporcionar" por "tener a disposición".	No se admite son sinónimos. La información debe estar en la vut.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6.i)	Eliminar la necesidad de disponer de un juego de reposición.	No se admite es un elemento de calidad, al no existir recepción ni atención inmediata.
		6.j)	Eliminar "resolver de forma inmediata" así como sustituir el término "Servicio" por otro más adecuado que no lleve a erróneas interpretaciones sobre la condición de la vivienda.	Se admite en parte Se elimina "servicio"
		6.k)	Sustituir por "instrucciones básicas sobre el funcionamiento de las instalaciones y dispositivos que así lo requieran" o suprimir al recogerse ya en el artículo 7.4.	Se admite
		7.1	Aclarar si las VUT deben anotarse o inscribirse. La inscripción supone considerarla como establecimientos turísticos lo que tiene implicaciones normativas de difícil aplicación.	No se admite se inscriben, no son establecimiento
		7.2	A nivel fiscal es necesario conservar los documentos durante 5 años. Aclarar	No se admite es un requisito turístico no fiscal
		7.3	Necesidad de posibilitar un tiempo entre la entrada y la salida (12:00 horas) para posibilitar su acondicionamiento.	Se admite
		8.1	Modificar facilitando el precio por horas y suprimir el término "servicio".	Se admite en parte se elimina el término servicio. El precio es por noche de estancia
		8.2	Posibilitar el adelanto de la totalidad del precio cuando no supere una noche.	Se admite
		8.4	Modificar, " <u>La empresa</u> o persona explotadora de la vivienda estará obligada a entregar <u>factura</u> y justificante de pago..."	No se admite la factura sera si esta obligado a emitirla
		8.5	Adecuar a la Directiva Europea de Comercio Electrónico. Posibilitar justificante electrónico y almacenable.	No se admite no se entra en justificante electrónico, es totalmente posible.
		8.6	Eliminar para que sea la voluntad de las partes quien determine, mediante negociación, los efectos de la cancelación.	No se admite es una protección al consumidor
		9.1	Posibilitar que los Ayuntamientos sean receptores de la declaración responsable.	No se admite los Ayto pueden ser receptores.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.		10	Necesidad de aclarar la posibilidad y alcance de inspeccionar Viviendas de Uso Turístico por habitaciones.	No se admite el alcance es el mismo.
		General	Se solicita la ordenación de los operadores de Viviendas de Uso Turístico.	No se admite se ordena la vut.
	29/5/14	Preámbulo	Incluir mención del cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía. Igualmente, debería incluirse una referencia a la distinción existente entre vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos.	Se incluirá en el trámite oportuno. Se excluyen los AT
		General	Las excesivas remisiones a otras normas dificultan la comprensión, por lo que deberían reproducirse en el texto examinado.	Solo hay remisiones a la Ley 13/2011. Técnica normativa.
		1.2.d)	Debería hacerse referencia expresa al Decreto 194/2010 de Apartamentos turísticos.	No se admite
		3.1	No resulta claro si quedan excluidos los supuestos en los que se ofreciera, junto con el alojamiento, algún tipo de restauración (desayuno).	No se admite se regula el servicio de alojamiento, con independencia de la prestación de otros servicios complementarios.
		4	La responsabilidad del propietario y del explotador de la vivienda debería ser solidaria, y así recogerse expresamente.	No se admite es el explotador el responsable ante turismo
		6.a)	Disconformidad con el hecho de que no se exija siempre licencia de ocupación	no se admite La licencia no existe en todos los casos.
		6.ñ)	Determinar cómo debe ser presentada la información a proporcionar.	No se admite
		6.g)	Hacer referencia expresa al Decreto 72/2008, de 4 de marzo por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias de Andalucía.	No se admite
		6.i)	Completar indicando que el teléfono que se proporciona no es sólo para incidencias, sino para consultas que necesite resolver el usuario.	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6	Valorar la conveniencia de de imponer la obligación de acreditar por el propietario o explotador la suscripción de un seguro de daños que incluya la responsabilidad civil.	No se admite Los seguros deben establecerse por Ley.
		7.1	Debería informarse también sobre quien es la persona propietaria y, en su caso, la explotadora de la vivienda, características del inmueble y datos del seguro de daños y responsabilidad civil en su caso, tanto del propietario como de la explotadora, así como detallar lo entregado como fianza.	No se admite ya están contemplados en parte., además se trata de los datos mínimos a incluir
		7.4	Debería recogerse que se informará al usuario del procedimiento y medios de contacto para hacer llegar sus quejas al propietario o explotador.	No se admite. Será el que se regule en la normativa específica.
		8.2	Al igual que existe penalización por cancelación, debería establecerse un mínimo de penalización en caso de incumplimiento por parte de la propietaria o explotadora del servicio. Asimismo, debe facilitarse al usuario, en el momento de la reserva, los datos del propietario o explotador, fecha de entrada y salida, precio total de la estancia y las consecuencias de la cancelación por ambas partes.	Se admite en parte se añade un nuevo punto 7 los datos a facilitar están detallados en el art 7.1
		8.6	Se solicita una flexibilización de los porcentajes de penalización, por considerarse excesivos. Asimismo, debería remitirse al artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, para la definición de fuerza mayor.	No se admite No se admite en ningún caso son obligatorios "se podrá ..hasta un máximo de .."
		9.1	Debería añadirse la necesidad de que a la declaración responsable acompañe acreditación de la suscripción del seguro.	No se admite
		9.2	Debería establecerse un plazo para comunicar a la Consejería la alteración de aquellos que, según los apartados precedentes, son de necesaria comunicación.	No se admite. Esta en el Decreto del RTA

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		General	Se echa en falta la regulación de las plataformas electrónicas que actúan como intermediarios de las viviendas, así como de la contratación electrónica de estos servicios, cómo se debe realizar, idioma y normativa específica. - Deberían añadirse dos Anexos: uno, el modelo de contrato de hospedaje. Y dos, modelo de declaración responsable con acreditación del seguro de responsabilidad.	No se admite Las plataformas electrónicas cuando organicen o comercialicen viajes combinados deben ser agencias de viajes. El resto de intermediación turística se consideran "actividades con incidencia en el ámbito turístico".
FEVITUR	2/6/14	Exposición Motivos Párrafo 2º	Se propone una redacción alternativa.	No se admite
y APARTSUR	3/6/14	Exposición Motivos Párrafos 3º y 4º	Suprimir toda referencia al intrusismo y competencia desleal de la actividad turística vacacional, así como de la frase "no siembra va acompañada, como sería deseable, de un excelente servicio ni de una mínima garantía para los usuarios", ya que el hecho de que una norma regule el ejercicio de esta actividad no es garantía de calidad, ni adecuación a los estándares exigibles. Se propone texto alternativo.	No se admite
		Exposición Motivos Párrafo 8º	Se sugiere la siguiente redacción: "Los establecimientos de apartamentos turísticos, ya pertenezcan al grupo de edificios/complejos o al grupo de conjuntos, tienen que situarse sobre suelos calificados como de uso característico turístico y terciario, toda vez que sobre los mismos no está permitido el uso residencial".	No se admite
		1.1	Eliminar la calificación de servicio turístico respecto de las viviendas de uso turístico, quedando la siguiente redacción: "El presente Decreto tiene por objeto regular la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico".	No se admite. Art 2 c Ley 13/2011

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		1.2.b)	Se propone la siguiente redacción: "Las viviendas que se cedan por un tiempo superior a treinta días a una misma persona usaria, que se regulan por los arrendamientos de temporada previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos".	Se admite en parte se reduce a 2 meses
		1.2.c)	Se propone la siguiente redacción: "Las viviendas turísticas de alojamiento rural, reguladas en el artículo 19 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo".	No se admite
		1.2.d)	Se propone la siguiente redacción: "d) Los establecimientos de alojamiento turístico integrados por tres o más unidades de alojamiento radicadas en suelo terciario o turístico que, bien ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de vanos, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, o bien se encuentran ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, se considerarían y regularían como apartamentos turísticos". Y ello, dado que la distinción entre "viviendas de uso turístico" y "apartamentos turísticos" debería responder al suelo en el que se ubican, las primeras en suelo residencial; las segundas en suelo terciario, y no al número de viviendas por edificio.	No se admite. La definición está en la Ley 13/2011
		2.1	Se propone al siguiente redacción: "El alojamiento en viviendas turísticas será considerada como una actividad turística que deberá cumplir con lo establecido en el presente Decreto". Y ello, en tanto que, de un lado, debería bastar con la Licencia de Primera Ocupación, pues exigir requisitos de infraestructura, seguridad y medio ambiente desnaturaliza la figura de "vivienda" de uso turístico; y de otro, la remisión "a la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación" supone una indeterminación del Derecho aplicable.	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		3.1	Se propone la siguiente redacción: "Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas ubicadas en inmuebles constituidos en suelo de uso residencial cuyo uso se ceda temporalmente de forma habitual y lucrativa en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía". Y ello, por tener mejor encaje con el artículo 5.e) de la Ley 297/1994, de Arrendamientos Urbanos.	No se admite. Esta literalidad tiene mejor encaje con la normativa turística andaluza.
		3.2.a) y b)	Sustituir por la siguiente redacción: "Se considera temporal toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a treinta días. Se considerará que existe habitualidad cuando la vivienda se ceda para el fin descrito en el apartado primero de este artículo, dos o más veces dentro del periodo de un año. Se considerará que existe finalidad turística cuando se ofrezca esta actividad a través de cualquier medio publicitario, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías, o bien, cuando sea comercializado o promocionado en canales de oferta turística, entendiéndose estos como las agencias de viaje u otras empresas que medien u organicen servicios turísticos".	Se admite en parte se estudiará reducir el tiempo habitualidad es el concepto de la Ley 13/2011 se corrige el concepto de finalidad turística.
		5.2	Sustituir por la siguiente redacción: "La capacidad máxima de estas vendrá limitada a lo previsto y autorizado en la licencia de primera ocupación".	No se acepta. Es un límite turístico para garantizar un mínimo de calidad.
		6.b)	Se sugiere la supresión de la exigencia de ventilación directa al exterior o a patios cubiertos en todas las habitaciones, quedando la redacción como sigue: "b) Las habitaciones tendrán algún sistema de oscurecimiento de ventanas".	No se admite.
		6.d)	Se sugiere la supresión del apartado.	pendiente
		6.f)	Se sugiere la supresión del apartado.	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6.1)	Se sugiere la siguiente redacción: "Servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda, además de facilitar a las personas usuarias un número de teléfono veinticuatro horas que deberá estar en un lugar visible para atender y resolver de forma inmediata cualquier incidencia relativa a la vivienda".	Se admite
		7.1	Se sugiere la siguiente redacción: "A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento en el que conste, al menos, el nombre de la persona explotadora de la vivienda, el número de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, el precio total de la estancia y el número de teléfono previsto en la letra j) del artículo quinto de esta norma".	Se admite
		7.2	Se propone la siguiente redacción: "La copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por el titular a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos".	No se admite
		7.3	Se propone la siguiente redacción: "La persona explotadora entregará al usuario la vivienda en los términos que ambos libremente hayan pactado. Si no se hubiese convenido nada con respecto al momento de la entrega y terminación del periodo, se presumirá que el derecho de ocupación de la vivienda comienza a las 16,00 horas del primer día del periodo contratado y finaliza a las 12,00 horas del día en que finaliza dicho periodo. En el caso de que la persona explotadora no se encuentre en la vivienda la hora de la llegada o salida de los clientes, la entrega de llaves se registrará por lo establecido en el documento previsto en el apartado primero del presente artículo".	Se admite en parte entrada a las 16 h

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		8.1	Se propone la siguiente redacción: "El precio ofertado será por noches de estancia y conforme al artículo 32 de la Ley del Turismo de Andalucía. En todo caso estará incluido el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción y refrigeración, así como servicio de limpieza y el uso de ropa de cama y baño en los términos descritos en el artículo sexto".	No se admite
		8.2	Se propone la siguiente redacción: "Las personas explotadoras de las viviendas podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, un adelanto del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios reservados".	No se admite
		8.3	Se propone la siguiente redacción: "Se podrá exigir la entrega de una fianza con el objeto de cubrir los desperfectos que se puedan producir por el mal uso del inmueble y su contenido".	Se admite
		8.4	Se propone la supresión, por encontrarse ya recogido en el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de facturación.	No se admite
		8.6	Se propone la supresión	No se admite existe penalización tanto para el explotador como para el usuario
		9.1	Se propone añadir las letras d) Declaración responsable de que la vivienda cuenta con la licencia de primera ocupación vigente. e) Indicación del número de teléfono contemplado en la letra j) del artículo sexto.	No se admite. Ya esta contemplado en la letra a

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		10.2	Se propone la siguiente redacción: "Las infracciones que se cometan por incumplimiento de lo establecido en el presente Decreto darán lugar a responsabilidad administrativa, que podrá ser sancionada conforme al régimen previsto en los artículos 73 a 77 y 79 a 85 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía. En ningún caso las sanciones podrán ser superiores a 1.000 euros para las faltas leves, 2.000 euros para las graves y 4.000 euros para las faltas muy graves".	No se admite
		10.3	Se propone la siguiente redacción: "Cuando no resida en ella, el titular de la vivienda no podrá atribuir la condición de domicilio a la vivienda de uso turístico a efectos de evitar las actuaciones de los servicios de inspección. Los usuarios de viviendas de uso turístico, no podrán atribuir la condición de domicilio a las mismas, una vez concluido el periodo que hayan contratado en los términos del artículo 7 de esta norma.	No se admite

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		Disposición Final Primera	Se propone la siguiente redacción: <i>Uno. Se modifican las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 1, que quedan redactados de la siguiente manera:</i> <i>a) Unidad de alojamiento: La pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo del usuario, compuesta como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio, y baño o aseo, radica en suelo turístico o terciario.</i> <i>b) Establecimiento de apartamentos turísticos: Se considera establecimiento de apartamentos turísticos sometido a las disposiciones del presente Decreto, el que esté compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento radicadas en suelo turístico o terciario, en las condiciones previstas en el artículo 9, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular.</i> <i>Dos. Se suprime el apartado 3 del artículo 4, quedando redactado de la siguiente forma:</i> <i>1. Tendrán la consideración de empresas explotadoras de establecimientos de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, propietarias o no de los apartamentos, que presten de forma habitual y profesional servicios de alojamiento en los mismos facilitando, mediante precio, uso o disfrute ocasional de los mismos a las personas usuarias y que consten como tales en la inscripción de los correspondientes establecimientos de apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía.</i> <i>2. Se presumirá habitualidad cuando se ofrezca la prestación del servicio de alojamiento a través de cualquier medio de difusión o publicitario u cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.</i>	No se admite

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
UCA/UCE	9/6/14	Disposición Final Primera, punto Dos	Se propone la siguiente redacción: <i>"A estos efectos, se entiende como mismo inmueble o grupo de inmuebles no contiguos aquellos que disten entre sí un máximo de cincuenta metros entre la consjería-recepción u oficina de la entidad explotadora y los distintos apartamentos que compongan el establecimiento"</i>	No se admite
		Disposición Transitoria.	Se propone añadir una Disposición Transitoria con el siguiente tenor: <i>"Se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto para que las viviendas de uso turístico que vienen explotándose como tales, las personas explotadoras de las mismas, se adapten y cumplan las previsiones contenidas en el presente Decreto"</i>	No se admite
		6.ª)	Determinar cómo debe ser presentada la información a proporcionar al usuario, para lo que podría preverse una colaboración de las Oficinas de Turismo.	No se admite
		8.3	Sería necesario que el usuario pudiera verificar con carácter previo a la entrada, que no existen desperfectos en el inmueble. Asimismo, debería ser entregada, junto con las llaves, una comunicación de la persona o empresa propietaria en la que se indicara expresamente que no existen desperfectos en el mismo.	No se admite
AL-ANDALUS	5/6/14	Preambulo	Debería incluirse una referencia a la distinción existente entre vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos.	No se admite
		1.1	Debería hacerse mención al título completo de la norma aludida, esto es, Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía	No se admite, está al inicio del preámbulo
		1.2.d)	Debería hacerse referencia expresa al Decreto 194/2010 de Apartamentos turísticos.	No se admite
		3.2	Debería acotarse con mayor claridad cuándo existe habitualidad y cuándo hay finalidad turística, definiendo cada una de estas circunstancias y señalando la necesaria concurrencia de ambas para que pueda ser calificada de vivienda de uso turístico.	No se admite. Deben darse las dos circunstancias que concurren cuando se da alguno de los supuestos contemplados

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		3.2.a)	Se echa en falta la regulación del papel de los posibles intermediarios y/o plataformas electrónicas que ofrecen viviendas de esta modalidad y su contratación, dado que no se establece nada sobre cómo se debe realizar, idioma, cumplimiento de normativa específica...	No se admite Las plataformas electrónicas cuando organicen o comercialicen viajes combinados serán agencias de viajes. El resto de intermediación turística se considerará "actividades con incidencia en el ámbito turístico".
		4	La responsabilidad del propietario y del explotador de la vivienda debería ser solidaria, y así recogerse expresamente.	No se admite. El responsable es quien explota la vivienda al igual que en el resto de servicios turísticos.
		6.a)	Disconformidad con el hecho de que no se exija siempre licencia de ocupación	No se admite La licencia no existe en todos los casos.
		6.g)	Hacer referencia expresa al Decreto 72/2008, de 4 de marzo por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias de Andalucía.	No se admite
		6.j)	Completar indicando que el teléfono que se proporciona no es sólo para incidencias, sino para consultas que necesite resolver el usuario.	No se admite
		6	Valorar la conveniencia de incorporar: - un nuevo apartado relativo a los requisitos básicos de seguridad y accesibilidad que sean exigibles con la normativa de aplicación - un apartado que imponga la obligación de acreditar, por el propietario o explotador, la suscripción de un seguro de daños que incluya la responsabilidad civil.	No se admite. Es normativa sectorial. Los seguros deben establecerse por Ley.
		7.2	En relación al contrato de hospedaje, el mismo debería contener, además de lo mencionado en el apartado 1, los términos que ambas partes hayan pactado libremente (apartado 3). Igualmente, sería conveniente ampliar el plazo de conservación de un año.	se admite en parte se podrán a disposición en la web de la Consejería un modelo orientativo. El plazo es el mismo establecido para otros servicios de alojamiento.

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		8.2	Al igual que existe penalización por cancelación, debería establecerse un mínimo de penalización en caso de incumplimiento por parte de la propietaria o explotadora del servicio. Asimismo, debe facilitarse al usuario, en el momento de la reserva, los datos del propietario o explotador, fecha de entrada y salida, precio total de la estancia y las consecuencias de la cancelación por ambas partes.	Se admite.
		8.6	Se solicita una flexibilización de los porcentajes de penalización, por considerarse excesivos. Asimismo, debería remitirse al artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, para la definición de fuerza mayor.	No se admite.
		9.2	Debería establecerse un plazo para comunicar a la Consejería la alteración de aquellos que, según los apartados precedentes, son de necesaria comunicación.	No se admite. Esta en el Decreto del RTA
		General	Deberían añadirse dos Anexos: uno, el modelo de contrato de hospedaje. Y dos, modelo de declaración responsable con acreditación del seguro de responsabilidad.	Se admite en parte se propone un modelo orientativo de contrato de hospedaje accesible desde la web de la Consejería, la Declaración es un formulario único para todos los servicios.
Consejería de la Presidencia.	9/6/14	Exposición de Motivos.	Para que la cesión de vivienda turística vacacional quede excluida de la LAU tendrían que darse determinadas circunstancias, entre otras, tener un régimen específico derivado de su normativa sectorial. Pues bien, para un sector doctrinal, esta "normativa sectorial" deberá tratarse de norma con rango legal. Por otra parte, esta parte dispositiva no se ajusta a la definición contenida en el artículo 3.2 del Proyecto de Decreto, al referirse a la habitualidad y finalidad turística, permitiendo incluir en el ámbito de aplicación viviendas de uso turístico que no se comercialicen o promocionen en canales de oferta turística.	No se admite No se admite cobertura legal en el art 28.1.a de la Ley de turismo de Andalucía. Al regular un servicio turístico los requisitos que se establecen no se supeditan a lo establecido por otra normativa.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		1.2	Se sugiere revisar la redacción gramatical del apartado y respetar la literalidad de los preceptos legales que se citan, indicando " <i>las casas rurales y las viviendas turísticas de alojamiento rural</i> ".	Se admite en parte Se elimina la referencia al art 47
		2.1	Modificar la redacción sustituyendo la remisión general a la Ley y a "la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación" por una mayor determinación de los preceptos de la Ley que sean de aplicación.	No se admite no hay competencia para establecer que normativa sectorial le es de aplicación.
		2.2	Aclarar si lo pretendido es no posibilitar destinar la vivienda al uso turístico si está prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios. La regulación de esta cuestión pudiera ser competencia del Estado.	No se admite se incluye cualquier circunstancia incluida en los estatutos de la Comunidad de propietarios, sin entrar a regular ningún aspecto de la misma.
		3	Se sugiere revisar la redacción para dar mayor precisión a la definición. En concreto, sustituir "se considerará" por "se presumirá"; sustituir "a través de cualquier medio publicitario" por una determinación más precisa de la forma de hacer la oferta y la publicidad de este servicio turístico. Asimismo, el concepto de habitualidad podría plantear problemas interpretativos en relación con el régimen de los arrendamientos por temporada sujetos a la LAU, al quedar sometido el alojamiento ofrecido directamente por el propietario, sin promoción por canales de oferta turística, una sola vez por tiempo que exceda de un mes.	Se admite en parte se cambia por "presumirá", "cualquier medio publicitario" es literal del art 30.3 de la Ley turística. El propio decreto marca los límites de esa habitualidad.
		4	Se considera necesaria la revisión del precepto con la finalidad de que queden suficientemente determinado el sujeto responsable de las obligaciones susceptibles de responsabilidad administrativa, de acuerdo con el art. 130 de la Ley 30/1992.	No se admite esta suficientemente aclarado, el art 73.1.a de la ley ya establece la responsabilidad de los titulares de la actividad turística.
		5	Respecto del tipo "vivienda turística por habitaciones", plantea dudas en su relación con la definición contenida en el artículo 5.e) de la LAU.	No se admite las modalidades de servicios turísticos no se supeditan a lo establecido por otra normativa.

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6. a)	Sustituir redacción por <i>"Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda"</i> .	No se admite Están incluidas las observaciones al respecto de la Consejería competente en materia de Vivienda
		6. l)	Aclarar el alcance de la "asistencia y mantenimiento de la vivienda" con objeto de no imponer al propietario un deber reglamentario que exceda del que le obligue a mantener en un adecuado estado de conservación la estructura e instalaciones de la vivienda.	Admite en parte se elimina la referencia a servicio
		7	No se entiende el objetivo pretendido con la previsión de que el documento que se entrega a modo de contrato "tiene...la consideración de contrato de hospedaje"	No se admite es un contrato de prestación de servicio de alojamiento
		8	Se duda de la posibilidad de establecer una fianza, a la recogida de llaves, al no venir prevista en la Ley, así como de los efectos previstos en el apartado 6 para el supuesto de cancelación de la reserva.	No se admite es una garantía que se puede exigir al usuario, no es una garantía exigible al prestador
		9	Al no contemplarse de forma expresa los efectos que produce la declaración responsable, puede ser conveniente, por motivos de seguridad jurídica, incluir una remisión a lo dispuesto al respecto en el artículo 38 de la Ley 13/2011.	No se admite no se considera necesaria, ya esta contemplada en el Decreto de RTA.
		10.2	Se declara que "quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente Decreto..." sin embargo, en el mismo no se encuentran determinados los elementos esenciales de la conducta antijurídica, por lo que puede ser contrario al principio de legalidad sancionadora.	No se admite los elementos esenciales están recogidos en la Ley 13/2011, un Decreto no puede determinar nuevas conductas antijurídicas.
		10.3	Las obligaciones de publicidad deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 13/2011.	No se admite no hay correspondencia con el literal

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
Consejería Igualdad, Salud y Políticas Sociales	12/6/14	1.1	Se entiende que la clandestinidad debe ser regulada por norma de rango legal, por lo que puede ser innecesaria esta previsión. Subsidiariamente, se propone ajustar su redacción a lo dispuesto en la Ley.	No se admite esta regulada en la Ley 13/2011, se incluye un elemento aclaratorio
		Disposición Final Tercera	Modificar en los siguientes términos: <i>"Se faculta a la persona titular de la Consejería de Turismo y Comercio para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto"</i>	Se admite en parte se modifica la redacción
		General	Revisar la redacción gramatical de signos de puntuación; concordancias de género y número, evitar la fórmula "y/o". Revisar uso sexista del lenguaje en "propietario de la vivienda, explotador de la misma, etc.	Se revisa
Consejería Fomento y Vivienda	16/6/14	1.2.d)	Dado que se pretende regular una actividad de micro-emprendimiento vinculada a la economía familiar, las viviendas de uso turístico debieran ser definidas con mayor claridad y no en relación a los conceptos utilizados para los establecimientos de apartamentos turísticos en el Decreto 194/2010. Se propone la siguiente redacción: <i>"Los conjuntos formados por tres o más viviendas cuya titularidad o gestión de su explotación corresponda a una misma persona, que estén ubicadas en un mismo municipio, debiéndose regular, en su caso, por la normativa que desarrolla los establecimientos turísticos. Para el cómputo de las viviendas que integren un conjunto no se considerará aquella que constituya residencia habitual y permanente de su titular, cuando se ofrezca el servicio de alojamiento por habitaciones"</i> .	No se admite se excluyen los apartamentos turísticos con la definición de la propia Ley 13/2011

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		2	Se propone la siguiente redacción: "1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y con lo establecido en el presente Decreto. 2. Las viviendas de uso turístico cumplirán con lo establecido en el presente Decreto y en la normativa sectorial que les sea de aplicación y se someterán a los estatutos de la comunidad de propietarios donde, en su caso, se ubiquen y, en particular, a las normas relativas al uso y disfrute de los servicios de uso común".	Se admite
		4	Se propone la siguiente redacción: "Se presumirá que la persona propietaria de la vivienda de uso turístico es quien gestiona la explotación de la misma y será el responsable ante la administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio, salvo que en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9.1 designara a otra persona para la gestión de la explotación".	No se admite la expresión esta contemplada en la Ley 13/2011, art 41.4 y en los Decretos que regulan los demás servicios de alojamiento,
		5.1.b)	Se propone la siguiente redacción: "Vivienda turística por habitaciones, pudiendo el titular residir en ella, en cuyo caso podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento".	Se admite
		5.2	Dado que la capacidad máxima de 15 plazas parece excesiva, se propone la siguiente redacción: "La capacidad máxima de estas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de primera ocupación o certificado técnico competente al que se refiere el artículo 6.a), en todo caso no podrá ser superior a 9 plazas, siempre que, al menos, la vivienda disponga de 3 habitaciones dobles con capacidad de cama suplementaria en cada una de ellas".	Se admite en parte 10 plazas, no se entra en tipología de habitaciones, camas suplementarias que es propio de establecimientos de alojamiento

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		6	Se propone distinguir entre requisitos que han de cumplir las viviendas y los servicios mínimos que se han de ofrecer, así como hacer referencia a la posibilidad de ofrecer servicios complementarios a voluntad de la persona propietaria, como el alquiler de bicicletas, la existencia de red wifi, etc.	No se admite
		7.1, 7.2 y 7.3	Se propone la sustitución de la expresión "persona explotadora" por " <i>persona que gestiona la explotación de la vivienda</i> ", en consonancia con lo alegado al artículo 4.	No se admite, a expresión esta contemplada en la Ley 13/2011, art 41.4 y en los Decretos que regulan los demás servicios de alojamiento,
		8.2, 8.4 y 8.6	Se propone la sustitución de la expresión "persona explotadora" por " <i>persona que gestiona la explotación de la vivienda</i> ",	No se admite, a expresión esta contemplada en la Ley 13/2011, art 41.4 y en los Decretos que regulan los demás servicios de alojamiento,

ORGANISMO	FECHA	ART.	OBSERVACIÓN	COMENTARIO
		9.1	Se propone la siguiente redacción que incluye la documentación acreditativa de la titularidad: <i>"Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda de uso turístico la persona propietaria de la vivienda tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el presente Decreto. El contenido mínimo será el siguiente:</i> <i>a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, que incluirá la dirección postal y la referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o certificado de técnico competente.</i> <i>b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.</i> <i>c) Documentación acreditativa de la titularidad de la vivienda.</i> <i>d) Identificación, en su caso, de la persona que gestiona la explotación de la vivienda, caso de no coincidir con la persona propietaria"</i>	No se admite se entienda suficiente la información a consignar en la declaración.

En Sevilla, a 17 de junio de 2014

El Coordinador del Expediente.

Bartolomé Torres Cardona.

