

**INFORME DE VALORACIÓN A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS EN COMISIÓN GENERAL DE VICECONSEJEROS Y VICECONSEJERAS
AL PROYECTO DE DECRETO DE LAS VIVIENDAS CON FINES DE USO TURÍSTICO**
CGVW :14/01/15 – 22/01/15- 02/12/15- 23/12/15

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CGV Correo electrónico 13/01/15	1.2..d)	Se propone la siguiente redacción: d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, cuya titularidad o gestión de su explotación corresponda a una misma persona , que estén ubicadas en un mismo edificio, en un mismo complejo de edificaciones o en edificios o complejos contiguos o no, debiéndose, en este caso, regular por la normativa que desarrolla los establecimientos de apartamentos turísticos. Para el cómputo de las viviendas que integran un conjunto no se considerará aquella que constituya residencia habitual y permanente de su titular, cuando se ofrezca el servicio de alojamiento por habitaciones".	NO SE ACEPTA Los apartamentos turísticos conforme a la definición literal de la propia Ley 13/2011 de Turismo quedan excluidos de la propia Ley

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación:Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	1/24
				
Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CFV	2.2	Se propone la siguiente redacción: <i>2. Igualmente, 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 la normativa sectorial que, en su caso le sea de aplicación y a los estatutos de la comunidad de propietarios donde éstas se ubiquen, y en particular, a las normas relativas al uso y disfrute de los servicios de uso común.</i>	SE ACEPTA Se modifica el apartado para integrar el sentido indicado
	4	Se propone la siguiente redacción: Se presumirá que la persona propietaria de la vivienda de uso turístico es la explotadora quien gestiona la explotación de la misma y será la 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 conste otra persona o entidad como explotadora de la misma, debiendo disponer en tal caso de título jurídico habilitante.	SE ACEPTA PARCIALMENTE Se modifica la remisión normativa, sin embargo no se modifica la primera referencia dada que se emplea terminología turística contenida en la Ley 13/2011 (artículo 41.4) y en los Decretos que regulan los demás servicios turísticos de alojamiento
	5.1.b)	Se propone la siguiente redacción: b) Por habitaciones, debiendo la persona propietaria vivir residir en ella. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.	SE ACEPTA Se sustituye vivir por residir

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	3/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CFV	5.2	Se propone añadir: 2.La capacidad máxima de éstas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a 15 plazas. Cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las 6 plazas, de dos personas por habitación con la posibilidad de una cama supletoria para menores en cada habitación que elevaría a 9 personas la capacidad.	NO SE ACEPTA No se trata de un servicio de alojamiento turístico que se regulan con dicho detalle, en ese caso habría que regular más aspectos propios a los servicios de alojamiento turístico, aún así ya se ha realizado ajustes en cuanto a las plazas desde las primeras versiones del proyecto.
	6	Comentario general a este artículo: Se propone distinguir entre requisitos que han de cumplir las viviendas y los servicios mínimos que se han de ofrecer, ya que en la redacción actual se mezclan condiciones físicas, espaciales y de dotaciones de las viviendas, con servicios a ofrecer por el propietario. En relación a las viviendas sería conveniente establecer una relación capacidad/cuartos de baño, pudiendo proponerse la necesidad de dos baños en el caso de tres habitaciones. En relación a los servicios ofertados, se propone hacer referencia en positivo a la posibilidad de ofertar otros servicios complementarios a voluntad de la persona propietaria – como el alquiler de bicicletas, la existencia de una red wi-fi, etc. - sin que ello llegue a ser un requisito excluyente.	NO SE ACEPTAN: Se consideran requisitos comunes a las viviendas con fines turísticos aunque de diferente índole y naturaleza. No se considera necesario modificarlo. No nos encontramos ante un establecimiento de alojamiento turístico como se ha indicado anteriormente. El único servicio que se recoge es el de desayuno. Con carácter voluntario podrán prestarse los servicios que se consideren.

22/12/2015 Viceconsejería

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CFV	9.6	Se propone añadir: si la persona usuaria cancela la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda de uso turístico, la persona propietaria de la vivienda que explota este servicio 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:	SE ACEPTA NO SE ACEPTA La persona que explota puede ser o no la propietaria
	10.1	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. b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones. c) Documentación acreditativa de la titularidad de la vivienda. -e) d) Identificación en su caso de la empresa-explotadora persona que gestiona la explotación de la vivienda, caso de no coincidir con la persona propietaria y título que la habilite, en su caso.	No se solicita referencia catastral, se solicitan los datos que ya figuran en el modelo de declaración responsable, para inscribir: no se solicitan más datos ni documentación. Respecto del certificado se suprimió por indicación del Gabinete Jurídico. El concepto turístico es el de persona explotadora que puede ser persona física o jurídica propietaria o no.

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	GENERAL	Cambiar la denominación de “viviendas de uso turístico” por “viviendas con fines turísticos”, “viviendas destinadas al turismo” o “viviendas turísticas”, pues el uso de las viviendas siempre es el residencial, independientemente del régimen de utilización al que su propietario quiera destinarla, en arrendamiento, cedida sin contraprestación económica, con fines turísticos, etc. De esta manera se evitaría la confusión con los “establecimientos de alojamiento turístico” propiamente dichos, y la incidencia que esta confusión tendría en la tramitación de instrumentos de planeamiento y la legislación urbanística y territorial (art. 10, 17 y D.A. novena de la LOUA, entre otros).	SE ACEPTA Y SE MODIFICA Pasan a denominarse Viviendas con fines turísticos
	2	Introducir un nuevo apartado en el artículo 2 “Régimen Jurídico” que aclare la condición uso residencial de estas “viviendas turísticas”, a efectos de la aplicación de la legislación y planificación territorial y urbanística. Del tipo: <i>“Las viviendas turísticas, a los efectos de la aplicación de la legislación y planificación urbanística y territorial, serán consideradas, en todo caso, de uso residencial”</i>	SE ACEPTA Y SE AÑADE

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	Disp.Final 1ª. Uno. Se suprime el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 5	Se propone no suprimir	SE ACEPTA
	Disp.Final 1ª. Dos. Modifica el artículo 9.3	Se propone la siguiente redacción: "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 conservería-recepción u oficina de la entidad explotadora."	NO SE ACEPTA Se mantiene la redacción de la Consejería
	Disp. Final 1ª. Cuatro. Modifica el artículo 12.4	No se comparte, ni se encuentra justificación para la modificación propuesta, por las razones que aduce.	SE ACEPTA Se mantiene la alusión a "sin que en modo alguno, las nuevas fincas registrales puedan ser coincidentes con una unidad de alojamiento"
	Disp. Final 1ª. Cinco. Se suprime el 12.5	No se comparte, ni se encuentra justificación para la supresión propuesta, por las razones que aduce.	SE ACEPTA Se mantiene, suprimiendo el punto

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	6/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	7/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CEICE Correo electrónico 14/01/15 Agencia Defensa Competencia	GENERAL	Con carácter general se observa: - Regula como actividad económica de "servicio turístico" el alquiler de viviendas, ya sea en su totalidad o por habitaciones. Una prestación que día de hoy disfruta de un régimen de libre acceso y ejercicio, sometido a la legislación de carácter general (civil, fiscal, normativa sobre consumo, etc.). · Exige una <u>declaración responsable</u> y la <u>inscripción</u> en un <u>Registro</u> para poder publicitar el alquiler de inmuebles. · Impone a las "viviendas turísticas" un amplio elenco de condiciones y servicios mínimos de calidad, equipamiento y mantenimiento.	NO SE ACEPTA El alquiler de viviendas está contemplado en la LAU. Aquí se regula un servicio turístico. La regulación de servicios turísticos es competencia propia exclusiva de la Comunidad Autónoma quedando, en este caso, excluido expresamente de la LAU. La Ley de Turismo establece que es suficiente la presentación de un Declaración responsable, la inscripción es de oficio (art 10.3), se trata de un servicio turístico no de un alquiler de un inmueble. Los requisitos que se exigen son para poder dar un servicio turístico de calidad. En cualquier caso, se han revisado y se han eliminado algunos de ellos.

22/12/2015 Viceconsejería

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CEICE	GENERAL	Consecuencias para operadores económicos y consumidores: - Puede reducirse la oferta, originar una concentración de los servicios, limitar la entrada de nuevos operadores y frustrar expectativas de negocio basadas en las nuevas tecnologías, la intermediación inmobiliaria, la hostelería, el comercio, etc. En su mayoría, pymes. • Los usuarios pueden ver encarecido el precio de las viviendas vacacionales. • Los turistas pueden decantarse por otros destinos con una oferta de alojamientos que incluya el recurso creciente al alojamiento privado en viviendas, tendencia que recoge el <i>Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015</i>.	No confundir intermediación turística con intermediación inmobiliaria, aquí no se regula el alquiler de vivienda o el alquiler de temporada (vacacional). En cualquier caso, tampoco se regulan las condiciones de los intermediarios en la prestación de este servicio turístico.
	GENERAL	Dejar claramente delimitado en la norma en qué supuestos los propietarios de viviendas particulares quedarían sometidos al régimen jurídico previsto por la Ley de Arrendamientos Urbanos y en cuáles se estaría bajo el ámbito de aplicación del presente Decreto.	NO SE ACEPTA Aquí se regula lo que es un servicio turístico de alojamiento en este tipo de viviendas y en qué supuestos se encontrarían bajo su ámbito de aplicación. No es objeto de una norma turística especificar el ámbito de aplicación de otras normas, como el caso de la LAU.

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	8/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CEICE	3.2	Las presunciones de "habitualidad y finalidad turística" del art.3.2 del proyecto de Decreto se expresan en unos términos tan amplios que prácticamente engloban cualquier alojamiento de carácter temporal, incluidos los detentados por particulares. Dicho precepto no se ciñe a los alquileres comercializados o promocionados en canales de oferta turística como prevé la norma estatal, al presumir que existe este fin cuando se publiciten "por Internet, o por cualquier otro medio publicitario o nuevas tecnologías". Aunque en la nueva versión se aprecia que se ha eliminado la presunción de que hay un uso turístico cuando el servicio de arrendamiento, ofertado en una o varias ocasiones dentro de un mismo año, exceda de un mes, sin embargo, se añade al final del art. 3.2 otra nueva presunción relativa a que se considerará el servicio, en todo caso, turístico cuando incluya la posibilidad de reserva del alojamiento (siendo este supuesto, de nuevo, excesivamente amplio) -No se especifica cual es "la administración tributaria competente" a la que han de comunicarse las altas y las bajas. Tal como está redactado el artículo se está haciendo referencia a la Hacienda estatal, a la autonómica y a la local. • Tampoco se entiende el motivo o el fundamento en base al cual ha de efectuarse dicha comunicación.	NO SE ACEPTA Se mantiene la definición que establece la LAU como exclusión a su ámbito de aplicación. En todo caso, las presunciones relativas a la habitualidad se encuentran en el art. 30.3 de la Ley 13/2011 de turismo de Andalucía, siendo aplicables a todos los servicios turísticos. NO SE ACEPTA Reiteramos que no se trata de un arrendamiento, es un servicio turístico. Efectivamente, es un criterio definitorio de intermediación turística para diferenciarlo de la intermediación inmobiliaria. La figura de la reserva es un elemento característico y definitorio de los alojamientos turísticos. SE ACEPTA Se ha suprimido dicha comunicación
CHAP Correo electrónico 15/01/15	10.3		

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CHAP	8	En el artículo, se cita el artículo 6.10, y ya que en este artículo los apartados vienen indicados por letras, la referencia correcta sería al artículo 6.i.	SE ACEPTA Se corrige dicha mención
	9	Los apartados 6 y 7 del artículo 9 , referido al precio y reserva, se observa que los últimos párrafos de dichos apartado tienen la misma redacción, cuando se refieren a supuestos distintos; en concreto el apartado 6, se está refiriendo al caso en que se contraten plazas que no puedan atender en las condiciones pactadas, estableciendo las mismas condiciones que para el supuesto de cancelación por parte de la persona explotadora, entendiendo que este supuesto es un caso particular de cancelación, en el que no cabe eximir de la penalización por causa de fuerza mayor.	SE ACEPTA Se suprime del apartado 6 la mención indicada, dado que al regular la figura denominada comúnmente overbooking, no cabe la fuerza mayor
	8 y 9	Finalmente, hay que tener en cuenta la perspectiva de género en la redacción de la norma, debiendo utilizarse los sustantivos genéricos, en concreto en el artículo 8 apartado 5 y en el artículo 9 apartados 6 y 7, que deberán sustituir el término usuario por la "persona usuaria" .	SE ACEPTA Se incluye persona usuaria

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación:Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	10/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

Código Seguro de verificación:Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	12/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
GPPE SECRETARIADO Correo electrónico 21/01/2015 Se reconocen solamente las no aceptadas	4	Podría clarificarse el contenido del artículo 4, a modo de: "Será responsable ante la Administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio la persona que conste como explotadora del servicio de uso turístico en la declaración responsable regulada en el artículo 10 del presente Decreto". En cuanto a que la persona explotadora del servicio de uso turístico puede ser la propietaria de la vivienda u otra persona física o jurídica, en virtud de título habilitante al efecto, cabría insertarlo en el artículo 10, apartado 1, relativo a la obligación de formalizar la declaración responsable ante la Consejería competente por la persona que explota el servicio de alojamiento en vivienda de uso turístico.	Nos parece más correcta la ubicación en el artículo 4, que es el que define el concepto de la persona responsable, y no en el artículo 10, que se refiere a los datos que deben ser objeto de inscripción, la cual además carece de carácter constitutivo.
	6	Si bien el artículo 6 se denomina "Requisitos y servicios mínimos comunes", en el contenido del artículo se relacionan los requisitos que han de cumplir las viviendas con fines turísticos, pero no habla de "servicios mínimos comunes".	El artículo 6 contiene tanto requisitos (apartados a, b, c, d, e, g) como servicios (apartados f, h, i, j, k, l).
	7	Por otra parte, en el artículo 7, aunque forma parte del título la expresión "actividades complementarias", nada se dice de éstas en el precepto. En cuanto a los servicios, sólo se contempla el de desayuno. Finalmente, dado su contenido, sugerimos integrarlo en el artículo anterior.	No es un servicio mínimo obligatorio sino algo opcional o complementario.

22/12/2015 Viceconsejería

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	Capítulo II y artículo 8	Del título del Capítulo II y de las reiteradas referencias al "contrato" en el artículo 8, pudiera inferirse que se pretende establecer un régimen contractual, si bien, dicho precepto vendría a regular la documentación que ha de proporcionarse en el momento del acceso a la vivienda .	El Gabinete Jurídico en su informe recomendó la redacción actual.
	8	En el apartado 1, línea segunda, sería "en el momento del acceso a la vivienda". A continuación, línea segunda, sugerimos añadir: "deberá conservarse por la persona propietaria o entidad explotadora, estando a disposición de ...".	El término "recepción" es más adecuado, ya que está inserto en la normativa turística. Además, la documentación no tiene por qué entregarse en la propia vivienda, al igual que sucede con otros tipos de alojamientos turísticos. La conservación compete al explotador, sea el propietario sea una persona o entidad distinta, de acuerdo con el concepto de responsable establecido en el artículo 4.
	12	El artículo 12 recoge el inciso "cuyo titular haya iniciado la actividad turística sin presentar la declaración responsable". En su lugar, sugerimos " haya prestado el servicio de alojamiento turístico sin presentar la declaración responsable".	La presentación de la declaración responsable basta para poder "iniciar" la actividad, de conformidad con lo establecido en la Ley 13/2011.
	Disp. .Tª.Única	En la disposición transitoria única cabría precisar el ámbito de aplicación: " viviendas con fines turísticos contratadas o reservadas con anterioridad a su entrada en vigor".	Antes de la entrada en vigor del decreto no existen las viviendas con fines turísticos, por lo que la disposición se refiere a cualquier vivienda que pudiera ser objeto del mismo en el momento de esa entrada en vigor.

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación:Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	13/24
				
Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	Disp. final 1ª Apartado 6.	Ante la nueva redacción planteada del proyecto de Decreto, se da la conformidad al mismo salvo en un sólo aspecto, la supresión del apartado 5 del artículo 12 del Decreto 194/2010 (Apartamentos Turísticos). Este apartado es fundamental para garantizar el mantenimiento del uso turístico de cada unidad de alojamiento, a la vez que contribuye a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario pues es claro el uso que puede darse a cada unidad. Así se evita que por desconocimiento o falta de información, tras sucesivas transacciones inmobiliarias, por la vía de los hechos, una unidad destinada a uso turístico pueda acabar constituyendo el domicilio del último comprador, y con ello pase de un uso turístico a un uso residencial. No debe olvidarse que destinar una unidad de alojamiento a un uso distinto al que está previsto conlleva la actuación no en aplicación de la normativa de Turismo, sino de la normativa urbanística.	SE ACEPTA

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	14/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	EXPOSITIVO	Sustituir el término "personas usuarias y consumidoras de servicios turísticos" por el de " <u>personas usuarias de servicios turísticos o turistas</u> ", conforme a la definición contemplada en el artículo 2 i) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía".	SE ACEPTA
	Art. 8.1	Se propone sustituir la expresión "le será entregado un documento, a modo de contrato", por alguna de las siguientes: "le será entregado un documento de carácter contractual", "le será entregado un contrato".	NO SE ACEPTA. La actual redacción es más correcta al tratarse de un documento al que se le da carácter de contrato. Su redacción esta en consonancia con la de otros Decretos reguladores de alojamiento turístico.
	Art. 8.4	Modificar donde dice " <u>se presumirá que el derecho de ocupación de la vivienda comienza a las 16 horas del primer día del periodo contratado y finaliza a las 12,00 horas del día en que finaliza dicho periodo</u> " por " <u>se presumirá que el derecho de ocupación de la vivienda comienza a las 12 o 14 horas del primer día del periodo contratado</u> ", por entenderlo más equilibrado y acorde con la práctica del sector.	NO SE ACEPTA. Esta en consonancia con la regulación de apartamentos turísticos, figura a la que más se asemeja.

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	15/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CPAL SECRETARIADO Correo electrónico 01/12/15 Se recogen solamente las no aceptadas	EXPOSITIVO	En el párrafo cuarto del expositivo, sería "servicio que al igual, que el de las viviendas..."	NO SE ACEPTA. No se refiere al servicio de la vivienda sino al servicio que se presta en la vivienda
	Art. 11.3	En el artículo 11.3 se podría plantear una contradicción con lo establecido en el artículo 6.1.b).	NO SE ACEPTA. No se aprecia la contradicción, en el 6.1.b) se determina que el propietario debe residir en la vivienda en el caso de alquiler por habitaciones, será su domicilio evidentemente, pero mientras preste el servicio de alojamiento turístico, no podrá alegar la condición de tal domicilio como recoge el 11.3 para evitar actuaciones de inspección, matización que indicó se incluyera el Gabinete Jurídico en CGW.
	Disp. Final 4ª	En la disposición final cuarta, Uno, en la nueva redacción del apartado 1 del artículo 18, creemos que podría completar expresión final "imposibilidad o grave dificultad técnica <u>para</u> <u>cumplir los requisitos</u> objeto de exención.", con el fin de que el precepto sea más claro.	NO SE ACEPTA. No hay que completar nada. En el artículo 19 del Decreto de Registro se regulan los requisitos para la exención, " <i>Los requisitos relativos a la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico cuyo cumplimiento puede ser eximido, así como las compensaciones necesarias para ello, serán los determinados en la normativa reguladora de dichos establecimientos</i> " y se prevén en anexos para cada tipo de establecimiento y que se introdujeron por el Decreto 143/2014 por el que se regula el Registro de Turismo por medio de cuatro disposiciones finales.

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	16/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
CECC AGENCIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCIA DICITAMENT 16/12/15	GENERAL	Deben justificarse las razones imperiosas de interés general y la proporcionalidad del medio de intervención.	NO SE ACEPTA En el propio preámbulo de la norma se ha procedido a explicitar las razones que justifican el régimen de declaración responsable. De conformidad con lo señalado en el artículo 17.2 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, debe existir "alguna razón imperiosa de interés general", estando estas comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Entre las razones imperiosas de interés general que justifican esta medida están la seguridad pública, la protección del medio ambiente y del entorno urbano y la protección de los consumidores. Igualmente, se detallan otras razones, tales como la lucha contra el fraude o la defensa de la calidad de los servicios turísticos.
	ARTÍCULO 1	Revisar la redacción del artículo 1.2 d) del proyecto con el fin de evitar la expulsión del mercado de determinados operadores económicos. En el examen de proporcionalidad se debe considerar si la aplicación de la norma puede generar una bolsa de viviendas clandestinas y si debe prevalecer la imposición de requisitos obligatorios sobre la expulsión del mercado de distintos operadores.	SE ACEPTA. Se ha arbitrado un conjunto de requisitos exonerables para los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos, incluyendo incluso un perfil más flexible para aquellos que no superen las cinco unidades de alojamiento.
	ARTÍCULO 2.7	Eliminar la prohibición de que las viviendas de uso turístico puedan contratarse por menos de 2 días.	SE ACEPTA. Se elimina la exigencia de contratación de un mínimo de dos días, del artículo 2.7 y una referencia relacionada en el artículo 9.3.

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
GOBIERNO DE ANDALUCÍA AGENCIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCÍA DICAMEN 16/12/15	ARTÍCULO 10	Se debe reformular la redacción del artículo de forma que quede claro que con la presentación de la declaración responsable se puede iniciar la actividad.	SE ACEPTA. Se ha modificado la redacción del artículo, dejando claro que es posible la publicidad sin exhibir el código hasta que no se reciba éste.
	ARTÍCULO 7	Se recomienda eliminar el término "mínimo" del título del artículo 7, e introducir una nueva redacción del párrafo introductorio en el que se haga una referencia al derecho a la libre elección del consumidor sin menoscabar las garantías de unos estándares de calidad suficiente.	SE ACEPTA PARCIALMENTE. Se elimina el término mínimo. La modificación del párrafo introductorio sugerida supondría dejar en manos de los operadores la opción de cumplir con todos o algunos requisitos, generando inseguridad jurídica y dejando sin efecto el artículo, produciéndose además una diferencia de trato con aquellos que sí los cumplen.
	GENERAL	Se debe arbitrar medidas para permitir a los destinatarios conocer con suficiente grado de certeza las conductas infractoras y las sanciones.	NO SE ACEPTA. Los tipos infractores y sus correspondientes sanciones están, como no podía ser de otra forma dada la exigencia del principio de reserva de ley en la materia, en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
	DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA Y TERCERA	Las modificaciones normativas del Decreto de establecimientos de apartamentos turísticos y del Decreto por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía no guardan relación directa con el objeto del proyecto y aumenta el grado de dispersión normativa.	SE ACEPTA EN PARTE. Se trata de normativa reguladora de los servicios turísticos, una relativa, al igual que las viviendas con fines turísticos, a un servicio de alojamiento (establecimientos de apartamentos turísticos), que figuraba en el Proyecto de Decreto desde el inicio de la tramitación y otra relativa al procedimiento relativo al registro de estos servicios (Registro de Turismo de Andalucía). En este último caso se acepta suprimir la Disposición final tercera relativa a la modificación Decreto regulador del Registro de Turismo de Andalucía.

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	18/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	DISPOSICIÓN FINAL TERCERA Modificación del artículo 18 Decreto RTA	La presentación del informe firmado por persona técnica competente puede suponer la imposición de una carga económica y dar lugar a una reserva de actividad a favor de determinados colectivos.	SE HA SUPRIMIDO LA DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	19/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
GABINETE JURÍDICO Informe 21/12/2015	Artículo 1.2.a)	Duda relativa a la inclusión del intercambio de viviendas, la contraprestación es la permuta. De lo contrario recoger de manera expresa.	NO ESTÁ INCLUIDA ESTA OPCIÓN POR ESO NO SE RECOGE EXPRESAMENTE
	Artículo 1	Dado que la vivienda puede ser explotada por el titular o un tercero, hacer distinción al respecto, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 4	NO SE ACEPTA A nivel turístico la relación se establece respecto del explotador, resultando indiferente que resulte titular o no. No se considera necesaria una diferenciación, se considera suficiente con lo previsto en el artículo 4.
	Artículo 1.2.b)	Las viviendas contratadas por tiempo superior a 2 meses, se considera conveniente añadir que ese período se compute dentro de un plazo de tiempo concreto.	NO SE ACEPTA Ya se añadió el término dos meses continuados para acotar y evitar situaciones de fraude, no se considera necesario acotarlo más. El objeto y ámbito de aplicación queda bien definidos en el artículo 1, no es nuestra finalidad evitar la aplicación de la LAU, sería mas bien al contrario el supuesto a evitar dado que nuestra normativa es más exigente.
	Artículo 1.2.d)	Añadir el Decreto 194/2010	SE ACEPTA

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	20/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	21/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	Artículo 2	Indicar que la vivienda goza de elementos estructurales, complementarios o accesorios, destinados a favorecer la movilidad de las personas discapacitadas.	NO SE ACEPTA Las viviendas en todo caso, deberán cumplir con la normativa de accesibilidad como parte de la normativa sectorial. En los términos expuestos en la observación, igualmente debería recogerse de manera específica otra tanta normativa sectorial que resulta de aplicación, corriendo además el riesgo de no ser absolutamente exhaustivos en dicha enumeración.
	Artículo 2.4	Sería conveniente contemplar específicamente los derechos y obligaciones de las partes, sin perjuicio de que se regule el régimen del contrato	NO SE ACEPTA No se recogen derechos y obligaciones distintos de los previstos en la Ley de Turismo, ninguno específico.
		Prever que el explotador pudiera suscribir un Seguro de Responsabilidad Civil	NO SE ACEPTA El artículo 21.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, establece que la exigencia a los prestadores de servicios de un seguro de responsabilidad civil profesional o garantía equivalente debe hacerse en norma con rango de ley. La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, sólo contempla la exigencia de este seguro a las agencias de viajes, empresas organizadoras de actividades de turismo activo y campamentos de turismo.

22/12/2015 Viceconsejería

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	Artículo 4	Regular de forma más amplia el régimen de las entidades mediadoras o que organicen servicios turísticos	NO SE ACEPTA La actividad de intermediación a excepción de viajes combinados, es de libre ejercicio por tanto no está sujeta a reglamentación turística autonómica, si estatal en lo relativo a comercio electrónico, sociedad de la información y consumidores y usuarios.
	Artículo 7.c)	Suficientemente amuebladas (...) sustituir como vivienda en vez de inmediato	NO SE ACEPTA En el primer informe de Gabinete Jurídico ya se observada, se integró y posteriormente en la CGW del 22/01/2015 se eliminó el término "como vivienda".
	Artículo 7.d)	Refrigeración parece excesivo puede existir imposibilidad	SE ACEPTA Y SE MODIFICA
	Artículo 7.f)	Obligación de proporcionar información se sustituyan por acceso a internet o wifi	NO SE ACEPTA Se entiende que en el concepto "proporcionar información" incluye el facilitar el acceso a esta información a través de internet. Entendemos que este requisito no puede reducirse a esta última posibilidad, ya que supondría traspasar la carga del requisito al usuario, obligándole a disponer de un dispositivo físico con acceso a internet.

22/12/2015 Viceconsejería

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA	23/12/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA	22/24
 Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==				

Código Seguro de verificación: Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	BARTOLOME TORRES CARDONA		FECHA
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==	PÁGINA
		23/12/2015	
		24/24	
			
Z4LjmQejOpM1E/p7CSHcjw==			

CONSEJERÍA	ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	VALORACIÓN
	Artículo 12	No se determinan las consecuencias de las viviendas "clandestinas"	NO SE ACEPTA Las consecuencias de la clandestinidad serán las derivadas del procedimiento sancionador instruido al efecto.
	Disposición Transitoria única	Extender el régimen transitorio a los requisitos del artículo 7. En todo caso contemplar un plazo de adaptación a dichos requisitos	SE ACEPTA EN PARTE Se concede un plazo de 1 año desde la entrada en vigor para el cumplimiento del requisito del artículo 7.d) relativo a la refrigeración.
	Título	Modificarlo incluyendo el Decreto 194/2010	SE ACEPTA y se modifica

22 de diciembre de 2015
La Secretaría de la Comisión de Valoración

22/12/2015 Viceconsejería