

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES EFECTUADAS POR EL CONSEJO ANDALUZ DEL TURISMO AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN DIVERSOS DECRETOS EN MATERIA DE TURISMO.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Instrucción Tercera, Punto 4 de la Instrucción 1/2013, de 21 de octubre, de la Viceconsejería de Educación, Cultura y Deporte, sobre elaboración de disposiciones de carácter general, se emite el presente informe de valoración de las observaciones efectuadas por el Consejo Andaluz del Turismo, en su sesión de fecha 10 de noviembre de 2023.

Una vez analizadas las observaciones realizadas, se considera necesario poner de manifiesto lo siguiente:

I. Observaciones formuladas por Comisiones Obreras de Andalucía.

Por parte de la entidad sindical se reiteran las observaciones ya formuladas al texto del proyecto durante el trámite de audiencia, por lo que es dable remitirse a la valoración efectuada en el Informe del Servicio de Empresas y Actividades Turísticas, de fecha 14 de noviembre de 2023.

Valoración:

No obstante, como durante el desarrollo de la sesión se reiteró la necesidad de velar por el cumplimiento de la normativa vigente en la contratación de las personas trabajadoras de dichas viviendas en cuanto a las condiciones de trabajo recogidas en los convenios colectivo y de seguridad y salud en el trabajo, se ha procedido a resaltar en el preámbulo del proyecto de decreto que «con la profesionalización del sector se persigue, igualmente, la mejora en las condiciones laborales de las personas trabajadoras», aunque no se ha podido establecer en la parte dispositiva condición alguna, pues en primer término, escapa del ámbito competencial de este órgano y, en segundo lugar, la imposición de cualesquiera requisitos ha sido cuestionada por la Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía, en su informe preceptivo a este texto, en cuanto nos ha compelido a no limitar la actuación de los operadores económicos.

II. Observaciones formuladas por la Confederación de Empresarios de Andalucía.

La Confederación de Empresarios de Andalucía ha realizado las siguientes observaciones en nombre de la Federación Andaluza de Hoteles y Alojamientos Turísticos:

I. Art. 1.1. Objeto y Ámbito de aplicación

En la redacción propuesta, incluso en la actualidad, se define a las VUT como servicios de alojamientos Turísticos. Esa distinción entre servicios de alojamientos turísticos y los propios establecimientos turísticos definidos en el art. 40 de la Ley de Turismo, se ha argumentado por la administración en el sentido de que la explotación de las VUT no supone la actividad principal del explotador de este tipo de alojamientos.

Plaza Nueva, núm. 4
41071, Sevilla.

955065100
dgcift.ctcd@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 1/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Este argumento no casa con el interés por parte de la administración que se persigue con la modificación del decreto que regula esta figura, el cual busca, entre otros, la profesionalización del sector y la equiparación en términos razonables con otras figuras de alojamiento, que si mantienen la condición de establecimiento de alojamiento con es el caso de los apartamentos turísticos.

Tal y como se recoge en el art. 40 de la Ley de Turismo, se podrá establecer reglamentariamente cualquier otro tipo de alojamiento a los ya definidos en la norma.

Propuesta de redacción

El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 y el apartado 1.e) del art.40 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Valoración:

No se acepta la observación formulada, sobre la base de que una vez analizada detenidamente la propuesta de conceptualizar las viviendas de uso turístico como un establecimiento turístico en vez de como un servicio de alojamiento turístico, la misma no resulta acorde con el vigente contexto legal establecido por la Ley de Turismo de Andalucía.

Si bien es cierto que el artículo 40 de la referida Ley del Turismo establece que pueden ser establecimientos de alojamiento turístico aparte de los enumerados en dicho precepto, cualquier otro que se establezca reglamentariamente (lo que habilitaría que en el actual proyecto reglamentario se previera la consideración de las viviendas de uso turístico como establecimientos de alojamiento turístico), no obstante deben traerse a colación lo previsto en los artículos 18 y 41 de la citada ley.

En este sentido, el artículo 18.1 relativo al mantenimiento del uso turístico establece lo siguiente:

Los establecimientos de alojamiento turístico, así como las unidades de alojamiento integrantes de los mismos, quedarán afectados a la prestación del servicio de alojamiento turístico objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, quedando prohibido durante su vigencia destinarlos a un uso distinto, bajo cualquier título.

Asimismo el artículo 41 de dicho texto legal tras predicar el principio de unidad de explotación respecto a los establecimientos de alojamiento turístico, dispone en su apartado 3 que:

Son actuaciones contrarias al principio de unidad de explotación, quedando, en consecuencia, prohibidas:

a) Destinar las unidades de alojamiento a un uso distinto al de alojamiento turístico, ya sean residenciales u otros (,,).

A la vista de dichos preceptos, no cabe sino concluir que a pesar de que pudiera resultar oportuno su concepción como establecimientos de alojamiento turístico en concordancia además con lo previsto en otras CCAA (como la valenciana), mientras la vigente Ley de Turismo de Andalucía no sea modificada, no resulta posible dicha previsión. Y ello sobre la base de que de las viviendas de uso turístico grupo por habitaciones no cabe predicar un uso exclusivo turístico, dado que en las mismas necesariamente ha de residir la persona titular de la explotación o la persona propietaria o usufructuaria de la vivienda (ex artículo 5.3) y asimismo que en las viviendas grupo completa es posible que su titular se reserve su destino a vivienda durante determinados periodos del año.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 2/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En el seno de la reunión celebrada por la Comisión Permanente del CAT celebrada el pasado 10 de noviembre, ya se puso de manifiesto por el Director General de Turismo la oportunidad de suprimir las referencias a la figura de establecimiento de alojamiento turístico que figuraban en la exposición de motivos del borrador de texto sometido al CAT, y en consecuencia las referencias existentes en el texto al principio de unidad de explotación, únicamente predicable de los establecimientos de alojamiento turístico.

II. Art. 1.3 letra c): Objeto y ámbito de aplicación.

Se elimina la referencia contenida en el art. sobre la necesidad de que la vivienda esté en suelo residencial. Esta anterior redacción salvaguardaba que una VUT pudiera ubicarse en un edificio donde estuviera operando un establecimiento de alojamiento, ya que estos, a excepción de los Apartamentos Turísticos Conjuntos, siempre deben ubicarse en suelo turístico.

Entendiendo la argumentación sobre la imposibilidad de que se definan los tipos de suelo en una norma turística, podría abrir la posibilidad de que en el caso que un establecimiento turístico sólo contara con el 90% de la unidad de explotación de edificio en un régimen de propiedad horizontal, tal y como posibilita el art. 41 in fine de la ley de Turismo, el 10% restante podría ser susceptible de utilizarse para la explotación de esas unidades de alojamiento como VUT.

No obstante, la propuesta de modificación que se realiza contempla lo siguiente:

“Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio”

Analizando esta redacción, suponemos que ninguna VUT podrá ubicarse en un edificio que tenga la consideración y esté siendo explotado como Alojamiento Turístico (Establecimientos hoteleros, Apartamentos Turísticos, Campamentos de turismo y Casas rurales definidos en la Ley de Turismo)

Solicitamos

De ser conforme esta interpretación, redacción más clara que sostenga la misma.

Valoración:

Una vez analizada la observación formulada no se acepta sobre la base de que se estima suficientemente clara la redacción dada a dicho precepto; por otro lado conforme con la propia interpretación recogida en la observación referida.

III. Art. 2.1. Régimen jurídico

Utilizado los mismos argumentos que en el apartado anterior (art 1.1), se propone definir las VUT como establecimientos de alojamiento en lugar de servicio de alojamiento con carácter genérico.

Propuesta de redacción

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 3/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un alojamiento turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con lo establecido en el presente decreto

Valoración:

No cabe aceptar la observación formulada y no remitimos a lo ya expuesto a propósito de la observación al artículo 1.1.

IV. Art. 5.1 letra b) Clasificación

Atendiendo al principio expresado por la administración respecto de la mejora en la calidad y profesionalización de este tipo de alojamientos, no entendemos que se pueda habilitar la posibilidad de explotar los mismos en un régimen de explotación por habitaciones. Esta fórmula no atiende a ningún criterio razonable de hacer de esta figura un producto turístico similar al resto de alojamientos turísticos donde esta posibilidad es absolutamente imposible de plantear. Debemos colegiar que el principal objetivo de todos debe ser, entre otros, que las personas usuarias o consumidoras del sector que nos ocupa y respecto de las que, desde el ámbito normativo, los poderes públicos han de velar por que se adopten las medidas y pongan los medios, a fin de tratar de asegurar su máxima satisfacción como destinatarias últimas y principales de los servicios turísticos, debe ser tenido en cuenta a la hora de legislar. Principio de hospitalidad.

Propuesta

Eliminar el grupo de VUT por habitaciones.

Propuesta de redacción art 5.2. Las viviendas de uso turístico se destinarán al completo para su explotación como alojamiento turístico, no permitiéndose su explotación por habitaciones.

Valoración:

Este órgano coincide plenamente con su argumentación e incluso razones de índole urbanística podrían aconsejar la eliminación de las viviendas de uso turístico por habitaciones; no obstante, su eliminación no es factible ni legal en el actual momento de tramitación del procedimiento de modificación de la disposición normativa, en tanto que, al suponer un cambio o modificación sustancial del texto sometido a audiencia o información pública, obligaría a este órgano a someter de nuevo este proyecto de decreto a exposición pública, tal y como ha manifestado el Tribunal Supremo reiteradamente (por todas, su reciente Sentencia de 27 de enero de 2023).

V. Art. 6.2 b Requisitos y servicios comunes

Sustitución de lencería en la unidad de alojamiento/Servicio de limpieza en la unidad de alojamiento.

El primero de ellos es un requisito que se exige a los apartamentos turísticos tipo conjunto, que debe prestarse en función de que este sea de una o dos llaves una vez en semana o dos veces en semana respectivamente. Así, La oferta del servicio de sustitución de lencería (sábanas y toallas) será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento, pudiendo ser sustituido por tener un juego de reposición a disponibilidad del cliente.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 4/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El segundo es un servicio que se exige a los apartamentos turísticos tipo conjunto que en función de que sea de una o dos llaves se debe prestar a la entrada del cliente o una vez en semana.

Por otra parte, tal y como se recoge en la norma UNE-ISO 22483 (versión vigente: Julio 2020), conocida como Q de Calidad, apartado 10.5.2. Limpieza de habitaciones ocupada se determina lo siguiente:

“Las toallas usadas se deben cambiar diariamente por otras limpias, a menos que el cliente haya solicitado lo contrario.

Con respecto a la política de cambio de sábanas, el servicio de limpieza debe cambiar las sábanas cada tres días (o menos) de la estancia de un cliente, a no ser que:

- El cliente solicite que sus sábanas se cambien con anterioridad o posterioridad;
- La ropa de cama está manchada o dañada de alguna manera”

La prestación de estos servicios son clave para concretar la obligación de las empresas explotadoras de VUT respecto del cobro y liquidación del IVA.

Es un tema controvertido y con muchas interpretaciones ya que la ley de Iva para obligar a su cobro exige que no solo se preste en servicio de alojamiento sin ningún otro servicio, y para justificar esta interpretación de este asunto se pone de ejemplo el hecho de prestar el servicio de limpieza de la unidad de alojamiento y el cambio de sábanas.

Es necesario destacar que, para la AEAT, como norma general, el arrendamiento de viviendas turísticas es una operación sujeta y exenta de IVA, salvo en aquellos supuestos en los que junto con el arrendamiento se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera. Precisamente, este último concepto es el que se ha venido definiendo y modulando a raíz de múltiples consultas de la Dirección General de Tributos y resoluciones de los Tribunales Económicos-Administrativos. A este respecto, las conclusiones, pudieran ser que tendrán la consideración de servicios propios de la industria hotelera los siguientes servicios:

- La periodicidad de la limpieza y el cambio de ropa debe ser como mínimo semanal (V2122-21)
- Se debe contar con un espacio de recepción habilitado al efecto y durante 24 horas (Resolución TEAC 16 de diciembre 2021: ESPACIO DESTINADO A RECEPCIÓN 24 H)
- Otros servicios son los de lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas y servicios de alimentación y restauración.

A modo de resumen, en la consulta de la DGT V057-15: se realiza una relación pormenorizada de lo que se consideran servicios complementarios de la industria hotelera:

“3.- En cuanto al concepto "servicios complementarios propios de la industria hotelera", la Ley 37/1992 pone como ejemplos los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. En este sentido, los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 5/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



(lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración.

En particular, se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera, además de los citados, los servicios de limpieza del interior del apartamento, así como los servicios de cambio de ropa en el apartamento, ambos prestados con periodicidad.”

Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los que a continuación se citan:

- Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).
- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.
- La mera puesta a disposición del arrendatario de equipamientos para el apartamento, como vajilla, enseres y aparatos de cocina y otros equipamientos para el hogar, no tiene carácter de servicios complementarios propios de la industria hotelera”

A modo de conclusión, podríamos decir que lo que determinará la obligación o no de repercutir IVA, por parte del titular/empresa gestora de viviendas con fines turísticas, será la naturaleza de los servicios que ésta preste a sus clientes, pudiéndose dar el caso que unas veces sus servicios deban llevar IVA, porque junto con el arrendamiento del inmueble se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera (definidos anteriormente) y otras veces, quizás la mayoría de ellas, no tenga obligación de repercutir IVA, habida cuenta que los servicios que preste no tengan la consideración de servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Por tanto, es a todas luces evidente que la actividad consistente en el arrendamiento por períodos de tiempo de viviendas o parte de estas, sin prestar ningún servicio propio de la industria hotelera, está exenta del IVA, por lo que no se repercutirá el impuesto.

Esta cuestión resulta a juicio de nuestra Organización ineludible y necesaria incorporar al texto.

Además, es necesario poner de manifiesto, que la cuestión que se planteó en su momento y que se reitera ahora, reúne las condiciones aceptadas por las partes que han intervenido en la concertación y consenso del documento en estos momentos expuestos en trámite de audiencia respecto de la necesaria convergencia entre las figuras alojativas de AT conjunto y VUT, mejora de la calidad de esta oferta, así como de la profesionalización del sector demandada por todos.

Propuesta

Incluir un nuevo requisito que se concreta en la obligación de prestar el servicio de sustitución de lencería, así como el servicio de limpieza de la unidad de alojamiento en las mismas condiciones que se exige para los Apartamentos Turísticos Conjuntos, esto es:

- Servicio de limpieza en la unidad de alojamiento: 1/semana
- Servicio de lencería en la unidad de alojamiento: 2/semana

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 6/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

Lo aquí aludido ya fue objeto de valoración en el trámite de audiencia, limitándose la Federación proponente a reiterar en los mismos términos esta alegación; no obstante, además de lo ya manifestado y específicamente con relación a la inclusión de requisitos, como ya se ha apuntado anteriormente, la Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía ha tenido ocasión de pronunciarse en su informe preceptivo a este texto, manifestando que el establecimiento de requisitos,

«Desde la óptica de competencia, pueden desalentar la entrada de operadores potenciales y excluir del mercado a buena parte de la oferta.

Téngase en cuenta que, por lo general, una menor oferta podría llevar a los operadores incumbentes a encarecer los precios e impedirá satisfacer diferentes demandas y, en definitiva, que usuarios y consumidores con gustos y preferencias diversas, que buscan fórmulas acordes con su economía o número de integrantes, se beneficien de ofertas también diversas; además de afectar, indirectamente, a otros sectores como la hostelería, el comercio, la intermediación inmobiliaria, los canales de publicidad o la industria del ocio. [...]

En cualquier caso, los requisitos establecidos podrán considerarse acordes con el principio de necesidad y proporcionalidad, en la medida en que estén vinculados con la salvaguarda de una RIIG de las establecidas en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, y sirvan al objetivo pretendido restringiendo o distorsionando lo menos posible la actividad económica.

Sin embargo, el estado actual de la tecnología y la demanda recomienda tener presente que los portales de internet de comercialización de alojamiento turístico permiten conocer, a tiempo real, las características reales del establecimiento, su ubicación, su equipamiento así como realizar comparaciones con otros alojamientos análogos, etc.

Se trata de alternativas eficientes económicamente y más alineadas con los principios de libertad de empresa, libertad de elección y libre competencia.

En línea con expresado por la ACCO (Autoridad Catalana de Competencia) en su Informe IR 24/2016, sobre el proyecto de reglamento de turismo de Cataluña, de 14 de septiembre de 2016, que cuando los requisitos técnicos se fijan de manera estática, ello puede vedar la posibilidad de que los operadores acojan otras posibles innovaciones que puedan tener lugar en el futuro y que pudieran resultar un elemento valorado por los destinatarios de los servicios turísticos».

A este respecto, no se acepta su propuesta.

VI. Art. 6.2 Requisitos y servicios comunes

Sería aconsejable que se introdujera, entre las obligaciones que tienen las personas explotadoras de una vivienda de uso turístico y como complemento de la obligación de informar sobre las normas relativas al uso de las instalaciones de la comunidad de propietarios en la que se encuentre, la de informar, si así fuera el caso, sobre el precio de otros servicios complementarios no incluidos en el alojamiento y destinados a sufragar el uso de tales instalaciones, como uso de zonas comunes, piscina, instalaciones deportivas, locales sociales, etc.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 7/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Propuesta

Añadir como obligación de los titulares de la explotación lo siguiente:

Informar sobre las normas relativas al uso de las instalaciones de la comunidad de propietarios en la que se encuentre, y, si así fuera el caso, sobre el precio de otros servicios complementarios no incluidos en el alojamiento y destinados a sufragar el uso de tales instalaciones, como uso de zonas comunes, piscina, instalaciones deportivas, locales sociales, etc

Valoración:

No se acepta dicha observación por estimar innecesaria su inclusión como una obligación adicional dado que la misma ya se encuentra contemplada en el artículo 3.2 párrafo tercero del proyecto normativo.

VII. Art. 6.2 Requisitos y servicio comunes

La convivencia de este tipo de alojamientos en su mayoría con viviendas destinadas a domicilio habitual de personas aconseja minimizar los riesgos de una posible negligencia o situación de peligrosidad por el uso de un espacio de concurrencia pública.

Ya le Ley de turismo en su artículo 39, determina esta obligación para una serie de servicios, entre los que no se encuentran las VUT. No obstante opinamos en aplicación de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se podrá exigir a los exploradores de esta tipología de alojamiento turísticos (en los Campings se determina así) como requisito para el ejercicio de la actividad y con carácter previo a la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional adecuado u otra garantía equivalente que cubra los daños que se puedan provocar en la prestación de dicho servicio turístico.

Propuesta

Disponer de un seguro de responsabilidad civil de explotación en permanente vigencia, adecuado a la explotación turística de la vivienda. Dicho seguro tendrá una cuantía mínima de cobertura de 150.00 euros por siniestro y cubrirá, al menos, las responsabilidades potenciales por los riesgos para las personas usuarias o para terceras personas.

Valoración:

No se acepta la observación formulada sobre la base de la imposibilidad por vía reglamentaria de exigir con carácter obligatorio el seguro de responsabilidad civil para las viviendas de uso turístico; no estando contemplada la exigencia de dicho seguro en el artículo 39 de nuestra Ley del Turismo.

Y es que la disposición adicional segunda, apartado segundo de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras establece que: La obligación de suscripción de seguros deberá establecerse mediante normas con rango de Ley que deberán contar con un informe preceptivo

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 8/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, o del órgano competente de las Comunidades Autónomas, con objeto de que puedan formular observaciones en materia de técnica aseguradora.

VIII. Art. 7.4. Formalización del contrato y acceso a la vivienda.

Resulta ya icónica la presencia de candados y cajetines de seguridad empleados por los propietarios de viviendas turísticas para que sus inquilinos recojan las llaves; sin embargo, en ocasiones están instalados en la vía pública como farolas, puentes, bancos o papeleras o en las zonas comunes de los propios edificios, dando lugar a una imagen dantesca (al encontrarse las rejas de las ventanas de las viviendas ubicadas en los bajos de los edificios, repletas de candados, como no hace mucho se encontraban las barandillas de los puentes) y, frecuentemente, objeto de la ira de vecinos y transeúntes que suelen cometer sobre estos candados numerosos actos vandálicos en señal de protesta por la presencia masiva de turistas. Para evitar estas desagradables imágenes proponemos:

Propuesta de redacción

La persona o entidad explotadora entregará a la usuaria la vivienda a la hora que ambas libremente hayan pactado. Si no se hubiera 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 horas del primer día del periodo contratado y finaliza a las 12,00 horas del día en que finaliza dicho periodo. En caso de que la persona propietaria o explotadora no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, éstos deberán concertar previamente la entrega de llaves.

En el caso de que la entrega de llaves se realice a través de su depósito en candados, cajetines de seguridad o análogos, los mismos no podrán ubicarse ni en elementos del mobiliario urbano de las vías públicas, ni en las zonas comunes de los edificios en los que se ubique la vivienda.

Valoración:

Se acepta la observación y se incorpora al proyecto normativo.

IX. Art. 9. Inscripción

A efectos de un mayor control por parte de la administración y por otra parte una mayor seguridad para los usuarios, proponemos incluir un nuevo requisito para la inscripción de este tipo de alojamientos.

Propuesta

Incluir como obligación para proceder al registro la entrega de un plano de la vivienda con la distribución de las plazas y estancias.

Valoración:

Si bien se considera positiva esta aportación, no ha de aceptarse por las limitaciones a la hora de establecer requisitos a las que nos compele la Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía y que ya han sido puestas de manifiesto.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 9/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



X. Otros

Se ha echado en falta en el texto del proyecto de decreto remitido para su análisis, la previsión de una necesaria colaboración, tanto con las plataformas digitales que median en la oferta de los distintos servicios turísticos de alojamiento, como con las distintas administraciones públicas que pueden ayudar a esta Administración Turística a luchar contra el fraude y la clandestinidad. A este respecto, se recomienda la introducción de dos disposiciones adicionales en este sentido, con el siguiente texto:

Disposición adicional primera. Deber de colaboración de las plataformas digitales.

Aquellas plataformas digitales que medien en la oferta de servicios, como es el caso del alojamiento turístico en establecimientos de apartamentos turísticos y en viviendas de uso turístico, al objeto de no mediar en la contratación de servicios que tengan la consideración de clandestinos, estarán obligadas a colaborar facilitando información sobre toda clase de datos, antecedentes y justificantes con trascendencia turística que le sean requeridos por parte de la actuación inspectora.

Valoración:

No se acepta la observación efectuada, por estimarse mas oportuno esperar a los términos del de la Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 que en la actualidad se está tramitando; el cual una vez que entre en vigor (previsiblemente el próximo año) resultará de aplicación directa a nuestro ordenamiento jurídico.

Disposición adicional segunda. Convenios de colaboración para el intercambio de información.

A fin de garantizar el cumplimiento de las exigencias contenidas en la normativa vigente y, en su caso, facilitar la labor inspectora de la Junta de Andalucía o de otras autoridades, la Consejería con competencias en materia de turismo podrá celebrar convenios de colaboración con otras administraciones o con entidades privadas para facilitar el intercambio de información, así como para la utilización conjunta de medios o recursos materiales y personales.

Valoración:

Se acepta la observación y se incorpora al proyecto normativo.

OBSERVACIONES SOBRE APARTAMENTOS TURÍSTICOS. TEXTO ARTICULADO.

I. Art. 9. Grupos. Distancia 1000 m

Eliminar último párrafo donde se establece como grupo de inmuebles no contiguos los que se ubiquen a una distancia máxima de 1.000 m

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 10/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

Se acepta la observación relativa a que los establecimientos de apartamentos turísticos grupo conjunto en el supuesto de inmuebles no contiguos vengan delimitados por la existencia de una referencia geográfica (encontrarse a una distancia máxima de 1.000 metros).

Una vez analizada detenidamente dicha propuesta, se ha evidenciado resultar más lógica y coherente la definición del grupo conjunto derivado de inmuebles no contiguos en otros términos. Máxime si se tiene en cuenta la amplitud del diámetro al que se podría extender dicha referencia geográfica, sobre la base de que en la redacción del proyecto normativo actual la medición viene determinada por la distancia en línea recta desde la posición geográfica dada por el catastro a cada uno de los inmuebles.

Sobre la base de lo anterior se ha estimado más lógica y coherente referir la definición de grupo de inmuebles no contiguos, a la ubicación dentro de una misma urbanización o núcleo residencial dotado de instalaciones o servicios comunes. En definitiva, vincularlo a inmuebles respecto de los que es predicable una cierta unidad funcional. Ello además resulta acorde con lo previsto en la normativa turística de otras CCAA como la valenciana.

II. Art. 18. 2 Requisitos en la modalidad Rural

Este artículo en su apartado 2, establece una serie de requisitos para los apartamentos turísticos que se ubiquen en terrenos con régimen de suelo no urbanizable que de manera similar se establecían en el decreto 47/2004 respecto de los establecimientos hoteleros (art. 37)

Si bien Esta previsión para los Establecimientos Hoteleros, una vez aprobado el DL 13/2020 no ha sido mantenida, en tanto que se invade una competencia municipal, y se dificultaba la implantación de actividades en el medio rural en tanto que se establecía un requisito superior en superficie mínima al previsto en los propios planeamientos, al tiempo que supone una redundancia sobre la «conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales» que ya debe acreditar la actuación en su tramitación urbanística, se mantiene para la figura de apartamentos turísticos.

Esta previsión incluida en el D. 47/2004, en aras de garantizar una homogeneización en la implantación de establecimientos de alojamiento fue incorporada en la posterior normativa de Apartamentos del Decreto 194/2010, que al no suprimirse está perjudicando a un tipo alojativo respecto al otro.

Propuesta

Supresión del apartado 2 del Art. 18 del Decreto 194/2010.

Valoración:

No procede la observación formulada porque en el borrador de Decreto sometido a trámite de audiencia e información pública ya se incluía la supresión de los artículos 17-20 del Decreto 194/2010.

III. Anexo I. Áreas Comunes. Requisito 6

Desde el sector se ha detectado la dificultad que entraña cumplir con lo determinado en este artículo, en concreto con el porcentaje de plazas disponibles que se requiere. Y todo ello teniendo en cuenta la escasez que existe de este tipo de servicios sobre todo en los núcleos céntricos de las grandes ciudades.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 11/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Propuesta

Reducir el porcentaje de plazas de aparcamiento al 10% en lugar del 15 % que se exige en la actualidad. (en consonancia con la propuesta que en apartado de hoteles de este documento se realiza sobre este mismo asunto)

Valoración:

Se acepta la observación y se incorpora al proyecto normativo.

HOTELES

En este apartado distinguimos por un lado las propuestas de modificación y por otro un apartado de aclaraciones o interpretación de la norma en vigor.

Propuestas de modificación

I. Artículo 1.3.- Objeto y ámbito de aplicación

Respecto de la exclusión de determinada oferta alojativa señalada como de utilidad social, sería conveniente establecer la prohibición de estas de comercializar con carácter general y sin distinguir colectivos sociales algunos su oferta. Especial hincapié en la prohibición de estas para publicitarse en portales de reservas online.

Si tomamos en cuenta el segundo párrafo donde establece que en el caso de ofertar el servicio de alojamiento al público en general, inclusive de forma temporal, quedarán sometidos al presente decreto, se abre la posibilidad a que, aunque sea de manera temporal pueden ofertar el servicio de alojamiento si bien estarían sometidos al decreto. Entendemos más conveniente que se defina claramente el uso social, excluyendo expresamente la posibilidad de ofertar al público en general.

Propuesta de redacción

Están excluidos del presente decreto las residencias de tiempo libre, de personas mayores, de estudiantes, los albergues juveniles de la Junta de Andalucía, las colonias escolares y campamentos juveniles o cualquier otro establecimiento cuando se desarrolle una finalidad social o educativa recogida en su norma sectorial. Cualquier establecimiento similar a los anteriores en el que la prestación del servicio de alojamiento turístico se realice de manera ocasional y sin ánimo de lucro. Estos, no podrán en ningún caso ofertar servicios de alojamiento al público general, así como publicitarse o mantener contratos de comercialización con ningún agente que gestione reservas al público en general tanto online como offline.

II. Art. 12.2. Obligación publicidad requisitos clasificación

Este artículo al igual que otros que se contemplan en la actual norma, abunda en establecer obligaciones cuyo cumplimiento no depende única y exclusivamente de la voluntad de operador Hotelero. En este caso se obliga a que se publicite en todo momento los requisitos declarados para su clasificación, tanto en lugar visible y de fácil acceso del establecimiento como en cualquier canal de oferta del establecimiento.....

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 12/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Es esta última cuestión la que no depende de la voluntad del operador hotelero si no del operador o intermediario que realiza la comercialización del producto, el cual en la práctica totalidad de las ocasiones no permite la incorporación de información que no haya sido planteado por este.

Propuesta de redacción:

Los establecimientos hoteleros estarán obligados a publicitar en todo momento los requisitos declarados para su clasificación, tanto en lugar visible y de fácil acceso del establecimiento como, en caso de existir, en su página web.

III Art. 14. Hoteles. Punto 3, letra c. Separación entre edificios

No entendemos porque se determinan ni los metros de separación ni las restricciones de tráfico para poder tener la consideración de único establecimiento. De hecho, el tema de la distancia choca de frente con la que se determina para otro tipo de establecimientos turísticos como es el Apartamento Turístico, donde se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por dos o más inmuebles situados cada uno de ellos a una distancia máxima de mil metros de la conserjería u oficina de la entidad explotadora, en este caso además sin limitación alguna al tipo de vía que separa los distintos inmuebles.

Entendiendo que nos encontramos ante dos figuras de alojamientos distintas no planteamos una misma redacción, pero sí una necesaria ampliación de los metros de distancia entre inmuebles y la eliminación de las condiciones referidas al tipo de vía.

Propuesta de redacción:

“Que entre las vías de entrada para las personas usuarias de los edificios haya una distancia igual o inferior a 100 metros”. Esta propuesta la hacemos extensiva a cualquier tipo de establecimiento hotelero en sus distintas modalidades. (incorporar Hostales, pensiones y Albergues). Así mismo proponemos la supresión del siguiente párrafo “ los supuestos anteriores no serán de aplicación a los establecimientos inscritos en el RETA verificados de conformidad por la inspección con anterioridad a la entrada en vigor del presente capítulo”

IV. Art. 19. 2. Contrato de alojamiento turístico y art. 24, Sobrecontratación.

Similar análisis al realizado en el punto anterior tiene estos dos artículos del actual decreto que regula la actividad hotelera. Es decir, no se le puede imputar responsabilidad al empresario hotelero del incumplimiento que puede provocar un tercero. En concreto es absolutamente imposible informar de prácticamente nada a un cliente que no venga vía contratación directa con el establecimiento. Así mismo si la sobrecontratación no se produce en el canal de venta directa del establecimiento hotelero y es responsabilidad de otro operador, tampoco parece razonable responsabilizar al primero de ellos de algo que no está en su mano controlar.

Propuesta

Eliminar la obligación de informar previamente al cliente de sus derechos y obligaciones, en todos aquellos canales que no sean de venta directa del establecimiento.

Eliminar la responsabilidad directa del establecimiento ante la sobrecontratación provocada por un tercero.

V. Anexo II.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 13/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Tras el periodo de adaptación del Decreto-ley 13/2020 y una vez verificados una serie requisitos que se contienen en el mismo, en orden a su actualización y mejora de la labor inspectora proponemos las siguientes modificaciones.

Requisito nº 17 Mostrador de recepción separado e independiente para el servicio.

Esta redacción actualmente, no nos permite crear espacios más dinámicos que puedan aportar más valor al cliente, ser más cálidos y “Hospitality” (atención en mesas, sillones, etc) como es la tendencia en el conjunto del sector en estos momentos.

Propuesta

Suprimir el carácter obligatorio de este requisito en lo que se refiere al concepto o modelo de mostrador. Habilitándose espacios funcionales de recepción que no necesariamente deben contar con un mostrador al uso.

Requisito nº 20. Teléfono a disposición de los clientes. Obligatorio en todas las categorías.

Propuesta

Eliminar el carácter obligatorio.

Requisito N.º 57. Obligación Aparcamiento hoteles 4 estrellas para un 20% de las unidades de alojamiento

Tras un proceso de adaptación al decreto, hemos detectado la dificultad que entraña cumplir con lo determinado en este artículo, en concreto con el porcentaje de plazas disponibles que se requiere. Y todo ello teniendo en cuenta la escasez que existe de este tipo de servicios sobre todo en los núcleos céntricos de las grandes ciudades.

Propuesta

Reducir el porcentaje de plazas de aparcamiento al 10% en lugar del 20% que se exige en la actualidad (en consonancia y convergencia con lo propuesto sobre este mismo asunto en este documento dentro del apartado de Apartamentos Turísticos)

Requisito 134. Un asiento por plaza. Obligatorio en las categorías de tres, cuatro y cinco estrellas

Propuesta

Eliminar el carácter obligatorio

Requisito. 135. Un asiento confortable (silla o butaca) con mesa auxiliar. Obligatorio en establecimientos de cuatro y cinco estrellas.

Propuesta

Modificar la redacción actual en los siguientes términos: “Un asiento confortable por plaza”. Obligatorio en establecimientos de cuatro y cinco estrellas

Requisito. 136. Un asiento confortable extra (silla o butaca tapizada) en las habitaciones dobles o suites. Obligatorio en establecimientos cinco estrellas.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 14/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Propuesta

Modificar la redacción actual en los siguientes términos:

“Un asiento confortable extra con mesa auxiliar en las habitaciones suites junior”.

Obligatorio para establecimientos de cuatro y cinco estrellas.

“Dos asientos confortables extras con mesa auxiliar en las habitaciones suites”.

Obligatorio para establecimientos de cinco estrellas.

Requisito 162. Bañera y/o duchas con mampara. Obligatorio en establecimientos de cuatros y cinco estrellas.

Propuesta

Incluir en la llamada: No será obligatorio en caso de bañeras tipo exentas

Requisito 197. Desayuno Bufé para hoteles de 3 y 4 estrellas.

Para esta categoría atendiendo al coste y el desperdicio alimentario que se puede propiciar en momentos de baja ocupación realizamos la siguiente.

Propuesta

Sustituir la obligación de mantener un Bufé para hoteles de 3 y 4 estrellas, por un servicio de desayuno a la carta a petición del cliente. La carta debe incluir necesariamente todos los productos que se exigen en estos momentos para el servicio de Bufé.

Requisito 205. Oferta de comida para servicio de habitaciones de 14 horas

En este apartado, se analiza la obligatoriedad que mantienen los hoteles de 4 estrellas de prestar un servicio de habitaciones durante al menos 14 horas. Si analizamos la realidad que se da en concreto en los establecimientos de modalidad playa donde lo habitual es consumir los servicios de pensión completa o media pensión, o incluso todo incluido, este servicio en realidad carece de sentido y no es demandado en absoluto por los clientes.

Proponemos:

Eliminar la obligatoriedad de este requisito para los hoteles de 4 estrellas, al menos en la modalidad de playa

Requisitos III.2 y III.3. Desayunos y Comidas.

En este apartado, con carácter general, se determina la obligación de dar desayunos en los requisitos III.2 y III.3 relativo a la obligatoriedad de desayuno y comidas en los hoteles de tres y cuatro estrellas. No obstante, en las anotaciones, están exentos del cumplimiento de dichos requisitos los hoteles de tres y cuatro estrellas en modalidad ciudad.

Esta excepción a la norma general se planteó en su momento atendiendo a un argumento basada en la lógica de la existencia de numerosa oferta de restauración en los núcleos de las ciudades andaluzas, lo cual no hacía necesario que estos establecimientos contaran con esos servicios.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 15/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Sabemos que, para salvar esta cuestión, cualquier establecimiento rural ubicado en un núcleo urbano, podría modificar su modalidad, pasar a urbano y ya no debería tener la obligación de ofrecer estos servicios, cuestión esta, que entendemos del todo innecesaria si aplicáramos el mismo sentido común y lógica que se empleó para excepcionar a los establecimientos urbanos.

Propuesta

Añadir a la excepción de obligatoriedad del servicio de desayuno y comidas a los establecimientos de 3 y 4 estrellas modalidad rural ubicados en núcleos urbanos y que no se encuentren aislados y fuera de un entorno urbanizado donde exista servicios de restauración y cafetería.

Valoración:

Todas las observaciones (a excepción de las que se indican más adelante) procede no aceptarlas sobre la base de que resultan ser propuestas que afectan a preceptos cuya modificación no se proponía en el borrador de texto normativo sometido a los trámites de audiencia e información pública. Que duda cabe que la realización de dicho trámite participativo sin poner a disposición de los ciudadanos las modificaciones de preceptos que ahora se pretenden, y sobre los que en ningún momento se indicó la intención de modificar, pudiera acarrear la nulidad de la propia norma aprobada.

No obstante lo anterior, existen dos observaciones que por afectar a preceptos cuya modificación si se sometió a consideración en los trámites de audiencia e información pública, si procedería su toma en consideración. A saber:

a) La relativa al artículo 14. A la vista de la misma se elimina la referencia en el apartado c) al carácter ocasional del tránsito autorizado, incorporando asimismo que dicha autorización corresponderá a la Administración competente.

Y ello sobre la base de que exigir que el tránsito autorizado sea ocasional no deja de ser un concepto jurídico indeterminado que puede generar importantes problemas interpretativos a la hora de su aplicación.

Por otro lado, se ha estimado procedente hacer referencia por seguridad jurídica que dicha autorización corresponderá a la Administración competente.

Eso sí, la previsión relativa a la ampliación de la distancia entre edificios no se ha estimado procedente aceptarla, dado que 100 metros de distancia se estiman demasiados para que los hoteles integrados por mas de un edificio puedan considerarse una unidad funcional autónoma.

b) La previsión relativa a la no exigencia de mamparas en las bañeras tipo exenta que si se acepta.

Es cuanto cumple informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.

Sevilla, a la fecha de la firma.

La Jefa del Servicio de Empresas y Actividades Turísticas

Fdo.: Belén López Casanova

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 16/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	16/11/2023	PÁGINA 17/17
VERIFICACIÓN	Pk2jmMGX8S5AHCLTFDP7VQTWX2AHME	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	