

BORRADOR VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1.- El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico, entendiéndose por tales las ubicadas en inmuebles constituidos en suelo de uso residencial donde se vaya a ofrecer el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año.

2.- Se considerará que existe habitualidad y finalidad turística cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se ofrezca este servicio a través de cualquier medio publicitario, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías y 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.
- b) Cuando se preste el servicio en una o varias ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.

3.- Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.
- b) Las viviendas que se cedan por tiempo superior a 3 meses a una misma persona usuaria.
- c) Las viviendas situadas en el medio rural, se regularán por lo establecido en el artículo 47 y 48 de la Ley del Turismo de Andalucía.
- d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de un mismo titular, que estén ubicadas en un mismo edificio, en un mismo complejo de edificaciones o en edificios o complejos contiguos, debiéndose, en este caso, regular por la normativa que desarrolla los establecimientos de apartamentos turísticos.
- e) Aquellos titulares que tengan 3 o más viviendas en el mismo inmueble o contiguas se considerarán y regularán como apartamentos turísticos.

Artículo 2. Régimen Jurídico.

1. El alojamiento en viviendas turísticas será considerado como un servicio turístico y deberán cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, con lo establecido en el presente Decreto y con la normativa sectorial que, en su caso les sea de aplicación.

2. Asimismo, estarán sometidos a las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, edificación, ordenación territorial y urbanística, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad e higiene, seguridad, prevención de incendios, humos, aguas, las referidas a la promoción de la accesibilidad y de protección de consumidores y usuarios, partes de entrada de personas viajeras, así como a cualesquiera otras que les fueren de aplicación.

3. Igualmente, se someterán 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.

Artículo 3. Responsabilidad con la administración turística.

Será responsable ante la administración turística el titular de la vivienda, salvo que en la declaración responsable para el inicio de la actividad se identifique a una empresa explotadora, quién en tal supuesto será la responsable ante ésta.

Artículo 4. Tipos:

1. Las viviendas turísticas podrán ser:

- a) Vivienda turística completa, cuando el inmueble se cede en su totalidad
- b) Vivienda turística por habitaciones: aquellas que ofrecen el servicio turístico de alojamiento por habitaciones, pudiendo el titular vivir en ella. Aquellas viviendas situadas en núcleos urbanos podrán usar la denominación "Bed & Breakfast"

2. La capacidad máxima de éstas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de primera ocupación, en todo caso no podrá ser superior a 15 plazas.

Artículo 5. Requisitos y servicios mínimos comunes:

Las viviendas turísticas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Disponer de licencia de ocupación y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas.
- c) Las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato acorde al número de plazas de que dispongan y en perfecto estado de mantenimiento e higiene.
- d) Elementos fijos de aire acondicionado en las habitaciones y salones. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar además con calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19°C.
- e) Botiquín de primeros auxilios y extintor.
- f) Proporcionar información turística de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad, información turística de la ciudad y guía de espectáculos.
- g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias en lugar adecuado dentro de la vivienda.
- h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación máxima de la vivienda y un juego de reposición.
- j) Servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda, además de facilitar a las personas usuarias un número de teléfono que deberá estar en un lugar visible para atender y resolver de forma inmediata, cualquier incidencia relativa a la vivienda.
- k) Tener a disposición de las personas usuarias los manuales o guías de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.
- l) Servicio de conexión a Internet gratuito.

- m) En el caso en que el alojamiento sea sólo por habitaciones, se deberá informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, y/o la existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para fumadores así como las zonas de uso restringidos.

CAPÍTULO II. Régimen de funcionamiento y comercialización

Artículo 6.. Régimen de funcionamiento.

1. A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento en el que conste, al menos, el nombre del titular 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 y el precio total de la estancia; entregándosele este documento a modo de contrato.

2. 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 y la consideración de contrato de hospedaje.

3. El titular entregará al usuario la vivienda en los términos que ambos 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 12,00 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 el propietario no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, éstos deberán concertar previamente la entrega de llaves.

4. En el momento de entrega de la vivienda al usuario se le informará sobre el funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y otros instrumentos que lo requieran. Del mismo modo se informará al usuario sobre las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización y se le darán las llaves, tarjetas y pases que permitan el acceso y disfrute de dichas dependencias.

Artículo 7. Precio y reserva.

1. 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, refrigeración, servicio de limpieza y el uso de ropa de cama y baño.

2. Los titulares 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 hasta un máximo del 30% del total de la estancia.

3. Se podrá exigir la entrega de una fianza a la recogida de llaves, con el objeto de cubrir los desperfectos que se puedan producir por el mal uso del inmueble y su contenido.

4. Los titulares de la vivienda estarán obligados a entregar justificante del pago de los servicios y de los adelantos y fianzas, en su caso, efectuados.

5. En el momento de efectuar la reserva se facilitará a las personas usuarias un justificante de haber realizado la misma. En ella se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y fianzas aplicables en su caso.

6. En caso de producirse cancelación de la reserva, el titular de la vivienda podrá retener el 50% del anticipo efectuado si el usuario cancela antes de 10 días de la fecha prevista para la ocupación. Si se cancela la reserva con menos de 10 días de la fecha prevista para la ocupación, se podrá retener el importe total del anticipo. En el caso en que el motivo de la cancelación sea por fuerza mayor, debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna.

CAPÍTULO III. Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía

Artículo 8. Inscripción.

1. 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:

- a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda y su capacidad en función de la licencia de ocupación
- b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.
- c) Identificación de la empresa explotadora y título que la habilite, en su caso.

2. Cualquier alteración o modificación de los datos referidos en el apartado anterior tendrá que ser comunicados a la consejería competente en materia turística.

3. Las viviendas turísticas se inscribirán de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, comunicándose a las altas y bajas a las diferentes corporaciones municipales donde éstas se ubiquen así como a la administración tributaria competente.

4. El número de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio.

CAPÍTULO IV. Inspección y régimen sancionador.

Artículo 9. Inspección y Régimen sancionador

1. Los servicios de inspección de la consejería competente en materia de turismo, ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la presente norma, de acuerdo con la Ley del Turismo y con el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Consejerías o Administraciones públicas.

2. Quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente Decreto, incurrirán en responsabilidad administrativa. Su régimen sancionador será el previsto en el Título VIII de la Ley del Turismo.

3. En ningún caso el titular de la vivienda podrá alegar la condición de domicilio de la vivienda de uso turístico a efectos de evitar las actuaciones de los servicios de inspección.

Artículo 10. Viviendas turísticas clandestinas.

Se considerarán clandestinas aquellas viviendas donde se preste el servicio de alojamiento definido en el artículo 1 de este Decreto cuyo titular haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable en los términos del artículo 10.

BORRADOR