

*Comparación de la normativa sobre
alquiler vacacional en las
Comunidades Autónomas del
Estado español*



Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español

Objetivo

Con el auge de la economía colaborativa y el éxito de las plataformas de contacto se ha visto favorecido un nuevo modelo de negocio: el alquiler de vivienda con fines turísticos. La UE anima a los estados miembros a trabajar en una regulación específica para garantizar su desarrollo equilibrado y sostenible.

En el presente trabajo se realiza un estudio analítico-comparativo de las siete Comunidades Autónomas de España que, hasta el momento, han adoptado normativas para la regulación de las viviendas vacacionales, así como la legislación relativa a otro país europeo: Malta, seleccionado por la similitud de su sector turístico con el de las Islas Canarias.

Tras una contextualización en el ámbito europeo de la situación de los modelos de negocio basados en la economía colaborativa, se procede a revisar la regulación específica de cada región incluida en el estudio y, posteriormente, las conclusiones.

Universo

Legislación de Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Foral de Navarra, Comunidad Valenciana, Galicia, Islas Baleares, Islas Canarias, País Vasco y Malta

Fuentes de información

Legislación de las viviendas vacacionales en los destinos turísticos nacionales y Malta

Ámbito territorial

España y Malta

Técnica

Comparativa de la legislación.

Muestra

No procede

Margen de error

No procede

Fechas trabajo de campo

No procede

Realizado por

Deloitte

Copyright

Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias Viceconsejería de Turismo.

Contenido

	Pág.
Introducción	3
Fichas descriptivas	5
Conclusiones	45
Bibliografía	48

1. Introducción

1. Introducción

1.1. Economía Colaborativa: Tendencias del mercado y recomendaciones de la UE

La economía colaborativa es una de las claves de innovación que necesita la Unión Europea (UE) para alcanzar una mayor competitividad y un óptimo crecimiento económico y de empleo. Consciente de ello, la UE quiere lograr un entorno reglamentario que fomente la participación de consumidores, empresas y autoridades públicas en la economía colaborativa con responsabilidad y en un entorno de confianza, favoreciendo el desarrollo de nuevos modelos de negocio y garantizando una fiscalidad justa y unas condiciones de trabajo equitativas.

Sin embargo, a nivel nacional e, incluso local, se han desplegado un serie de medidas reglamentarias, que lejos que aprovechar la gran oportunidad que puede aportar la economía colaborativa, crea un mercado fragmentado y llena de incertidumbre a los consumidores y a los operadores de los modelos de negocios, tanto tradicionales como innovadores.

Por ello, la UE ha publicado una serie de recomendaciones para ayudar a los Estados miembros a garantizar el desarrollo equilibrado y sostenible de la economía colaborativa, ofreciendo su ayuda en el proceso de transformación. Como garantía, La Comisión Europea supervisará el dinámico entorno reglamentario y la evolución económica y empresarial, con un seguimiento de precios y calidad de los servicios.

De esta manera, se ha invitado a los Estados miembros a que revisen y modifiquen la legislación vigente de acuerdo con las presentes orientaciones:

- **¿Qué tipo de requisitos de acceso al mercado pueden fijarse?** Los prestadores de servicios sólo deberían estar obligados a obtener autorizaciones o licencias cuando sea estrictamente necesario para alcanzar los objetivos de interés público pertinentes, evitando las prohibiciones absolutas de una actividad. Es importante diferenciar entre la prestación de un servicio ocasional y el desarrollo de una actividad, así como considerar las plataformas colaborativas como meros intermediarios sin necesidad de estar sujetas a autorizaciones o licencias.
- **¿Quién es responsable en caso de que surjan problemas?** Hay que establecer el umbral de responsabilidad de las plataformas colaborativas, para que respondan por los servicios que ofrecen y no por la información que almacenan en nombre de otros. Además, éstas deben apoyar la lucha contra los contenidos ilegales en Internet para aumentar la confianza.
- **¿Cómo protege a los usuarios la legislación de la UE?** La prioridad es garantizar a los consumidores un alto nivel de protección con respecto a las prácticas comerciales desleales.
- **¿Cuándo existe una relación de empleo?** A pesar de ser competencia nacional, La Comisión anima a tener en cuenta criterios como la relación de subordinación a la plataforma, la naturaleza del trabajo o la remuneración a la hora de decidir si puede considerarse a una determinada persona como trabajador de una plataforma.
- **¿Qué fiscalidad se aplica?** Los prestadores de servicios de la economía colaborativa deben pagar impuestos, pero es imprescindible por parte de los países miembros la simplificación y clarificación de las obligaciones fiscales en la economía colaborativa.

2. Fichas Descriptivas



Datos generales

Habitantes (2015)	8.399.618	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	12,5 % del total del PIB en Andalucía	Número de pernoctaciones (2015)	57.325.272
Superficie	87.591 km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	• Total: 10.346 mill. €	Plazas hoteleras	245.901
Órgano responsable de la norma	Junta de Andalucía		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> • Consejería competente en turismo • D.G. de Calidad, Innovación y Fomento de Turismo • Ayuntamientos 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos - Consejería de Turismo y Deporte • Ley 13/2011, de 23 de diciembre, Ley de turismo de Andalucía - Consejería de Turismo, Comercio y Deporte • Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos - Consejería de Turismo, Comercio y Deporte
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 13/2011, de 23 de diciembre, Ley de turismo de Andalucía para la ordenación, la planificación y la promoción del turismo sostenible con una calidad integral, tratando en el Artículo 48 la normativa aplicable en las viviendas turísticas de alojamiento rural • Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos con objeto de regular las viviendas que ofrecen alojamiento turístico estableciendo unas garantías mínimas de calidad y seguridad para los usuarios, cuyo servicio no supone la actividad principal del propietario igual que en las viviendas turísticas de alojamiento rural (art. 48 de la Ley 13/2011) y a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico (Art. 40 de la Ley 13/2011). Este decreto entrará en vigor en su totalidad 3 meses después de su publicación en el BOJA.
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • El "Plan Director de Promoción Turística de Andalucía 2013-2016" rige la planificación turística integral. • Andalucía también cuenta con planes sectoriales para la ordenación de la actividad turística, como: <ul style="list-style-type: none"> - Plan de Calidad Turística - Plan Estratégico Contra la Estacionalidad - Plan Integral de Fomento del Turismo de Interior Sostenible 2014-2020)
Definición	<p>Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en suelo de uso residencial donde se ofrece el servicio de alojamiento mediante de un precio, de forma habitual y con fines turísticos, características que se presumirán cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. La vivienda, para ser considerada de uso turístico, no podrá ser contratada por un tiempo superior a dos meses de forma continuada por un mismo usuario. (</p> <p>(Art. 1 y Art. 3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<p>Las viviendas con fines turísticos podrán ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Completas: se cede en su totalidad. • Por habitaciones: la persona propietaria debe residir en ella. Se podrá utilizar las denominaciones reconocidas internacionalmente para este tipo de alojamiento. <p>(Art. 5 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>
Régimen jurídico	<p>Al usuario le será entregado, en el momento de la recepción, un "contrato" en el que conste: nombre de la persona (física o jurídica) explotadora de la vivienda, el código alfanumérico de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que se van a alojar, las fechas y el precio total de la estancia y un número de contacto para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.</p>
Responsables	<p>Se presume que el propietario de la vivienda con fines turísticos es la persona explotadora y, por tanto, la responsable ante la Administración y los usuarios, excepto si en la declaración responsable (Art. 9.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero) consta otra persona o entidad como explotadora de la misma.</p> <p>(Art. 4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> • En Andalucía las viviendas con fines turísticos no están obligadas a recaudar ninguna tasa turística • Está exento de IVA el alquiler de viviendas, pero cuando el responsable de la explotación preste servicios hoteleros, tales como limpieza, existirá obligatoriedad de emitir factura con el 10% de IVA.
Regulación de intermediarios	<ul style="list-style-type: none"> • Se presumirá de habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, actuando éstos como intermediarios. • Se consideran canales de oferta turística las agencias de viaje y empresas que medien u organicen servicios turísticos y otros canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. <p>(Art. 3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>
Régimen sancionador	<p>Según el Art. 10 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los servicios de inspección de la Consejería competente en turismo realizarán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero; la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las inspecciones y controles competencia de otras Consejerías o Administraciones Públicas. • La persona explotadora de la vivienda de uso turístico deberá siempre facilitar el ejercicio de inspecciones. • Quienes cometan infracciones incurrirán en responsabilidad administrativa, bajo el régimen previsto en el Título VIII de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. <p>Según el Art. 67 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las inspecciones de turismo se podrán desarrollar por Planes de Inspección Programada o por actuaciones específicas, principalmente con visita al lugar y/o solicitando a los responsables de la actividad turística la aportación de datos precisos. En cada inspección, el personal funcionario levantará un acta con el resultado, que podrá ser de: conformidad, obstrucción al personal funcionario, advertencia o infracción.
Otros aspectos legales	<p>Se considerará actividad clandestina cuando se haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable (art. 9 el Decreto 28/2016, de 2 de febrero), estando tipificada como infracción grave (art. 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre)</p> <p>(Art. 11 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)</p>

Tramitación

Documentación requerida:

Es imprescindible formalizar la **declaración responsable** ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el **cumplimiento de los requisitos** establecidos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, y donde se especificará:

- Los **datos de identificación de la vivienda** y su **capacidad** según la licencia de ocupación.
- Los **datos del propietario y domicilio** a efectos de notificaciones.
- **Identificación del** explotador, y título que lo habilite, en el caso de que no fuese la persona propietaria de la vivienda.

Una vez presentada la declaración responsable, podrá **publicitarse** la vivienda como vivienda con fines turísticos.

(Art. 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)

Registro:

- Las viviendas con fines turísticos deben ser inscritas de oficio en el **Registro de Turismo de Andalucía**, además de comunicar las altas y bajas a las corporaciones municipales y a la Consejería competente en materia de vivienda.
- El **código de inscripción** en el Registro de Turismo de Andalucía deberá indicarse en toda publicidad o promoción realizada.

(Art. 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)

Comercialización

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible:

- Hojas de Quejas y Reclamaciones
- Cartel anunciador de las mismas

(Art. 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)

- Debido a que se considera que las actividades de hospedaje son relevantes para la seguridad ciudadana (Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo), los titulares de los establecimientos de hospedaje tienen la obligación de cumplimentar un libro-registro y presentar los partes de entrada de viajeros, según establece la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos.
- En consecuencia, los usuarios deberán presentar su documento de identificación para la cumplimentación de dicho parte de entrada.

(Decreto 28/2016, de 2 de febrero)

A pesar de la obligatoriedad de promocionarse en canales de oferta turística, **no se ha especificado el proceso de relación** que debe existir entre los propietarios o explotadores de las viviendas con fines turísticos con las entidades de intermediación en la comercialización

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- **Ventilación** de las habitaciones directa al exterior y **sistema de oscurecimiento** de las ventanas, excepto si la vivienda está catalogada como Bien de Interés Cultural y no sea posible desarrollar las obras necesarias para cumplirlo.
- Estar **amuebladas** y dotadas de todo lo necesario para su uso inmediato, acorde al número de plazas disponibles.
- **Refrigeración** por elementos fijos en las habitaciones y salones, para los alquileres en los meses de mayo a septiembre y **calefacción** para el periodo comprendido entre octubre y abril, excepto si la vivienda está catalogada como Bien de Interés Cultural y no sea posible desarrollar las obras necesarias para cumplirlo.
- Botiquín de **primeros auxilios**.
- Disponer de **información turística** de la zona
- **Hojas de Quejas y Reclamaciones**
- Correcta **limpieza** de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- Ropa de cama, lencería, **menaje** de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.
- Un número de teléfono de **atención inmediata**
- Información e **instrucciones** de funcionamiento de los dispositivos (electrodomésticos,...)
- Información al usuario de las **normas** internas del uso de las instalaciones y equipos de la vivienda, la admisión mascotas, restricciones para personas fumadoras,...

(Art. 6 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero)



Aragón



Datos generales

Habitantes (2015)	1.326.403	Impacto del Turismo en el PIB (2015)	<ul style="list-style-type: none"> • 2.383 mill. € • 8 % del total del PIB en Aragón 	Número de pernoctaciones (2015)	5.543.765
Superficie	47.698 km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	<ul style="list-style-type: none"> • Total: 361,8 mill. € • Medio: 871€/turista 	Plazas hoteleras	33.446
Órgano responsable de la norma	Gobierno de Aragón		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> • SSPP de Vertebración del Territorio Movilidad y Vivienda de Huesca y Teruel • Dirección General de Turismo del gobierno de Aragón 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico - Departamento de Economía y Empleo del Gobierno de Aragón • Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas - de la Comunidad Autónoma de Aragón • Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón- Departamento de Economía y Empleo del Gobierno de Aragón
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, que modifica sustancialmente el régimen de autorización de las empresas prestadoras de servicios turísticos, y que hace mención a las viviendas de uso turístico (empresas de alojamiento turístico) en el Capítulo II del Título Cuarto. • Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, en el que se regulan las características que debe cumplir un alojamiento para ser considerado vivienda de uso turístico, los requisitos y obligaciones, el régimen jurídico y el régimen sancionador.
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • No se contempló la existencia ni planificación de las viviendas de uso turístico en el último Plan Estratégico de Turismo de Aragón: Plan Diferencial de Promoción Turística de Aragón 2012-2015 • El Plan Estratégico de Turismo de la Región 2020 se encuentra en proceso de elaboración.
Definición	<p>Son consideradas viviendas de uso turístico aquellos inmuebles, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son cedidos con una finalidad lucrativa y de modo temporal por sus propietarios (directa o indirectamente) a terceros con el fin de proporcionar alojamiento turístico y que son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística.</p> <p>(Art. 2 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<p>Aunque no se hace una clasificación clara de tipos de viviendas de uso turístico, se habla de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal • viviendas unifamiliares aisladas • otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados <p>(Art. 2 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>
Régimen jurídico	<ul style="list-style-type: none"> • Se presumirá que la cesión de una vivienda se encuentra sujeta al Reglamento de las viviendas de uso turístico de Aragón cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística, o cuando se ceda por un período igual o inferior a un mes por usuario. • En el caso de que dos o más viviendas ubicadas en el mismo inmueble pertenezcan a un mismo propietario o sean explotadas por un mismo gestor, se deberá cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos. <p>(Art. 4 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>
Responsables	<p>El propietario de la vivienda con fines turísticos o, en su caso, el gestor de la misma (con un título suficiente para la gestión) será el responsable ante la Administración Aragonesa y los usuarios/turistas, como debe constar en la Declaración responsable dirigida al Servicio Provincial correspondiente del Departamento competente en materia de turismo</p> <p>(Art. 14 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> • En Aragón las viviendas con fines turísticos no están obligadas a recaudar ninguna tasa turística • Está exento de IVA el alquiler de viviendas, excepto cuando el responsable de la explotación preste servicios hoteleros durante la cesión, tales como limpieza, habrá obligatoriedad de emitir factura con el 10% de IVA.
Regulación de intermediarios	<ul style="list-style-type: none"> • Se establece en la norma que la vivienda de uso turístico será comercializada o promocionada en canales de oferta turística, actuando éstos como intermediarios. • Se consideran canales de oferta turística: las agencias de viajes, centrales de reserva, otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales, así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas <p>(Art. 2 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> • Las infracciones respecto lo dispuesto en el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, darán lugar a sanciones administrativas y, en su caso, a la adopción de medidas accesorias (Capítulos III y IV del Título Sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón) • Serán responsables de las infracciones administrativas los propietarios y/o gestores de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos establecidos (Artículo 85, apartado 1, letra d), del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón) • Los propietarios y/o gestores de las viviendas de uso turístico pertenecientes a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir en todo momento con lo prescrito en la Ley sobre Propiedad Horizontal. <p>(Art. 16 y Art. 17 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>
Otros aspectos legales	<p>Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la normativa de viviendas de uso turístico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las casas rurales y los bloques o conjuntos de pisos, casas, villas, chalés o similares • Los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo propietario o explotadas por un mismo gestor que estén ubicadas en el mismo inmueble • Los arrendamientos de fincas urbanas contemplados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. <p>(Art. 4 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)</p>

Tramitación

Documentación requerida:

Es necesario que con carácter previo al inicio de la actividad, modificación o reforma de una vivienda de uso turístico, el propietario o gestor de la misma formalice una **declaración responsable** dirigida al Servicio Provincial del Departamento competente en materia de turismo, y donde se especificará:

- Los **datos de la vivienda** y su **capacidad legal máxima**.
- Los datos de la persona **propietaria** y/o la persona **gestora**.
- El número de teléfono de **atención inmediata**
- Declaración responsable del cumplimiento de **habitabilidad y seguridad** para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales.
- Declaración responsable acerca de la **compatibilidad del uso** con el planeamiento urbanístico del municipio

La declaración responsable podrá presentarse por medios telemáticos.

(Art. 14 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)

Registro:

- Se crea en el **Registro de Turismo de Aragón** la sección "Viviendas de uso turístico" para la inscripción de:
 - Las declaraciones responsables
 - Cualquier modificación o reforma sustancial
 - El cambio del propietario y/o el gestor
 - El cese de la actividad
- El **número de signatura** correspondiente a la inscripción de la vivienda de uso turístico figurará obligatoriamente en todas las acciones de **promoción y comercialización** a través de canales de oferta turística.

(Art. 15 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)

Comercialización

Las viviendas de uso turístico deberán identificarse mediante la colocación en el exterior de:

- Un pictograma con las siglas "**VUT**"
- El **número de signatura** correspondiente a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón (Art. 13 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)

Aunque **no se especifica el proceso de registro de ocupantes** para las viviendas de uso turístico, en la Ley de Turismo, se indica que los propietarios y/o gestores de las viviendas deberán proporcionar a las administraciones públicas la **información y la documentación** necesarias para el ejercicio de sus atribuciones legalmente reconocidas.

(Artículo 24 del Decreto Legislativo 1/2013)

A pesar de la obligatoriedad de promocionarse en canales de oferta turística, **no se ha especificado el proceso de relación** que debe existir entre los propietarios o explotadores de las viviendas con fines turísticos con las entidades de intermediación en la comercialización

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- Garantizar las condiciones para ser utilizadas por los clientes en el momento de ser ocupadas
- Garantizar las condiciones de limpieza e higiene
- Disposición del todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas.
- Suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, de las fuentes de energía necesarias para el uso de la vivienda
- Correcto funcionamiento de la calefacción automática, durante todo el periodo de estancia de los clientes en las viviendas

(Art. 9 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo)



Asturias



Datos generales

Habitantes (2015)	1.049.875	Impacto del Turismo en el PIB (2012)	<ul style="list-style-type: none">10,2 % del total del PIB en Asturias	Número de pernoctaciones (2015)	4.199.088
Superficie	10.604 Km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	N.D.	Plazas hoteleras	N.D.
Órgano responsable de la norma	Gobierno del Principado de Asturias		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none">Consejería de Industria, Comercio y TurismoDirección general de Turismo	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none">Ley 7/2001, de 22 de Junio, de Turismo – Presidencia del Principado de AsturiasDecreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales - Consejería de Industria, Comercio y Turismo
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none">Ley 7/2001, de 22 de Junio, de Turismo del principado de Asturias establece en el artículo 3 que el ofrecimiento de alojamiento será considerada una actividad turística.Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales, que crea la figura de viviendas vacacionales como una modalidad de alojamiento turístico.
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none">Programa Estratégico de Turismo del Principado de Asturias (PrEsTa 2013-2015), donde ya se reconoce la vivienda vacacional como una modalidad mas de alojamiento turístico, aunque no son objeto de ninguna actuación de las líneas estratégicas fijadas.
Definición	<p>Son viviendas vacacionales aquellas en las que se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, contratándose íntegramente y no por habitaciones y que:</p> <ul style="list-style-type: none">no se encuentran comprendidas en algunas de las modalidades reguladas en los artículos 32, 35, 37 y 41 de la Ley 7/2001, de 22 de junioreúnen los requisitos establecidos en el Decreto 34/2003, de 30 de abrilno son pisos, es decir, viviendas independientes existentes en un edificio de varias plantas y sometidas al régimen de propiedad horizontal <p>(Art. 2 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	No se han establecido clasificaciones de las viviendas vacacionales
Régimen jurídico	Antes de comenzar el alojamiento, a todo cliente le será entregado una "tarjeta de admisión": un documento en el que constará el nombre, modalidad, precio del alojamiento, período de estancia contratado, y fecha de entrada y de salida. Dicha tarjeta deberá ser firmada por el cliente y tendrá valor a efectos administrativos, debiéndose conservar una copia en el establecimiento a disposición de la Administración durante un año. (Art. 14 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)
Responsables	Las personas titulares de las viviendas vacacionales, con anterioridad al inicio de sus actividades, deberán disponer la correspondiente autorización para el ejercicio de la actividad de alojamiento expedida por la Administración turística autonómica. (Art. 4 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> • En Asturias las viviendas con fines turísticos no están obligadas a recaudar ninguna tasa turística • Está exento de IVA el alquiler de viviendas, excepto cuando el responsable de la explotación preste servicios hoteleros durante la cesión, tales como limpieza, habrá obligatoriedad de emitir factura con el 10% de IVA.
Regulación de intermediarios	No se especifica la necesidad de la existencia de la figura de los intermediarios
Régimen sancionador	<p>Las actividades de control e inspección serán establecidas según la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias a través de la administración turística competente.</p> <p>Cabe destacar que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestar el servicio de alojamiento sin disponer de la autorización necesaria es considerada una infracción grave y será castigada con multa de entre 601,02 y 6010,12 euros. • En caso de que la situación anterior suponga un riesgo para el usuario turístico será considerada como muy grave y castigada con multa de 6010,13 hasta 60101,21 euros y el cierre de actividad. • No mantener en vigor el seguro de responsabilidad civil será, también, una infracción muy grave. <p>(TÍTULO VII de la Ley 7/2001, de 22 de Junio)</p>
Otros aspectos legales	<ul style="list-style-type: none"> • La capacidad máxima de las viviendas vacacionales será de 14 plazas, pudiendo distribuirse como máximo en siete habitaciones (Art.3 del Decreto 34/2003, de 30 de abril) • El alojamiento se contratará por semanas, fines de semana y puentes, comenzando la estancia a las 17 horas del primer día del período contratado y terminando a las 12 horas del día señalado como fecha de salida. (Art.11 del Decreto 34/2003, de 30 de abril) • La persona titular puede exigir una reserva de, como máximo, el 50% del importe. Además, en caso de anulación, e titular podrá retener el 50% del importe del depósito (si se comunica con más de siete días de antelación), o la totalidad del mismo (si se comunica en los siete días anteriores). (Art.12 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)

Tramitación

Documentación requerida:

El titular deberá solicitar la **autorización** para el ejercicio de la actividad mediante una instancia dirigida a la Dirección General con competencia en materia de turismo, en la que se hará constar el nombre y apellidos, o **denominación social, domicilio, NIF o CIF** del solicitante, y **nombre comercial** con el que se va a llevar a cabo la actividad, indicando la **modalidad** que se pretenda para el establecimiento. Además, se deberá presentar la siguiente documentación:

- **Acreditación de la personalidad** física o jurídica de la persona titular de la explotación.
- Copia del título que acredite la **disponibilidad de la vivienda**.
- **Licencia municipal de apertura**.
- **Proyecto técnico visado**, o planos de distribución interior de planta, a escala 1/100, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia.
- **Relación de las habitaciones**, con indicación de superficie, capacidad en plazas, y servicios de que estén dotadas.
- Copia de la **póliza del seguro de responsabilidad civil** contratado y del recibo acreditativo del pago.

(Art.21 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)

Registro:

En el plazo de tres meses las solicitudes se resolverán las solicitudes presentadas por la Consejería competente en turismo. Si es concedida, la Administración turística autonómica facilitará al titular del establecimiento el libro de inspección y las hojas de reclamaciones y procederá a inscribir el establecimiento en el Registro de empresas y actividades turísticas.

(Art.23 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)

Comercialización

Las viviendas de uso turístico deberán exhibir en la entrada principal:

- una placa de identificación

Además, deberá estar en todo momento a disposición de la clientela:

- Las hojas de reclamaciones

(Art.5 y 19 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)

Aunque no **se especifica la obligatoriedad de un libro-registro de ocupantes** para las viviendas vacacionales, en el Decreto si se establece la obligatoriedad de mantener durante un año las copias de las tarjetas de admisión, firmadas por los correspondientes clientes, a efectos administrativos y a disposición de la Administración.

(Art. 14 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)

No hace mención a las **relaciones entre propietarios/ explotadores e intermediarios**

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- Suministro de **agua potable** y de **energía eléctrica** garantizada.
- Sistema efectivo de **evacuación de aguas residuales**
- Servicio público o privado autorizado por el Ayuntamiento de **recogida de basuras**
- **Calefacción**
- Botiquín de **primeros auxilios**
- Un **extintor**
- **Teléfono** para uso de los clientes
- Acceso debidamente **señalizado**
- Los **dormitorios** deberán disponer: de iluminación natural y ventilación directa, mobiliario (camas, mesillas de noche, silla o butaca por ocupante previsto, armario ropero con perchas adecuadas, puntos de luz con interruptor al lado de la cama), ropa de cama, contraventanas, cualquier sistema efectivo de oscurecimiento.
- Los **servicios higiénicos** deberán disponer de ventilación suficiente y estarán equipados con lavabo, bañera o plato de ducha, inodoro, espejo, toma de corriente, toallero, repisa para los objetos de tocador y lencería de baño suficiente. Deberá tener **dos cuartos de baños** si la capacidad máxima sea **superior a seis plazas**.
- El **salón** deberá ser de 1 metro cuadrado por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 8 metros y estará debidamente equipado y con el mobiliario en buen estado.
- La **cocina** tendrá ventilación directa, estará equipada (fregadero, cocina con dos fuegos y horno, refrigerador, vajilla, cristalería, cubertería, menaje y batería de cocina), lavadora y plancha.
- Permanentemente deberá estar vigente un **seguro de responsabilidad civil** que cubra los daños y lesiones que sufra la clientela.

(Artículos 6, 7, 8, 9, 10 y 20 del Decreto 34/2003, de 30 de abril)



Cantabria



Datos generales

Habitantes (2015)	585.359	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	• 10,9% del total del PIB en Cantabria	Número de pernотaciones (2015)	3.415.145
Superficie	5.253 Km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	N.D.	Plazas hoteleras	N.D.
Órgano responsable de la norma	Gobierno de Cantabria		Otros órganos implicados	• Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio • Dirección General de Turismo	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria – Gobierno de Cantabria • Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria – Gobierno de Cantabria • Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria – Gobierno de Cantabria
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Este Decreto regula la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como su régimen de funcionamiento y de prestación de servicios. Con su entrada en vigor, las viviendas tradicionalmente denominadas turísticas o vacacionales tuvieron que cambiar su clasificación a “establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero”
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • “Plan de Marketing Turístico de Cantabria 2016”, no se hace mención a las viviendas de uso turístico
Definición	<ul style="list-style-type: none"> • Se considerarán empresas de alojamiento turístico extrahotelero las dedicadas de forma profesional a proporcionar a sus clientes, mediante precio, residencia en apartamentos turísticos, estudios, bungalows o chalets, siempre en su totalidad (no por habitaciones). <p>(Artículo 1 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<p>Los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero se clasifican según la categoría de llaves (1³, 2³, 3³, 4³)</p> <p>Además, el alojamiento turístico extrahotelero tiene 3 modalidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "apartamento turístico": como mínimo dispone de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y cuartos de baño y dotación adecuada de mobiliario, enseres y equipamiento. Ocupar parcialmente el inmueble. • "chalet" o "bungalow": como mínimo está compuesta por cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios y cuartos de baño y dotación adecuada de mobiliario, enseres y equipamiento. Ocupar la totalidad de un inmueble exento o, al menos, con dos fachadas al exterior, y con entrada independiente y estar rodeados de un jardín. • "estudio": disponer de una pieza conjunta de salón-comedor-dormitorio y un cuarto de baño en pieza independiente y dotación adecuada de mobiliario, enseres y equipamiento. Capacidad máxima de dos plazas y parcialmente el inmueble en el que se ubica. <p>(Artículo 4 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>
Régimen jurídico	<ul style="list-style-type: none"> • Todas las unidades de alojamiento que integren cada establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero deberán ser gestionadas por una única empresa. • Si la empresa explotadora no es titular del inmueble, o bien éste se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, deberá disponer de un título jurídico otorgado por todos sus propietarios que le habilite para la explotación continuada y completa. <p>(Artículo 2 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>
Responsables	<p>Todos los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero deben contar con un responsable de dirección, que representará a la empresa ante el cliente y ante la Administración.</p> <p>(Artículo 29 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> • En Cantabria las viviendas con fines turísticos no están obligadas a recaudar ninguna tasa turística • Está exento de IVA el alquiler de viviendas, excepto cuando el responsable de la explotación preste servicios hoteleros durante la cesión, tales como limpieza, habrá obligatoriedad de emitir factura con el 10% de IVA.
Regulación de intermediarios	<p>No se especifica la necesidad de la existencia de la figura de los intermediarios</p>
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> • La Dirección General competente en turismo, a través de sus servicios de inspección, comprobará que todos los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero abiertos al público iniciaron su actividad previa presentación de la preceptiva declaración responsable, y que cumple con los requisitos de características y régimen de explotación. • Las empresas deben facilitar el acceso a la documentación a la Administración autonómica. • Además, se aplicará el régimen sancionador previsto en la Ley de Cantabria 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria. <p>(Artículo 11 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>
Otros aspectos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Con la entrada en vigor del Decreto 19/2014, de 13 de marzo, las viviendas "turísticas" o "vacacionales" pasaron a denominarse "establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero" <p>(Disposición Transitoria Segunda del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)</p>

Tramitación

Antes de iniciar la actividad, la empresa deberá presentar en la Dirección General competente en materia de turismo una **declaración responsable**, suscrita por el titular o su representante legal, en la que consten los datos necesarios para la identificación de la empresa y del propio establecimiento extrahotelero.

La declaración responsable exigirá:

- Disponer del correspondiente **proyecto de ejecución y del certificado final de obra**.
 - Disponer de **la licencia municipal** de apertura para dicha actividad turística.
 - Disponer del **certificado de infraestructura** relativo a saneamiento, condiciones de salubridad y abastecimiento de agua potable expedido por el órgano municipal correspondiente.
 - Haber obtenido el **alta censal en la Agencia Tributaria**, en la actividad económica que se va a ejercer, y el alta de la empresa en la Seguridad Social.
 - **Haber abonado la tasa** por apertura de establecimiento turístico.
 - Haber suscrito **la póliza de seguro de responsabilidad civil**.
- (Artículo 9 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)

Registro:

Una vez comunicada la apertura de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero, la Dirección General competente en materia de turismo procederá a su inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria.

(Artículo 9 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)

Comercialización

Las viviendas de uso turístico deberán exhibir en la entrada principal:

- una placa identificativa en la que conste la modalidad y la categoría del establecimiento
- un plano de la planta del establecimiento donde esté ubicada, señalando su situación
- La lista o declaración oficial y actualizada de precios
- Los medios de pago admitidos

(Art. 6, 16, 23, 38 y 40 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)

Existe la obligatoriedad de registrar debidamente las reservas que se tramiten.

(Artículo 34 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)

No hace mención a las **relaciones entre propietarios/ explotadores e intermediarios**

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- **sistema de seguridad y protección contra incendios**
- **insonorización** de sus instalaciones como elemento principal de confort
- Sistemas de **calefacción** (calor-frío)
- Disposición de **agua caliente sanitaria**
- El **vestíbulo-recepción** constituirá el centro de asistencia e información. Deben estar las **hojas oficiales de reclamaciones, las hojas de admisión, el libro de inspección** y el **modelo oficial de precios** debidamente sellado.
- Disposición de **conexión telefónica** e **Internet** para los alojamientos turísticos extrahoteleros de cuatro y tres llaves
- Los dormitorios deberán **tener ventilación directa** al exterior y suficiente **iluminación**.
- El número de **cuartos de baños** irán en función de la categoría.
- **Salón equipado** con mesa-comedor, sillas, sofás y televisor.
- **La cocina deberá estar suficientemente equipada** para su uso inmediato.

(Art. 15 -28 del Decreto 19/2014, de 13 de marzo)



Cataluña



Datos generales

Habitantes (2015)	7.396.991	Impacto del Turismo en el PIB (2013)	12% del total del PIB en Cataluña	Número de pernoctaciones (2015)	59.382.100
Superficie	32.091 km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	• Total: 15.813 mill. €	Plazas hoteleras	304.026
Órgano responsable de la norma	Generalitat de Catalunya		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> • Agencia Catalana de Consumo • D.G. de Turismo • Ayuntamientos • C.S.O. de la Mesa de Turismo 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico – Departamento de empresa y empleo • Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña – Presidencia de la Generalitat de Catalunya • Decreto 183/2010, de 23 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico - Departamento de Innovación, Universidades y Empresa • Decreto 164/2010, de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas de uso turístico - Departamento de la Presidencia
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> • El Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, donde se regulan todos los aspectos de la actividad de las viviendas de uso turístico como modalidad de alojamiento en viviendas. • La Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica que surge de la modificación de la Ley 13/2002 y la Ley 18/2007, donde se contempla el alquiler de viviendas de uso turístico como un ejercicio de actividad económica.
Planificación y ordenación	<p>“Plan Estratégico de Turismo de Cataluña 2013-2016”, donde se asegura la existencia un elevado número de plazas en viviendas de uso turístico no regularizadas, superando el millón de camas.</p> <p>“Plan Estratégico de Turismo de Cataluña 2013-2016”, propone, entre otros programas, la regularización de las viviendas de uso turístico, aunque no se detalla.</p>
Definición	<p>Se consideran viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas por su propietario al completo (no es posible la cesión por estancias), directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada (la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año) y a cambio de un precio, para una estancia de temporada (por tiempo continuo igual o inferior a 31 días), en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en el Decreto 159/2012.</p> <p>(Art. 66 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<ul style="list-style-type: none"> El empresario se autoclasifica presentando la declaración responsable y posteriormente la dirección general competente en materia de turismo verifica la clasificación. La clasificación establecida para los establecimientos de alojamiento turístico es compatible con los sistemas voluntarios de categorización turística. <p>(Art. 4 y Art. 10 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>
Régimen jurídico	<p>No es posible destinar una vivienda a uso turístico si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal</p> <p>(Art. 68 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>
Responsables	<p>El propietario o la persona gestora de la vivienda de uso turístico, será quien aparezca en la Declaración responsable y, por tanto, será responsable ante la Administración Catalana y ante el usuario/turista</p> <p>(Art. 4 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> En Cataluña existe una tasa turística de recaudación obligatoria para los propietario/explotadores de las viviendas de uso turístico: el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET). Las viviendas de uso turístico están exentas de IVA, excepto si ofrecen, durante la estancia, servicios de hospedaje (servicio de habitaciones, alimentos, etc.) estando obligados a pagar un 10% de IVA.
Regulación de intermediarios	<p>No se menciona la necesidad de existencia de intermediarios comerciales ni ningún aspecto de los mismos.</p>
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> Los organismos administrativos tutores de los intereses públicos concurrentes en el objeto de la actividad de vivienda de uso turístico actúan en materia sancionadora y disciplinaria de acuerdo con sus competencias: <ul style="list-style-type: none"> Respecto la disciplina de actividad: el departamento competente en materia de turismo, los ayuntamientos en el ámbito de su competencia y el departamento competente en materia de vivienda. Respecto a aquellos hechos y actividades que tengan la consideración de infracción en materia de defensa de los consumidores: el departamento competente en materia de consumo y los ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias. Las sanciones que puedan imponer las administraciones competentes por incumplimientos del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, deben atender al procedimiento sancionador aplicable de la Administración de la Generalidad, y en su caso, a los procedimientos sancionadores que tengan establecidos los propios municipios. <p>(Art. 27 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>
Otros aspectos legales	<ul style="list-style-type: none"> La inexactitud, falsedad u omisión de alguno de los datos que deben constar en la comunicación previa, determinarán la imposibilidad de ejercer la actividad afectada. Si el usuario atenta contra las reglas básicas de convivencia o incumple ordenanzas municipales, el propietario o persona gestora deberán requerir debe requerir, en el plazo de 24 horas, al cesionario para que abandone la vivienda. <p>(Art. 68 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)</p>

Tramitación

Documentación requerida:

Las viviendas de uso turístico requieren comunicación previa del inicio de la actividad ante el Ayuntamiento competente, suscrita por el propietario y también, si procede, por la persona física o jurídica gestora.

Documentación previa:

- **Los datos de la vivienda** y su capacidad legal máxima.
- **Los datos de la persona propietaria**
- **Número de teléfono de atención inmediata.**
- **Los datos de la empresa de asistencia y mantenimiento.**
- **Una declaración responsable** conforme la disponibilidad de cédula de habitabilidad.
- Datos de la **persona gestora**
- **Declaración responsable** conforme la persona gestora dispone de **título suficiente del propietario** para la gestión de la vivienda.

(Art. 68 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)

Registro:

Las viviendas de uso turístico se inscriben en el **Registro de Turismo de Cataluña**. Los ayuntamientos envían a la Administración de la Generalidad de Cataluña las altas, bajas y modificaciones de datos de las viviendas de uso turístico situadas en su término municipal a través de la extranet de las administraciones públicas catalanas (plataforma EACAT), gestionada por el Consorcio Administración Abierta de Cataluña.

(Art. 68 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)

Comercialización

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible y fácilmente accesible:

- El **rótulo informativo** de la disponibilidad de las hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia.
- El **número de teléfono**
- **Número de registro** de entrada en el ayuntamiento de la comunicación previa de inicio.

(Art. 68 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)

El establecimiento debe llevar el **registro** de las personas usuarias alojadas y debe remitir a la **Dirección General de la Policía** la información relativa a la estancia de las personas que se alojan, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana.

(Art. 29 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)

No se menciona la necesidad de existencia de intermediarios comerciales ni ningún aspecto de los mismos.

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- **Disponer de una cédula de habitabilidad** y respetar la capacidad máxima
- Cumplir en todo momento las **condiciones técnicas y de calidad** exigibles a las viviendas.
- **Estar suficientemente amueblada** y dotada de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato, en relación con la totalidad de plazas que disponga, todo en perfecta higiene
- **Facilitar un teléfono de atención inmediata** a usuarios y vecinos.
- **Garantizar servicios de asistencia y mantenimiento de la vivienda.**
- **Inscribir la vivienda** en el Registro de Turismo de Cataluña, dependiente de la Generalitat.
- **Disponer de hojas de reclamación.**
- **Remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas alojadas.**
- **Recaudar el impuesto sobre las estancias** en establecimientos turísticos (IEET).

(Art. 67 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre)



Datos generales

Habitantes (2015)	6.385.298	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	<ul style="list-style-type: none"> 7% del total del PIB en Madrid 	Número de pernотaciones (2015)	23.435.416
Superficie	8.022 Km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	<ul style="list-style-type: none"> Total: 6.240 mill. € 	Plazas hoteleras	N.D.
Órgano responsable de la norma	Gobierno de la Comunidad de Madrid		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> Consejería de Empleo, Turismo y Cultura 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid – Consejería de Empleo, Turismo y Cultura Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid- Presidencia de la Comunidad de Madrid
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. En este decreto se establece qué es una vivienda vacacional y sus requisitos por primera vez en Madrid.
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> “Plan Estratégico de Turismo Madrid. 2015-2019”
Definición	<p>Se consideran “viviendas de uso turístico” aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con finés de alojamiento turístico y a cambio de un precio.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se entenderá por habitualidad el ejercicio de la actividad turística durante un período mínimo de tres meses continuados durante el año natural. Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días ni utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente. La obligatoriedad de contratación del alojamiento por un periodo igual o superior a cinco días ha sido declarado nulo por S 292/2016, del TSJ Madrid de 31 mayo, núm. 1165/2014. <p>(Artículos 2, 3 y 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	Las viviendas de uso turístico se clasificarán en una única categoría . (Art. 18 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)
Régimen jurídico	La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación , mediante precio , de forma profesional y habitual, sin carácter de residencia permanente . (Art. 3 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)
Responsables	El propietario o la persona gestora de la vivienda de uso turístico, será quien aparezca en la Declaración responsable y, por tanto, será responsable ante terceros.
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> • En la Comunidad de Madrid las viviendas con fines turísticos no están obligadas a recaudar ninguna tasa turística • Está exento de IVA el alquiler de viviendas, excepto cuando el responsable de la explotación preste servicios hoteleros durante la cesión, tales como limpieza, habrá obligatoriedad de emitir factura con el 10% de IVA.
Regulación de intermediarios	Los intermediarios serán los canales de oferta turística , quienes comercializarán y promocionarán la vivienda de uso turístico.
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> • El régimen sancionador aplicable a las viviendas de uso turístico se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del título IV "Del control de la calidad" de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. • Serán competentes en materia sancionadora otros órganos administrativos del ámbito de la actividad. (Art. 21 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)
Otros aspectos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Los precios de todos los servicios que se oferten se expondrán en lugar visible a la entrada de cada vivienda de uso turístico • Dicho precio incluye los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y baño y limpieza de habitaciones. (Art. 19 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)

Tramitación

Documentos:

Antes de iniciar la actividad, es necesario presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo una **declaración responsable de inicio** de actividad, debiendo disponer de:

- un **plano de la vivienda** firmado por técnico competente
- visado por el **colegio profesional** correspondiente

Las declaraciones responsables podrán presentarse en los lugares tradicionales o por Internet, a través del **Registro Telemático de la Consejería** competente en materia de turismo.

(Art. 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)

Registro:

- La inscripción en el **Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General** competente en materia de turismo se efectuará una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad.
- Se debe hacer constar en toda forma de publicidad el **número de referencia** de su inscripción en el citado Registro

(Art. 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)

Comercialización

Las viviendas de uso turístico deberán exhibir en la entrada principal:

- **La placa distintiva**

(Art. 20 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)

No se especifica la necesidad de llevar un registro de ocupantes.

No se especifica la relación que deben tener los propietarios con los intermediarios. No obstante, se establece como requisito para tener la consideración de viviendas turísticas que las viviendas sean **comercializados** y **promocionados** en **canales de oferta turística**.

(Art. 2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- Las **viviendas de uso turístico** se compondrán, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse "estudios" cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles.
- Número de **teléfono de atención permanente**.
- Las viviendas de uso turístico se contratarán **amuebladas, equipadas** y en condiciones de **uso inmediato**, debiendo disponer de conexión a medios telemáticos (**acceso inalámbrico a Internet Wifi**).
- En las viviendas de uso turístico no es posible **restringir** su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal
- No se puede utilizar con fines de residencia permanente, ni cederse por habitaciones, o de cualquier otra forma que implique segregación o división.
- Disposición de la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, según corresponda.

(Art. 17 y 18 del Decreto 79/2014, de 10 de julio)



Datos generales

Habitantes (2015)	636.402	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	• 6% del total del PIB en Navarra	Número de pernoctaciones (2015)	2.218.441
Superficie	9.801 Km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	N.D.	Plazas hoteleras	N.D.
Órgano responsable de la norma	Gobierno de Navarra		Otros órganos implicados	• Departamento de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales del Gobierno de Navarra	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto Foral 80/2014, de 25 de septiembre, - Departamento de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales del Gobierno de Navarra • Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra - Gobierno de Navarra • La Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo - Gobierno de Navarra
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. • Decreto Foral 80/2014, de 25 de septiembre, del Consejero de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on-line
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • Plan Integral de Turismo 2012-2015, que no hace especial referencia al alquiler de viviendas con uso turístico
Definición	<p>Se entiende por "Vivienda Turística" los apartamentos turísticos tipo casa, villa, chalet, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio que cumplan con los siguientes requisitos mínimos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie útil mínima de 90 m² • Acceso independiente • Segregación vertical <p>(Art. 3 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)</p> <p>Cabe aclarar que "Apartamentos Turísticos" serán los establecimientos de estancia de temporada que ofrezcan alojamiento, mediante precio y por días, semanas o meses, en viviendas de uso residencial público, individualmente o por bloques o conjuntos, que dispongan de instalaciones y equipos adecuados para la pernoctación y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y servicios, en condiciones que permitan su inmediata ocupación.</p> <p>(Art. 2 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	Los alojamientos turísticos, incluida la vivienda turística , se clasifican, según sus instalaciones y servicios, en las categorías de “ lujo ”, “ primera ”, “ segunda ” y “ tercera ”, cuyos distintivos serán, respectivamente, cuatro, tres, dos y una llave . (Art. 6 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)
Régimen jurídico	Antes de iniciar el alojamiento, a todo cliente le será entregado y firmará un documento o ficha de entrada en el que conste, al menos, el nombre y categoría del establecimiento, identificación de la unidad de alojamiento, número de personas que van a ocuparla, fechas de entrada y salida y precio . (Art. 11 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)
Responsables	<ul style="list-style-type: none"> • Si el titular no gestiona directamente el alojamiento, deberá designar un encargado. • El titular, o en su caso el encargado, será el responsable ante la Administración y la clientela, por lo que facilitará el alojamiento y resolverá cuantas incidencias surjan. (Art. 18 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre) (CAPITULO II DE la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero)
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> • En Navarra las viviendas con fines turísticos no están obligadas a recaudar ninguna tasa turística • Está exento de IVA el alquiler de viviendas, excepto cuando el responsable de la explotación preste servicios hoteleros durante la cesión, tales como limpieza, habrá obligatoriedad de emitir factura con el 10% de IVA.
Regulación de intermediarios	No se especifica la necesidad de la existencia de la figura de los intermediarios .
Régimen sancionador	El incumplimiento de las obligaciones del titular del establecimiento o actividad dará lugar a las sanciones , establecidas conforme a la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo . Pueden diferenciarse sanciones: administrativas, leves, graves, muy graves . (Art. 34 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre) (CAPITULO II DE la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero)
Otros aspectos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Es obligatorio hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad, y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on-line. (Decreto Foral 80/2014 de 25 de septiembre) • Los Apartamentos Turísticos deberán cumplir la normativa vigente en materia de urbanismo, construcción y edificación, instalaciones, sanidad y consumo, seguridad, prevención de incendios, protección civil, supresión de barreras físicas y sensoriales, higiene y protección del medio ambiente, y cualesquiera otras disposiciones que les resulten de aplicación. (Art. 19 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)

Tramitación

Documentación:

Previamente al inicio de la actividad se deberá presentar la **Declaración responsable del titular** en la se manifiesta que dispone de:

- La documentación legal que le **acredite** como titular.
- Cualquier documento que acredite la **disponibilidad** para ser destinado a alojamiento turístico, así como los datos referidos al establecimiento en lo referente a ubicación y capacidad.
- **Cédula de habitabilidad**, licencia de apertura, o documento que le sustituya
- Contrato de **seguro de responsabilidad civil de explotación**, con una cobertura de 3.000 euros por plaza de alojamiento y un mínimo de 150.000 euros
- **Planos finales de obra** o, en su defecto, planos a escala 1:100 con la superficie.

(Art. 9 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)

Registro:

La presentación de la Declaración Responsable, se registrará el establecimiento en el **Registro de Turismo de Navarra**.

(Art. 9 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)

Comercialización

Las viviendas de uso turístico deberán exhibir en la entrada principal:

- una placa normalizada en la que figure el distintivo correspondiente a su modalidad y clasificación

Además, deberá estar en todo momento a disposición de la clientela y anunciado de forma visible:

- Las hojas de reclamaciones

(Art. 7 y 17 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)

No se especifica la obligatoriedad de un libro-registro de ocupantes para las viviendas vacacionales, en el Decreto si se establece la obligatoriedad de realizar **fichas de entrada** para cada cliente, quienes lo firmarán, y donde constarán todos los datos del alojamiento.

(Art. 11 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)

No hace mención a las **relaciones entre propietarios/ explotadores e intermediarios**.

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- Condiciones adecuadas de **calidad**.
- Algún sistema de **oscurecimiento**.
- **Extintor** por alojamiento y por planta
- **Alumbrado de emergencia** y un plano de evacuación para caso de incendio.
- Botiquín para primeros auxilios.
- **Calefacción, agua caliente, climatización teléfono**, acceso a **internet** y **ascensor** si es necesario.
- Los **dormitorios** de los alojamientos no servirán de paso para estancias diferentes y estarán equipadas con: camas individuales, mesilla de cama, punto de luz accesible, silla, armario ropero, ropa de cama y dos juegos de toallas por persona.
- La **cocina de los alojamientos** regulados en el presente Reglamento no servirá de paso obligado a ninguna dependencia excepto despensa, oficio o tendedero, ni dará acceso directo a dormitorio, baño o aseo. Además, deberá estar dotada de: cocina gas/eléctrica, horno, microondas, frigorífico, lavadora, vajilla...
- Los **baños** deberán estar dotados de enseres e instalaciones (inodoro, lavabo, ducha, espejo, toma corriente eléctrica, repisa, papelera, secador de pelo,...

(CAPÍTULO IV del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre)



Comunidad Valenciana



Datos generales

Habitantes (2015)	4.939.674	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	12,6% del total del PIB en la Comunitat Valenciana	Número de pernoctaciones (2015)	35.945.492
Superficie	23.254 km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	• Total: 5.606 mill. €	Plazas hoteleras	134.627
Órgano responsable de la norma	Generalitat Valenciana		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios Territoriales de Turismo de las provincias • Agencia Valenciana de Turismo 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana - Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo • Ley 12/2009, de 29 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat - Presidencia de la Generalitat Valenciana • Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana - Presidencia de la Generalitat Valenciana
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, que regula el sector turístico de la región y define el régimen sancionador y las actividades de inspección aplicables a las viviendas turísticas. • Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. Se determinan las condiciones y el proceso de constitución de las viviendas turísticas.
Planificación y ordenación	<p>“Plan Estratégico Global del Turismo de la Comunitat Valenciana 2010-2020”, que contempla creciente uso de las viviendas turísticas aunque no son objeto de planificación alguna.</p>
Definición	<p>Serán considerados como viviendas turísticas aquellos inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.</p> <p>Se considera que existe habitualidad cuando se de alguna de estas circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas. • Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cual sea el periodo de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera • Cuando se utilicen canales de comercialización turística, tales como operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías <p>(Art. 2 del Decreto 92/2009, de 3 de julio)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<ul style="list-style-type: none"> Las viviendas con fines turísticos podrán ser de categoría superior, primera y estándar, variando las exigencias mínimas para cada una. (Anexo del Decreto 92/2009 , de 3 de julio) Además, el término viviendas turísticas engloba apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares. (Art. 1 del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)
Régimen jurídico	<p>No será aplicable la normativa a aquellas viviendas que se cedan directamente por parte del particular al usuario, sin la utilización de un canal de comercialización.</p> <p>(Art. 3 del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)</p>
Responsables	<p>Las personas propietarias y/o gestoras, quedarán obligadas frente a la Administración turística al cumplimiento de las obligaciones impuestas en esta ley y en las normas que la desarrollen y responderán de manera solidaria.</p>
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> En Comunidad Valenciana no existe ninguna tasa turística de recaudación obligatoria para los propietario/explotadores de las viviendas de uso turístico. El alquiler de viviendas está exento de IVA, excepto si se prestan servicios propios de la industria hotelera, que provocan la obligatoriedad de pagar el 10% de IVA e incluirlo en la factura.
Regulación de intermediarios	<p>Para tener la consideración de viviendas turísticas es un requisito indispensable que, o bien sean cedidas por empresas gestoras de viviendas turísticas (con al menos 5 viviendas en cartera), o bien sean promocionadas por su propietario a través de canales de comercialización turística, incluyendo internet y las nuevas tecnologías. De esta manera, se establecen dos tipos de intermediarios.</p> <p>(Art. 2, Art. 4 y Capítulo II del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)</p>
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> Las infracciones de la normativa serán sancionadas según lo dispuesto en el Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunitat Valenciana, y disposiciones de desarrollo, en la que se define el procedimiento sancionador (principios generales, órganos competentes, medidas provisionales, etc.), así como la inspección turística (inspección en materia turística, la actividad inspectora, funciones, actas, etc.) Las empresas gestoras de viviendas turísticas, así como las personas jurídicas o físicas que se dediquen a la cesión de su uso y disfrute, cumplirán las prescripciones del Decreto 77/1994, de 12 de abril, del Consell, por el que se regulan las hojas de reclamaciones, o normativa que lo sustituya. Corresponde a la Agencia Valenciana de Turismo la comprobación, vigilancia y control del cumplimiento de la normativa turística. Para ello, dispone de agentes de inspección, que formalizarán dicha actividad en Actas. El procedimiento de sanción estará compuesto por multas coercitivas y otras sanciones compatibles. El importe será entre los 300 y 600 euros. <p>(Capítulo VI del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)</p>
Otros aspectos legales	<ul style="list-style-type: none"> No existe obligación de comunicar la dedicación al uso turístico de la vivienda y las modificaciones que en ella se produzcan, cuando se ceda directamente una sola vivienda turística, salvo que voluntariamente soliciten su clasificación turística. Se entenderá que se ceden directamente cuando sean puestas a disposición del usuario por el propietario o titular. <p>(Art. 3 del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)</p> <ul style="list-style-type: none"> Si un propietario cede más de cuatro viviendas de forma simultánea debe constituirse como una empresa gestora, teniendo que inscribirse en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana, con el procedimiento habitual de constitución de una nueva empresa. <p>(Capítulo II del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)</p>

Tramitación

Documentación requerida:

El inicio de la actividad de la empresa gestora deberá comunicarse, mediante impreso normalizado y a los efectos de su inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana, al **Servicio Territorial de Turismo** de la provincia donde esté ubicado el mayor número de viviendas turísticas, adjuntando la siguiente documentación:

- **Documento acreditativo de la personalidad física o jurídica del solicitante**
- **Declaración responsable del interesado** donde se haga constar la disponibilidad de las viviendas turísticas que se gestionan y que éstas cumplen cuantos requisitos establece este decreto para su clasificación en la categoría declarada.

(Art. 5 del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)

Registro:

El Servicio Territorial de Turismo competente asignará a la empresa el **número de registro** correspondiente e inscribirá en el Registro a ésta y a las viviendas que se gestionen, según lo comunicado, notificándose al interesado. Posteriormente dicho órgano efectuará cuantas **comprobaciones** resulten pertinentes.

(Art. 6 del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)

Comercialización

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible en la entrada principal, bien en el interior o en el exterior :

- la correspondiente **identificación** de su condición de vivienda turística, su **categoría** y **número** de registro.

(Art. 15 del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)

No se especifica la necesidad de llevar un registro de ocupantes.

No se especifica la relación que deben tener los propietarios con los intermediarios. No obstante, se indica que para tener la consideración de viviendas turísticas es un requisito indispensable que, o bien sean **cedidas por empresas gestoras de viviendas turísticas** (con al menos 5 viviendas en cartera), o bien sean **promocionadas por su propietario a través de canales de comercialización** turística, incluyendo internet y las nuevas tecnologías

(Art. 2, Art. 4 y Capítulo II del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- **Presentar una declaración responsable** en la que se conste que la vivienda cumple con los requisitos exigidos por la categoría seleccionada.
- **Perfecto estado de habitabilidad** del alojamiento, acorde a su categoría.
- Condiciones adecuadas de **conservación, limpieza y prestación de servicios** desde el día fijado para su ocupación, con **suministros** e instalaciones en funcionamiento
- **Exhibir la identificación** de vivienda turística.

(Art. 9 del Decreto 92/2009 , de 3 de julio)



Galicia



Datos generales

Habitantes (2015)	2.734.656	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	<ul style="list-style-type: none"> 6.015 mill. € 11,1% del total del PIB en Galicia 	Número de pernoctaciones (2015)	8.371.061
Superficie	29.574 km2	Gasto de los turistas internacionales	N.D.	Plazas hoteleras	62.172
Órgano responsable de la norma	Xunta de Galicia		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> Consellería de Turismo Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas - Xunta de Galicia Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia - Consellería de Cultura y Turismo Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia - Presidencia de la Junta de Galicia
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia, que regula el sector turístico gallego y hace mención a los diferentes de establecimientos de alojamiento turístico, entre los que se encuentran las viviendas de uso turístico. Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia, constituida con el objetivo de reglamentar la actividad de los apartamentos y viviendas turísticas en Galicia Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que incorpora medidas de naturaleza tributaria y otras de carácter y organización administrativa, siendo objeto de estudio las viviendas de uso vacacional Proyecto de Decreto /2015 en el que se establecerá (está pendiente de aprobación) la ordenación de las viviendas de uso turístico, cuyo órgano administrativo será la Agencia de Turismo de Galicia. Desde su aprobación, contará con un periodo transitorio de seis meses desde la publicación en el Diario Oficial de Galicia.
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> “Plan Integral de Turismo de Galicia 2014-2016”, en el que contempla la ordenación de las viviendas de uso turístico.
Definición	<p>Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de un precio, para una estancia de corta duración (inferior a 30 días consecutivos), amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y constituyéndose como una unidad completa de alojamiento, no permitiéndose la cesión por estancias.</p> <p>(Art. 37 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre) (Art. 3º del Decreto 52/2011, de 24 de marzo) (Art. 5 del Proyecto de Decreto /2015)</p>

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	Las viviendas turísticas se clasifican en la única categoría de viviendas de uso turístico . (Art. 4º del Decreto 52/2011, de 24 de marzo)
Régimen jurídico	<ul style="list-style-type: none"> Las viviendas turísticas podrán disponer de reglamento de régimen interior para establecer normas de obligado cumplimiento para los usuarios durante su estancia, determinando las condiciones de admisión, las normas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el disfrute normal de las instalaciones, equipamientos y servicios, pero sin suponer discriminaciones por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social El reglamento de régimen interior estará a disposición de los usuarios en un lugar visible del establecimiento. (Art. 6º del Decreto 52/2011, de 24 de marzo)
Responsables	Los propietarios y/o comercializadoras serán los responsables ante la Administración turística para el cumplimiento de las obligaciones impuestas en esta ley y en las normas que la desarrollen, respondiendo de manera solidaria. (Art. 65 "bis" de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre)
Fiscalidad	En Galicia no existe ninguna tasa turística de recaudación obligatoria para los propietario/explotadores de las viviendas de uso turístico. El alquiler de viviendas está exento de IVA , excepto si se prestan servicios propios de la industria hotelera, que provocan la obligatoriedad de pagar el 10% de IVA e incluirlo en la factura.
Regulación de intermediarios	Las viviendas podrán ser comercializadas, además de por sus propietarios o por la persona que los represente, por empresas turísticas : aquellas que, de manera habitual y profesional, prestan servicios, a cambio de una contraprestación económica, en el ámbito de la actividad turística de alojamiento, restauración e intermediación. (Art. 37 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre)
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> Ley del Turismo de Galicia regula las inspecciones y los procedimientos sancionadores, actuando como responsable la persona que realice las actividades a las que sean imputables las infracciones. La Inspección de Turismo se encargará de la comprobación y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa turística aplicable, poniendo en conocimiento de los órganos administrativos correspondientes las deficiencias y posibles infracciones. (Art. 97 – Art. 125 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre) (Art. 40 del Proyecto de Decreto /2015)
Otros aspectos legales	Las viviendas deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, edificación y urbanismo, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad, seguridad e higiene, accesibilidad, prevención y extinción de incendios, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, y cualquier otra disposición que les afecten. (Art. 1º del Decreto 52/2011, de 24 de marzo)

Tramitación

Documentación requerida:

Las viviendas de uso turístico requieren la presentación de la **declaración responsable de inicio de actividad y solicitud de clasificación**, previa al inicio de actividad, ante el Servicio de Turismo de la jefatura territorial de la consellería de turismo de la provincia donde se sitúe el establecimiento. Así, se manifiesta el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa turística para la categoría pretendida y el compromiso de mantenerlos durante la actividad.

- **Acreditación del pago de las tasas** correspondientes.
- **Los datos de la vivienda** y su capacidad legal máxima.
- **Los datos de la persona propietaria.**
- El número de **teléfono** para atender incidencias
- **Documento acreditativo de la personalidad jurídica del solicitante.**
- **Título o contrato y licencia del local**
- **Seguro de responsabilidad civil** que cubra riesgos de los usuarios.

(Art. 39 del Proyecto de Decreto /2015)

Registro:

- La jefatura territorial de la consellería competente de la provincia correspondiente asignará un número de registro e inscribirá la vivienda en el **Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia.**

(Art. 39 del Proyecto de Decreto /2015)

Comercialización

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible en el exterior, junto a la entrada principal:

- una **placa-distintivo** en la que figure la categoría del alojamiento
- el **rótulo informativo** de la disponibilidad de las hojas oficiales de reclamación y copia de la declaración responsable de inicio de actividad.

(Art. 12 del Proyecto de Decreto /2015)

Las viviendas turísticas deberán cumplir la normativa vigente en materia de **libros-registro** y partes de entrada de viajeros. Así, los propietarios o gestores deberán **remitir a la Dirección General de la Policía** la información relativa a la estancia de las personas que se alojen en ella, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana aplicable a todos aquellos que facilitan, mediante precio, alojamiento a las personas.

(Art. 11 y 38 del Proyecto de Decreto /2015)

No se especifica la relación que deben tener los propietarios con los intermediarios. No obstante, se indica que las viviendas podrán ser comercializadas, además de por las empresas turísticas reguladas en el artículo 33.1 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, por sus propietarios/as o persona física o jurídica que los/as represente

(Art. 5 del Proyecto de Decreto /2015)

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- **Suficientemente amueblada** y dotada de aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato
- En perfecto estado de **higiene**
- **Disponer de calefacción** (excepto entre junio y septiembre)
- **Número de teléfono** 24 horas para la atención al usuario
- Servicio de **asistencia y mantenimiento** de la vivienda

(Art. 37 del Proyecto de Decreto /2015)



Islas Baleares



Datos generales

Habitantes (2015)	1.124.972	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	<ul style="list-style-type: none"> 12.003 mill. € 44,8% del total del PIB en Baleares 	Número de pernoctaciones (2015)	65.024.531
Superficie	4.992 km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	<ul style="list-style-type: none"> Total: 11.012 mill. € 	Plazas hoteleras	340.218
Órgano responsable de la norma	Gobierno de las Islas Baleares		Otros órganos implicados	Dirección General de Turismo	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears - Gobierno de las Islas Baleares Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística - Presidencia del Gobierno de las Islas Baleares
Instrumentos legales	La normativa de las Islas Baleares se limita a regular brevemente la actividad de las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas en la Ley 8/2012 , de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears y en el Decreto 20/2015 , de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la anterior.
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> "Plan Integral de Turismo de las Islas Baleares 2015-2025". Que organiza la actividad turística de la región sin hacer referencia a las viviendas de uso turístico.
Definición	Las viviendas de uso turístico son aquellas que, con disposición y configuración de vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, son comercializadas por personas físicas o jurídicas para la prestación de servicios de alojamiento turístico por un periodo no superior a dos meses que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la normativa. (Art. 49 y Art. 50 de la Ley 8/2012, de 19 de julio)

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<p>Las viviendas de uso turístico podrán ser de dos tipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda unifamiliar aislada: única en el solar o parcela, sin viviendas contiguas. • Vivienda unifamiliar entre medianeras, siempre que esta sea la única en la parcela • Viviendas unifamiliares pareadas: se encuentran en una misma parcela sometida a régimen de propiedad horizontal o cuando en diferentes parcelas hay viviendas unifamiliares adosadas a la pared medianera que los separa <p>(Art. 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio) (Art.106 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)</p>
Régimen jurídico	<ul style="list-style-type: none"> • La cesión de uso de una vivienda está sujeta a la Ley 8/2012, de 19 de julio, cuando su gestión se realiza a través de una empresa comercializadora de estancias turísticas. • Se entenderá que hay comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando no se puede acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial. <p>(Art. 50 de la Ley 8/2012, de 19 de julio)</p>
Responsables	<p>La persona que aparezca como responsable de la explotación en la Declaración responsable será quien responda ante la Administración y ante el usuario/turista.</p> <p>(Art. 103 del la Ley 8/2012, de 19 de julio)</p>
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> • En el caso de Baleares no existe ninguna tasa turística de recaudación obligatoria. • El alquiler y cesión de viviendas está exento de IVA, excepto si el arrendador presta servicios propios de la industria hotelera, que le obligará a pagar el 10% de IVA y emitir factura con dicho impuesto.
Regulación de intermediarios	<ul style="list-style-type: none"> • La comercialización de estancias turísticas se realizará por su propietario o por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística. • Para una mejor información y seguridad jurídica, la Consejería de Turismo y Deportes, o la administración turística insular competente en materia de ordenación turística, publicará en su web una lista actualizada de los canales que se consideran de comercialización turística, sin que se pueda considerar una lista cerrada. <p>(Art. 50 de la Ley 8/2012, de 19 de julio) (Art.106 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)</p>
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> • Los procedimientos sancionadores se tramitarán conforme a la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, sin especificar para el caso de comercialización de viviendas de uso turístico. • El ejercicio de la inspección, competencia de la administración turística, debe ser facilitada por las empresas turísticas. • En cuanto a las infracciones y sanciones, destaca que se considerará infracción muy grave prestar el servicio de alojamiento sin disponer de los requisitos o las condiciones legalmente establecidas para obtener la correspondiente habilitación, siendo sancionado con multa de entre 40.001€ y 400.000€. <p>(Capítulo I y II, del Título V de la Ley 8/2012, de 19 de julio)</p>
Otros aspectos legales	<ul style="list-style-type: none"> • No se permite la formalización de contratos por habitaciones o hacer coincidir en la misma vivienda a usuarios que hayan formalizado distintos contratos. • Se puede establecer la obligatoriedad de que las viviendas que se comercialicen turísticamente deban someterse a planes de calidad, y deben determinarse su periodicidad y sus efectos. <p>(Art. 50 y Art. 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio)</p>

Tramitación

Documentación requerida:

Para poder comercializar y hacer publicidad de estancias en viviendas turísticas se debe, previamente, presentar la **declaración responsable de inicio de la actividad turística** (DRIAT) a la Administración turística,

El DRIAT es un documento suscrito por una persona interesada en el que manifiesta, bajo su **responsabilidad**, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para iniciar el ejercicio de una actividad turística y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el ejercicio.

(Art.3 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)

Registro:

- Las viviendas de uso turístico se inscriben en el Registro Insular de empresas, actividades y establecimiento turísticos.
- Para lograr la inscripción, el DRIAT irá acompañado de otra documentación como el informe descriptivo, que reflejará el estado actual del establecimiento e irá firmado por un técnico competente. En el informe descriptivo se aportará:
 - Nombre, NIF/NIE y dirección del propietario y/o explotador
 - Dirección, número de teléfono, fax, dirección electrónica y página web, si procede, especificando el horario de apertura y de cierre.
 - Teléfono de asistencia 24 horas.
 - Descripción de la edificación
 - Planos de la vivienda
 - Declaración del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa
 - Declaración expresa de que se dispone de la cédula de habitabilidad y de póliza de seguro

(Art.6 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)

Comercialización

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible:

- la **placa identificativa** normalizada en la cual figure el distintivo correspondiente al grupo
(Art.106 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)

No se especifica la necesidad de llevar un registro de ocupantes.

Aunque no se especifica la relación que deben seguir los propietarios de las viviendas vacacionales con los intermediarios de su comercialización, sí se establece como requisito indispensable para ser considerada una vivienda vacacional estar **gestionadas por una empresa comercializadora de estancias turísticas en viviendas**, que puede no coincidir con el propietario, y con independencia de que se explote directa o indirectamente por medio de centrales de reserva o de otros mediadores

(Art.109 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos:

- **Limpieza periódica** de la vivienda
- Ropa de cama, lencería, **menaje** de casa en general y reposición de estos.
- **Mantenimiento** de las instalaciones.
- **Servicio de atención al público** en horario comercial
- El comercializador de estancias turísticas en viviendas deberá disponer de un **servicio de asistencia telefónica 24 horas**
- Disposición de **baños** mínimos establecidos en la norma
- Una **póliza de seguro** por un importe mínimo de 300.000 euros, con una fianza máxima de 600 euros por siniestro, que cubra la responsabilidad civil por daños corporales y materiales

(Art. 51 del la Ley 8/2012, de 19 de julio)

(Art.107 del Decreto 20/2015, de 17 de abril)



Islas Canarias



Datos generales

Habitantes (2015)	2.126.144	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	<ul style="list-style-type: none"> 13.032 mill. € 31,4% del total del PIB en Canarias 	Número de pernoctaciones (2015)	93.906.952
Superficie	7.447 km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	<ul style="list-style-type: none"> Total: 12.859 mill. € 	Plazas hoteleras	62.172
Órgano responsable de la norma	Gobierno de Canarias		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> Consejería de Turismo Cabildos Insulares 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias - Presidencia del Gobierno de Canarias Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos - Consejería de Turismo Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad - Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias- Presidencia del Gobierno de Canarias
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, es la base de toda la normativa en materia de turismo de Canarias, estableciendo que los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de las modalidades hotelera o extra-hotelera. Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, donde se regulan de las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas de uso vacacional.
Planificación y ordenación	“ Plan Estratégico Promocional de las Islas Canarias 2012-2016 ”, que no hace referencia a las viviendas de uso turístico.
Definición	Se entiende por viviendas vacacionales aquellas, que estando edificadas de acuerdo a la normativa urbanística, amuebladas y equipadas para su uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en la normativa vigente, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística , para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, con finés de alojamiento vacacional , a cambio de un precio y de forma habitual (dos o más veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones) (Art. 2 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	No se establecen clasificaciones de las viviendas de uso turístico
Régimen jurídico	Las viviendas objeto deben cumplir las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias , las contenidas en el Decreto 113/2015 y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas. (Art. 4 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)
Responsables	La persona que aparezca en la Declaración responsable presentada ante el Cabildo Insular correspondiente será considerado el explotador y responderá ante la Administración Canaria y ante el usuario.
Fiscalidad	Se ha incluido la obligatoriedad de tributar la actividad de explotación de una vivienda vacacional, por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) del 7% y que debe ser incluido y reflejado en la factura. (Art. 12 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)
Regulación de intermediarios	Es requisito para la consideración de las viviendas vacacional que ésta sea comercializada y promocionada a través de canales de oferta turística : las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación. (Art. 2 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> • El incumplimiento de alguna de las disposiciones previstas en la normativa será comunicado a la Inspección turística a los efectos de aplicación del régimen sancionador previsto en el título VI de la Ley 7/1995, de 6 de abril, donde se distinguen las infracciones y sanciones correspondientes. • El propietario o la persona física o jurídica explotadora de las viviendas vacacionales serán los responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística. • El propietario no podrá alegar que la vivienda vacacional tiene la condición de domicilio habitual con el objetivo de evitar las actuaciones del Servicio de Inspección turística (Art. 17 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)
Otros aspectos legales	Quedan expresamente excluidas las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas o mixtas residenciales turísticas , conforme a las definiciones establecidas en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. (Art. 3 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)

Tramitación

Documentación requerida:

Antes del inicio de la actividad, los titulares de la explotación de una vivienda vacacional deberán formalizar una **declaración responsable**, dirigida al **Cabildo Insular** correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el **Decreto 113/2015**, de 22 de mayo, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad. La declaración responsable de inicio de la actividad deberá contener como mínimo la siguiente información:

- **Identificación** de la persona declarante propietaria o explotadora
- Datos de la vivienda vacacional (**dirección, Referencia Catastral**,...)
- Número de alta en el **Impuesto de Actividades Económicas**
- Teléfono de **atención a los usuarios** de las viviendas vacacionales
- **Correo electrónico**
- **Declaraciones complementarias**

(Art. 12 y Art. 13 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)

Registro:

Tras la presentación de declaración responsable, el **Cabildo Insular** correspondiente realizará la **inscripción de la actividad**, de oficio, en el **Registro General Turístico** de la Comunidad Autónoma de Canarias en un plazo máximo de **quince días** hábiles. Se le entregará al explotador:

- las hojas de reclamaciones
- el cartel anunciador de las mismas
- el libro de inspección.

El **código de inscripción** asignado deberá indicarse en toda publicidad o promoción realizada.

(Art. 7 y Art. 13 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)

Comercialización

Las viviendas deben exhibir en un lugar visible:

- una **placa-distintivo** según el formato y características establecidas en el anexo 1 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, donde conste el número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad autónoma de Canarias.
- un **cartel informativo** con un número de teléfono de atención, como mínimo de 8.00 h a 20.00 h, para la resolución de cualquier incidencia, así como teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, mínimo en los idiomas castellano e inglés.

(Art. 6 y Art. 7 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)

Los propietarios y/o explotadores deberán remitir a la **Dirección General de Policía** la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con las normas vigentes, en materia de protección de la seguridad ciudadana, de registro documental e información.

(Art. 18 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)

A pesar de la obligatoriedad de promocionarse en canales de oferta turística, **no se ha especificado el proceso de relación** que debe existir entre los propietarios o explotadores de las viviendas con fines turísticos con las entidades de intermediación en la comercialización

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos de equipamientos mínimos:

- **Equipamiento general:** Cierre interior de seguridad en puertas de acceso y botiquín de primeros auxilios
- **Dormitorio:** Iluminación para la lectura junto a cada cama, sistema efectivo de oscurecimiento de cada dormitorio, perchas de material no deformable y estilo homogéneo adecuadas al número de personas usuarias, medidas establecidas de las camas dobles o individuales. Si la contratación es superior a una semana se dotará de: otro juego de cama por persona usuaria para cada semana.
- **Baño:** espejo, secador, porta-rollos para papel higiénico, alfombrilla, soporte, con capacidad suficiente, para colocar objetos de aseo en caso de no contar con encimera o similar, toalleros, perchas o colgadores con capacidad suficiente, sistema que impida la salida de agua en la bañera o plato de ducha, toallas de baño y de mano por cada persona usuaria. Si la estancia fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de toallas por persona usuaria para cada semana.
- **Cocina:** Horno o microondas, cafetera, vajilla, cubertería y cristalería en número adecuado a la capacidad de las personas usuarias, menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos, utensilios de limpieza, plancha y tabla de planchar.

(Art. 10 de Decreto 113/2015, de 22 de mayo)



País Vasco



Datos generales

Habitantes (2015)	2.165.100	Impacto del Turismo en el PIB (2014)	5,9% del total del PIB en el País Vasco	Número de pernотaciones (2015)	5.779.494
Superficie	7.089 Km2	Gasto de los turistas internacionales (2015)	N.D.	Plazas hoteleras	N.D.
Órgano responsable de la norma	Gobierno Vasco		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> • Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad • Consejería de Turismo • Dirección de Turismo 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos – Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad • Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo– Presidencia del Gobierno Vasco • Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del Turismo – Presidencia del Gobierno Vasco
Instrumentos legales	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos • Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015, donde se regula las viviendas de uso turístico, donde se reconoce su innegable naturaleza de alojamiento turístico.
Planificación y ordenación	<ul style="list-style-type: none"> • “Plan Estratégico del Turismo Vasco 2020”, donde se establece la necesidad de la elaboración de nuevos Decretos de regulen las viviendas turísticas.
Definición	<ul style="list-style-type: none"> • Son viviendas para uso turístico o vacacional, los inmuebles cualquiera que sea su tipología que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente a través de canales de oferta turística, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad. • Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas de cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, dos o más veces dentro del mismo año. (Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015) • Las viviendas para uso turístico es una de las modalidades de las empresas turísticas de alojamiento. (Art. 37 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<p>Se incluyen los siguientes tipos de inmuebles: viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados, sometidos al régimen de propiedad horizontal; viviendas unifamiliares aisladas o pareadas; construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo, incluyendo los apartamentos particulares, los estudios, los pisos, las denominadas villas y los chalet.</p> <p>(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p>
Régimen jurídico	<ul style="list-style-type: none"> La comercialización de una vivienda consistirá en la cesión de uso y disfrute de la totalidad de la misma, no estando permitido la cesión por estancias o habitaciones. Tampoco está permitida la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de personas usuarias que formalicen distintos contratos. <p>(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p>
Responsables	<p>La persona propietaria y la persona gestora de la vivienda de uso turístico son responsables solidarias de las infracciones e incumplimientos de las obligaciones establecidas por la normativa turística.</p> <p>(Art. 96 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p>
Fiscalidad	<ul style="list-style-type: none"> En el caso del País Vasco no existe ninguna tasa turística de recaudación obligatoria. El alquiler y cesión de viviendas está exento de IVA, excepto si el arrendador presta servicios propios de la industria hotelera, que le obligará a pagar el 10% de IVA y emitir factura con dicho impuesto.
Regulación de intermediarios	<p>Los canales de oferta turística son aquellas empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, como alojamientos de corta duración; así como las ofertadas para uso vacacional, por agentes o intermediarios del mercado inmobiliario.</p> <p>(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p>
Régimen sancionador	<ul style="list-style-type: none"> No podrán comercializarse viviendas que no hayan presentado la declaración responsable de inicio de actividad turística ante la Administración Turística de Euskadi. La contratación o explotación de viviendas sin dicha declaración tendrá la consideración de clandestina a los efectos de esta Ley. <p>(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p> <p>Son responsables de las infracciones en materia de turismo las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, que lleven a cabo las acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> En las infracciones cometidas en la prestación de servicios, se considera responsable la empresa legalmente o contractualmente obligada a dicha prestación. En las infracciones cometidas por personas que prestan sus servicios en empresas o establecimientos turísticos, se consideran responsables las personas físicas o jurídicas titulares de estos establecimientos. <p>(Art. 96 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p>
Otros aspectos legales	<p>Reglamentariamente se determinará la capacidad máxima de cada vivienda. En caso de superarse esa capacidad, la vivienda será considerada como otro tipo de establecimiento. Asimismo, reglamentariamente se determinarán el régimen jurídico, su registro, los requisitos y condiciones que deben cumplir, las categorías y funcionamiento de estas viviendas para uso turístico.</p> <p>(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p> <p>A fin de garantizar su debida promoción, la coordinación de su oferta y los derechos de las personas usuarias, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos, estará sometido a la obligación de presentar, ante el organismo competente, una declaración indicando su dedicación al tráfico turístico. Se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular. Se incluyen dentro de este tipo de alojamiento los denominados Bed & Breakfast y los Bed and Brekky, entre otros.</p> <p>(Art. 55 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)</p>

Tramitación

Documentación requerida:

En el caso de que se ceda para uso turístico una vivienda arrendada, la persona arrendataria deberá presentar la **declaración responsable**.

(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)

Efectuada la declaración responsable, se podrá **iniciar la actividad** y la delegación territorial correspondiente, del departamento competente en materia de turismo, podrá **requerir cualquier** documento que **apoye** la información suministrada en dicha **declaración responsable**, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de la Administración Turística.

(Art. 30 Decreto 198/2013, de 16 de abril)

Registro:

Tras la presentación de la declaración responsable, la vivienda deberá estar **inscrita** en el **Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi**.

(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)

Comercialización

Los establecimientos de alojamiento exhibirán en un lugar visible:

- las **placas identificativas** del tipo de establecimiento, de su modalidad en su caso, de su categoría y especialidad.

(Art. 39 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)

No se especifica la obligatoriedad de un libro-registro de ocupantes para las viviendas vacacionales.

Las viviendas de uso turístico podrán ser comercializadas **directamente** por la persona propietaria o gestora, o **indirectamente** a través de canales de oferta turística, a terceros de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica en condiciones de inmediata disponibilidad.

(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)

Explotación

Para la explotación se requieren los siguientes requisitos mínimos:

- Disponer de **licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad**.
- Por existir un riesgo directo y concreto para la salud y seguridad física de los destinatarios y de terceras personas, y para la seguridad financiera de los destinatarios, los titulares de los apartamentos turísticos **deberán contar un seguro de responsabilidad civil** que garantice los posibles riesgos de su actividad, con la cobertura mínima de 90.000 euros.

(Art. 54 de Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015)

(Art. 26 Decreto 198/2013, de 16 de abril)



Malta

Datos generales

Habitantes (2014)	429,344	Impacto del Turismo en el PIB	N.D.	Número de pernoctaciones	14,217,158
Superficie	316 km2	Gasto de los turistas internacionales (Año 2015)	<ul style="list-style-type: none"> Total: 1,643.9 mill. € Medio: 918 €/turista 	Plazas hoteleras	10,548
Órgano responsable de la norma	Ministry for Tourism		Otros órganos implicados	<ul style="list-style-type: none"> Ministry for Justice, Culture and Local Government (MJCL) Ministry for Social Dialogue, Consumer Affairs and Civil Liberties 	

Marco regulatorio

Normativa afectada	<ul style="list-style-type: none"> Malta Travel and Tourism Services Act y su Legislación Subsidiaria 409.04, 409.05, 409.06, 409.08, 409.09, 409.10, 409.11. Actualmente se está trabajando para ampliar la legislación que regula el turismo. Por tanto, se ha consultado el "Draft Proposed Legal Reform for the Tourism Industry" publicado por el Gobierno.
Instrumentos legales	<p>Malta regula la actividad turística y la actividad de las viviendas de uso turísticos a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> Malta Travel and Tourism Services Act, la legislación subsidiaria y el organismo regulador dependiente del Ministerio de Turismo, <i>Malta Tourism Authority</i>.
Planificación y ordenación	Actualmente el Ministerio de Turismo está trabajando en un documento actualizado que regirá la planificación turística en Malta, el Malta's National Tourism Plan .
Definición	Tienen la consideración de "Holiday Home" cualquier edificio destinado al alojamiento de turistas que no sea un hotel, una casa de huéspedes, un hostel, una casa de campo, un albergue ni la residencia principal del propietario y que estén equipadas para el autoservicio del huésped (servicios auxiliares, cocina,...)

Aspectos regulados en la normativa

Clasificación	<p>Las viviendas se clasifican en las categorías Standard y Premium, con exigencias mínimas específicas. También, en cuanto al tipo de vivienda, se clasifican en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartamento/Estudio: Habitación o conjunto de habitaciones diseñada como una residencia y generalmente localizada en un edificio ocupado por una o más de una vivienda, compartiendo una misma entrada. • Maisonette: Habitación o conjunto de habitaciones diseñada como una residencia y generalmente localizada en un edificio ocupado por una o más de una vivienda, cada una con entrada independiente. • Casa: Edificio construido para residir en él, y que consiste en una planta baja y uno o más pisos superiores, y entrada directa desde la calle. • Villa: Edificio adosado o semi-adosado para residir, con jardín, patio y entrada independiente desde la calle. • Casa tradicional: Edificio construido como residencia con materiales y técnicas tradicionales, que exhiba características locales tradicionales. Especialmente aquellas que consisten en una planta baja y uno o más pisos superiores, con entrada independiente desde la calle. • Casa de campo: Antiguo edificio rural que ha sido remodelado como residencia y que conserva la mayor parte de sus características originales. Generalmente incluyen patio, jardín y entrada independiente.
Régimen jurídico	<p>Las viviendas deberán cumplir las prescripciones contenidas en The Travel and Tourism Services Act, concretamente en su Título IV; artículo 18, donde destaca la premisa indispensable de disponer de licencia para los alquileres vacacionales a turistas extranjeros. La obtención se tramita a través de la Malta Tourism Authority, quién enviará un representante a inspeccionar la propiedad. Sujeto al cumplimiento de los requisitos de calidad, la licencia será expedida por un precio simbólico y por un periodo de 1 año desde la firma del contrato de alquiler.</p>
Responsables	<p>El responsable ante la Autoridad de Turismo de Malta y ante el usuario/turista será la persona a nombre de quien se haya expedido la licencia de explotación, a no ser que se indique mediante autorización la cesión de responsabilidades a otro individuo.</p>
Fiscalidad	<p>Por lo general, el alquiler de propiedades en Malta no está sujeto a un impuesto sobre el valor añadido, salvo dos excepciones, una de ellas es el alquiler vacacional con una tasa del 7% de VAT.</p>
Regulación de intermediarios	<p>No se especifica</p>
Régimen sancionador	<p>The Travel and Tourism Services Act, tanto en su regulación general como en su <i>Legislación Subsidiaria 409.06</i>, es claro al respecto, "Ninguna persona podrá proporcionar, alojamiento en una casa a turistas a no ser que haya obtenido previamente y esté en posesión de una licencia". La única excepción a esta regla la encontramos cuando el alojamiento se da a amigos o familiares. Cualquier violación de esta ley podrá ser sancionada con una multa de 1.164,69 €.</p>
Otros aspectos legales	<p>Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este Reglamento los alquileres a todas aquellas personas que dispongan de un visado de estudiante, un contrato de trabajo en Malta e identificación o pasaporte maltés.</p>

Tramitación

Documentación requerida:

- Las viviendas de uso turístico requieren **licencia** que expedirá la Autoridad Turística de Malta y que tendrá validez de un año desde la fecha del contrato de alquiler.
- **Registro** de huéspedes en un libro de registro que debe estar disponible para la autoridad competente en caso de inspección.

Requisitos:

- Estar en posesión de un **título de formación** o acreditar **dos años de experiencia**
- Edificio debe no estar clasificado como cualquier otro establecimiento de alojamiento.

Comercialización

La persona propietaria o la persona gestora, en su caso, debe remitir a la Autoridad Turística de Malta la información relativa al contrato firmado con las personas que se alojarán en el inmueble, de acuerdo con la normativa para expedición de licencias.

Explotación

Se requiere para la explotación:

- **Licencia para alojamiento** expedida por la Autoridad Turística de Malta
- **Información:** disponibilidad del contacto del responsable disponible 24h., número de emergencias, explicación de los servicios disponibles en la vivienda.
- **Pasillos, pasadizos, escaleras y otras áreas comunes:** señalización adecuada, sistema de ventilación, botiquín de primeros auxilios.
- **Mobiliario:** debe estar equipado de acuerdo con su categoría.
- **Las instalaciones deben incluir:** teléfono, guía telefónica, iluminación de emergencia, calefacción, disponibilidad de ropa de cama y baño, cocina y su equipamiento, botiquín de primeros auxilios,
- **Seguridad contra incendios:** la vivienda debe cumplir con los requisitos de la regulación vigente en el país.

3. Conclusiones

4. Conclusiones



En los últimos años, las CC.AA. han desarrollado instrumentos legales que regulan la actividad relacionada con las viviendas de uso turístico.



Existe una falta generalizada de referencia a las viviendas de uso turístico en documentos de planificación y ordenación (Planes Estratégicos,...).



Para la definición de viviendas de uso turístico, se suele considerar:

- Que se trate de un inmueble situado en un tipo de suelo concreto(uso residencial/urbano)
- En el que se desarrolle una prestación de servicios de alojamiento con fines turísticos y contraprestación monetaria
- Se presume habitualidad
- La cesión tiene un límite temporal (que varía según la Comunidad autónoma)
- Debe estar amueblado y equipado para su uso inmediato

4. Conclusiones



Generalmente, es imprescindible que la vivienda, para ser considerada de uso turístico, sea comercializada y promocionada en canales de oferta turística.



El responsable ante la Administración competente y ante los usuarios de la vivienda de uso turístico será el propietario o el gestor/explotador.



A diferencia del resto de CC.AA. analizadas, Cataluña aplica un tasa sobre el uso turístico de las viviendas: el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET).



La cesión de las viviendas de uso turístico está exenta del impuesto sobre el valor añadido, excepto si se ofrecen servicios complementarios propios de establecimientos hoteleros, circunstancia por la cual se devenga el pago de un 10% de IVA y es obligatorio incluirlo en la factura. Tan sólo, en Canarias existe la obligatoriedad de tributar la actividad de explotación de una vivienda de uso turístico, por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) del 7%, que debe ser incluido y reflejado en la factura.



Antes del inicio de la actividad, es imprescindible la formalización de la Declaración Responsable y su posterior inscripción en el registro pertinente.



Generalmente, aunque no se especifique la obligatoriedad de llevar un registro de usuarios, debido a que se considera que las actividades de hospedaje son relevantes para la seguridad ciudadana, los propietarios deberían cumplimentar un libro-registro y remitirlo a la Dirección General de Policía en caso de que le sea requerido.

Bibliografía

Bibliografía

- Una Agenda Europea para la economía colaborativa. Comisión Europea (2016): http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2001_es.htm
- Junta de Andalucía: <http://www.juntadeandalucia.es/index.html>
- Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía: <http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/>
- Gobierno de Aragón: <http://www.aragon.es/>
- SSPP de Vertebración del Territorio Movilidad y Vivienda de Huesca y Teruel del Gobierno de Aragón : <http://www.aragon.es/DepartamentosOrganismosPublicos/Departamentos/VertebracionTerritorioMovilidadVivienda/>
- Departamento de Economía y Empleo del Gobierno de Aragón: <http://www.aragon.es/DepartamentosOrganismosPublicos/Departamentos/EconomiaIndustriaEmpleo>
- Turismo de Aragón: <http://www.turismodearagon.com/>
- Generalitat de Catalunya: <http://web.gencat.cat/es/inici/index.html>
- Agencia Catalana de Consumo: <http://consum.gencat.cat/>
- Dirección General de Turismo de la Generalitat de Catalunya: <http://web.gencat.cat/es/temes/turisme/>
- Generalitat Valenciana: <http://www.gva.es/va/inicio/presentacion>
- Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo de la Generalitat Valenciana: <http://www.indi.gva.es/>

Bibliografía

- Agencia Valenciana de Turismo: <http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/index.jsp>
- Xunta de Galicia: <http://www.xunta.gal/portada>
- Consellería de Turismo de la Xunta de Galicia: http://www.turismo.gal/portada?langId=es_ES
- Dirección General de Turismo del Gobierno de las Islas Baleares:
<http://www.caib.es/govern/organigrama/area.do?coduo=165&lang=es>
- Gobierno de Canarias: <http://www.gobcan.es/principal/>
- Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias:
<http://www.gobiernodecanarias.org/ctcd/>
- Malta Hotels & Restaurants Association (MHRA): <http://mhra.org.mt/>
- Malta Tourism Authority: <http://www.mta.com.mt/>
- Malta Ministry for Justice, Culture and Local Government (MJCL): <http://justiceservices.gov.mt/>
- Ministry for Tourism: <http://www.tourism.gov.mt/>
- Ministry for Social Dialogue, Consumer Affairs and Civil Liberties:
- Instituto Nacional de Estadística (INE): <http://www.ine.es/>
- IMPACTUR, EXCELTUR: <http://www.exceltur.org/impactur/>
-



Deloitte hace referencia, individual o conjuntamente, a Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") (*private company limited by guarantee*, de acuerdo con la legislación del Reino Unido), y a su red de firmas miembro y sus entidades asociadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades con personalidad jurídica propia e independiente. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Consulte la página www.deloitte.com/about desea obtener una descripción detallada de DTTL y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, consultoría, asesoramiento financiero, gestión del riesgo, tributación y otros servicios relacionados, a clientes públicos y privados en un amplio número de sectores. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global que se extiende por más de 150 países y territorios, Deloitte aporta las mejores capacidades y un servicio de máxima calidad a sus clientes, ofreciéndoles la ayuda que necesitan para abordar los complejos desafíos a los que se enfrentan. Los más de 225.000 profesionales de Deloitte han asumido el compromiso de crear un verdadero impacto.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro o entidades asociadas (conjuntamente, la "Red Deloitte"), pretenden, por medio de esta publicación, prestar un servicio o asesoramiento profesional. Antes de tomar cualquier decisión o adoptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar con un asesor profesional cualificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte será responsable de las pérdidas sufridas por cualquier persona que actúe basándose en esta publicación.

