



INFORME SOBRE LA REORDENACIÓN JURÍDICA EN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local



INFORME SOBRE LA REORDENACIÓN JURÍDICA EN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

27 noviembre, _2020

CERCANIA CONSULTORES

www.cercania.eu





Índice de contenidos

1. INTRODUCCIÓN	6
2. CONTEXTO ACTUAL. UN ACERCAMIENTO AL MERCADO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y FIGURAS AFINES	10
3. ANÁLISIS DEL ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS A NIVEL NACIONAL y AUTONÓMICO. TENDENCIAS Y MODELOS DE REFERENCIA	16
3.1. ANTECEDENTES SOBRE EL MARCO REGULATORIO NACIONAL	16
3.2. ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS A NIVEL AUTONÓMICO.	18
4. ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA	48
5. CONCLUSIONES. BASES PARA LA PROPUESTA ANDALUZA	71
5.1. LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN HOTELERA. BASE PARA LA PROPUESTA ANDALUZA	71
5.2. RETOS PARA ANDALUCÍA	75
6. UNA PROPUESTA DE REORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA	82
6.1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	82
6.2. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA ANDALUZA	91



ANEXOS	101
ANEXO 1: DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS APARTAMENTOS	101
ANEXO 2: PROPUESTA DE CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA	102
ANEXO 3: PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LOS APARTAMENTOS GRAN LUJO	123
ANEXO 4: PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LAS MODALIDADES	127
BIBLIOGRAFÍA	130



INTRODUCCIÓN



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

1. INTRODUCCIÓN

El turismo representa, si nos referimos a la realidad socioeconómica anterior a la crisis sanitaria que vivimos en la actualidad, el sector más pujante de la economía andaluza, posicionando a la región en los mercados nacional e internacional como uno de los destinos más atractivos y elegidos por los turistas. Durante los últimos años, destinos y empresas han sabido adaptarse a las nuevas tendencias y demandas de un sector en continua evolución. Los alojamientos turísticos, como pieza clave de la cadena de valor turística, han sido punta de lanza de este cambio continuo, adecuando sus servicios e infraestructuras a los distintos nichos de demanda a los que se dirigen.

Sin embargo, el sector de los apartamentos turísticos en Andalucía cuenta con un marco normativo desactualizado, que ordena y regula la actividad con postulados y exigencias poco acordes a las nuevas demandas y tendencias turísticas.

La regulación actual, vigente desde el año 2010, no favorece la profesionalización y la mejora de competitividad del sector, pues no ayuda a corregir los desequilibrios que en la actualidad los apartamentos turísticos tienen, a nivel de exigencias y de gestión, con otras modalidades de alojamiento similares. Aspectos vinculados con el principio de unidad de explotación, el plazo mínimo de vigencia de contratos entre propietarios y empresas explotadoras, la disfunción entre los modelos de gestión empresarial y particular de las diferentes modalidades de alojamiento, entre otros, justifican la importancia de actualizar dicha normativa.

Se pueda afirmar, por tanto, que Andalucía se ha quedado rezagada en este sentido. Su normativa vigente, el *Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos*, a pesar de haber sido modificado en varias ocasiones, necesita actualizarse profundamente para paliar las problemáticas existentes y para mejorar la calidad y valor añadido de los servicios turísticos de estos establecimientos, alineándose con lo que entidades como HOTREC y otras Comunidades Autónomas vienen planteando en este ámbito durante los últimos años.

Esta actualización, además, se deberá armonizar y alinear con el reciente *Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19)*. Este recoge, entre otras cuestiones, una actualización del sistema de clasificación de los establecimientos hoteleros, entre los que se encuentran los hoteles-apartamentos, caracterizándose

por primar parámetros relacionados con los servicios de valor añadido que en la actualidad demandan los usuarios frente a los vinculados con las dimensiones y capacidades de sus infraestructuras y equipamientos.

En este contexto, la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA) promueve la realización del presente informe que tiene como objetivo final la redacción de una propuesta para la **reordenación jurídica en los Apartamentos Turísticos en Andalucía**, determinando los aspectos claves de la regulación, ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos, y planteando una propuesta que ayude a relanzar la competitividad de éstos.

Este informe, por tanto, tiene el objetivo de impulsar una revisión y actualización de la normativa de los apartamentos turísticos en Andalucía, y de plantear una propuesta armonizada con el resto de modalidades de alojamiento que permita mejorar la profesionalización del sector a través de un sistema de ordenación y clasificación más flexible y operativo.

El planteamiento propuesto para Andalucía se sustenta en una importante labor de investigación y de análisis de los sistemas de ordenación y regulación existentes a nivel nacional, valorando aspectos clave como el sistema de clasificación utilizado, las disfunciones existentes entre apartamentos y figuras afines o la aplicación del principio de unidad de explotación. Y todo ello, bajo la perspectiva del actual marco normativo andaluz, que no deja de ser la herramienta que tanto administración como sector empresarial asumen en su quehacer diario.

Este Informe se enmarca en la ***subvención nominativa de 2020 que la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía ha aprobado en favor de la Confederación de Empresarios de Andalucía***, para la realización de distintas actividades y actuaciones en materia turística, entre las que se encuentra la elaboración de este documento.

Para la elaboración del presente estudio se ha consultado a la Federación Andaluza de Hoteles y Alojamientos Turísticos (FAHAT) y a la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía (AVVA). Del mismo modo, se han mantenido reuniones con expertos y responsables de algunas de las empresas del sector con mayor presencia en Andalucía, lo que ha permitido integrar la visión y experiencia de dichos actores.

El esquema de trabajo seguido para la realización del informe se ha estructurado en tres grandes etapas:

Análisis de marcos
normativos autonómicos,
especialmente del andaluz

Opiniones del sector.
Reuniones y análisis de
informes cualitativos

Análisis crítico integral.
Redacción de informe por
equipo multidisciplinar

2

CONTEXTO ACTUAL. UN ACERCAMIENTO AL MERCADO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y FIGURAS AFINES



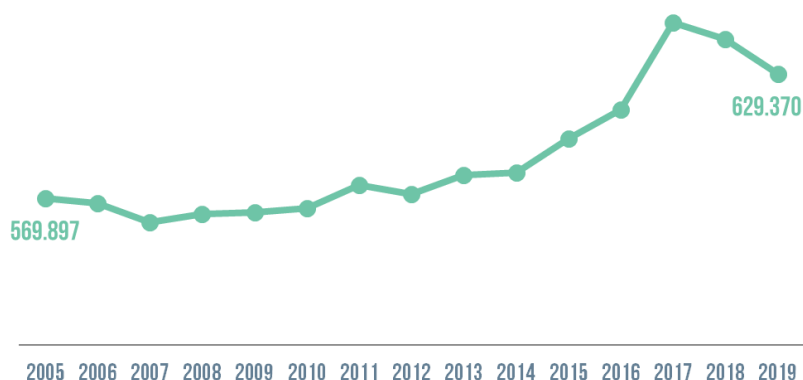
CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

2. CONTEXTO ACTUAL. UN ACERCAMIENTO AL MERCADO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y FIGURAS AFINES

En España existen un total de 629.370 plazas de alojamiento en apartamentos turísticos, según los últimos datos disponible del INE (año 2019). Esta cifra ha experimentado una evolución positiva continuada desde 2005 hasta 2017, momento en el que se comienza a registrar un descenso anual.



Evolución del número de plazas en apartamentos turísticos en España. Fuente: INE

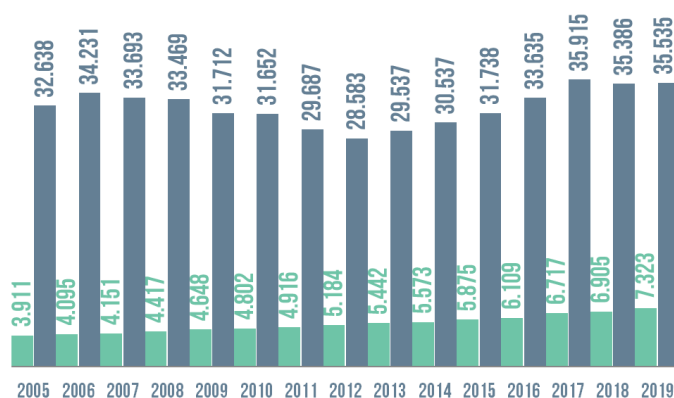
Estableciendo una comparativa sobre el número de plazas en apartamentos turísticos entre las Comunidades y Ciudades Autónomas, se puede visualizar como **las regiones con mayor volumen de plazas son Andalucía, Baleares, Comunidad Valenciana, Cataluña y Canarias.**



Distribución de las plazas en apartamentos turísticos por regiones. Fuente: INE

La representatividad de Andalucía en esta oferta nacional es del 14,7%, por detrás de Canarias (23,2%) y Comunidad Valenciana (19,9%) y por delante de Cataluña (8,4%) y Baleares (6,2%). Si se establece una media del volumen de plazas de alojamiento en apartamentos turísticos de España, esta se sitúa en 33.124 plazas, superada ampliamente por las existentes en Andalucía con 92.842 en 2019.

En cambio, en comparación con el número de establecimientos de apartamentos turísticos en España, estos han ido fluctuando, registrando las menores cifras en 2012, para volver a crecer hasta el momento actual. El empleo, por su parte, ha experimentado un crecimiento continuado anual, registrando el mayor número de puestos de trabajo en estos establecimientos en 2019 con más de 7.000.

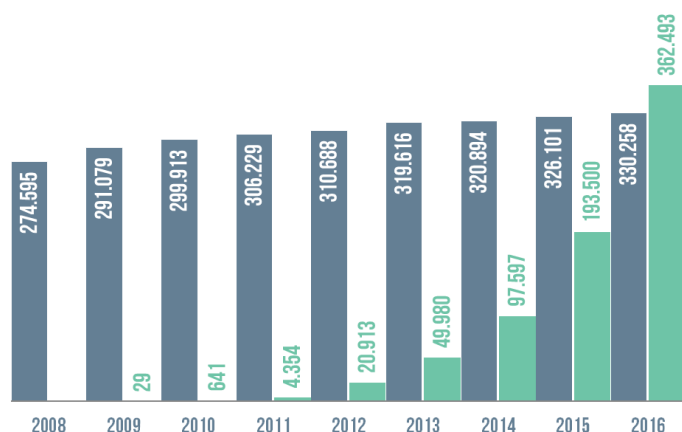


Evolución del número de establecimientos (verde) y del empleo (azul) generado en los apartamentos turísticos en España. Fuente: INE

Las nuevas características de la demanda unidas a la proliferación de plataformas digitales de economía colaborativa contribuyeron a generar una oferta de alojamiento alegal e ilegal que ha provocado ciertas problemáticas en los destinos influyendo negativamente en la capacidad de carga e incidiendo directamente en el territorio.

En el año 2016, a través del informe UrbanTur¹ realizado por Exceltur, se analizó la evolución experimentada por las viviendas de uso turístico en las principales ciudades turísticas españolas desde 2008. Para ello se estableció una comparativa entre la oferta alojativa reglada y las viviendas de uso turístico que iban ganando posiciones a un ritmo vertiginoso.

¹ Las 22 ciudades objeto de estudio de UrbanTur: Alicante, Barcelona, Bilbao, Burgos, Córdoba, Gijón, Granada, La Coruña, Las Palmas de Gran Canaria, León, Madrid, Málaga, Murcia, Palma de Mallorca, Salamanca, San Sebastián, Santander, Santiago de Compostela, Sevilla, Valencia, Valladolid y Zaragoza.



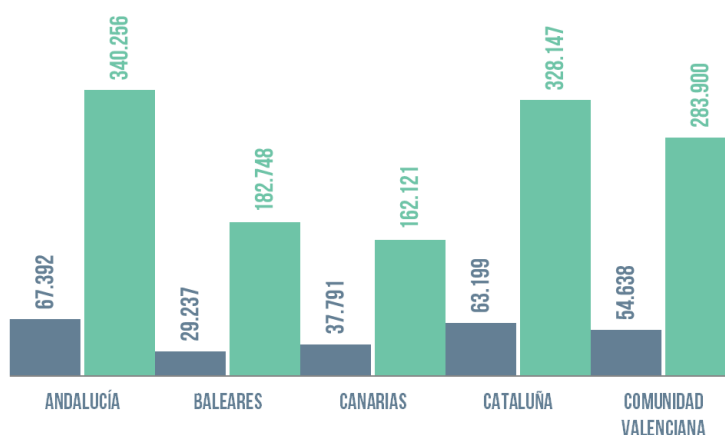
Comparativa de las plazas en alojamiento reglado (azul) respecto a las plazas en viviendas en plataformas PSP (verde) en las 22 ciudades UrbanTur 2016. Fuente: UrbanTur. Exceltur 2016

Como se puede observar en el gráfico, la oferta ilegal de alojamiento alcanzó cifras muy significativas, llegando a superar a la oferta reglada y suponiendo un verdadero problema para el adecuado desarrollo de la actividad del sector. La comparativa desde 2008 muestra una oferta de viviendas turísticas prácticamente inexistente en estos primeros años, creciendo progresivamente, hasta 2016, momento en que el impulso de las plataformas tecnológicas provocó un crecimiento exponencial de esta oferta alojativa. El ritmo de crecimiento anual se situaba por encima del 100%, reflejando un aumento del 1633,3% desde el año 2012.

En el caso de Andalucía, se buscó una solución para la problemática de esta tipología de alojamiento y se redactó el *Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos*. Con esta normativa se pretendió regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para los turistas.

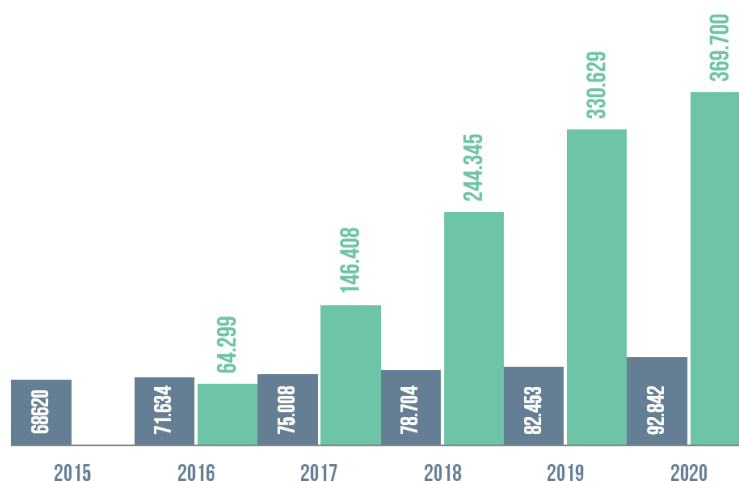
Este es el principal motivo por el que no se cuenta con datos en Andalucía sobre las viviendas con fines turísticos en 2015. En cambio, a partir de 2016 el crecimiento de estos alojamientos ha sido continuado, registrando variaciones anuales superiores al 25%. Sin duda, esta norma permitió que afloraran y se registraran un gran número de viviendas de uso turístico que hasta entonces realizaban la actividad de forma ilegal. Este incremento del registro de viviendas con fines turísticos también se debió al trabajo conjunto realizado por parte de la Asociación Española de Plataformas Digitales de Alquiler Temporal (HomeAway, Rentalia, Spain-Holiday y Niumba) y Airbnb en la lucha contra la existencia de viviendas turísticas clandestinas, obligando desde 2018 a que toda la oferta de sus portales esté debidamente inscrita en el registro turístico oportuno.

Si se realiza una comparativa en cuanto a las plazas de alojamiento en viviendas de uso turístico entre las Comunidades y Ciudades Autónomas españolas, se puede comprobar como son coincidentes respecto a las de apartamentos turísticos. Sin embargo, el orden varía. En este caso, **es Andalucía la región con mayor número de plazas de esta tipología suponiendo el 20,9% del total**, seguida de Cataluña (20,2%), Comunidad Valenciana (17,4%), Baleares (11,2%) y Canarias (10%).



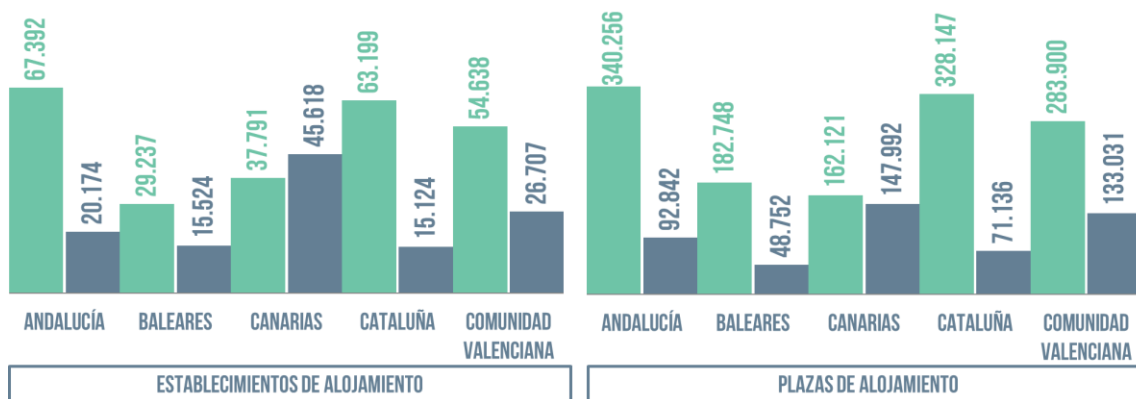
Comparativa de establecimientos (azul) y plazas (verde) en viviendas de uso turístico en las CC.AA. con mayor oferta. Año 2020. Fuente: INE

En cuanto a los apartamentos turísticos, su evolución es constante pero el ritmo de crecimiento es inferior, habiendo aumentado el volumen de plazas de alojamiento un 35% desde 2015 en Andalucía.



Evolución de las plazas de alojamiento en apartamentos turísticos (azul) y en viviendas con fines turísticos (verde) inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía. Fuente: INE, SAETA, Registro de Turismo de Andalucía

En el conjunto nacional, y a modo comparativo, la representación de viviendas con fines turísticos y apartamentos turísticos en las ciudades con mayor oferta refleja la misma situación que se da en Andalucía, siendo Canarias la única región que cuenta con una oferta bastante equitativa en estas dos tipologías alojativas.



Comparativa entre Apartamentos Turísticos (azul) y Viviendas con Fines Turísticos (verde) en las CC.AA. con mayor oferta. Año 2020. Fuente: INE

3

ANÁLISIS DEL ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS A NIVEL NACIONAL Y AUTONÓMICO. TENDENCIAS Y MODELOS DE REFERENCIA



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

3. ANÁLISIS DEL ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS A NIVEL NACIONAL Y AUTONÓMICO. TENDENCIAS Y MODELOS DE REFERENCIA

3.1. ANTECEDENTES SOBRE EL MARCO REGULATORIO NACIONAL

La primera referencia a los apartamentos turísticos la encontramos en la **Orden Ministerial de 17 de enero de 1967** por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Instaurada la democracia en España, es la **Constitución Española** la que, a través del artículo 148.1.18ª, atribuye las competencias normativas en materia de promoción y ordenación del turismo sobre su territorio a las CC.AA.

No obstante, es el **Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales**, la primera norma nacional que, tras la aprobación de la Constitución Española, regula a los apartamentos turísticos. Esta norma los define como: *“los bloques o conjuntos de apartamentos, y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación, por motivos vacacionales o turísticos”* y a las segundas como *“las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares, y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos.”* Asimismo, determina los requisitos y condiciones para su explotación. Si bien la tendencia constitucional ha sido la de la ordenación de estas empresas y la prestación de alquiler vacacional por parte de las CC.AA., esta norma mantuvo un carácter supletorio en aquellos aspectos no determinados por la regulación autonómica.

El **Real Decreto 39/2010, de 15 de enero**, se encargó de derogar este tipo de normas estatales para dejar su completa regulación en manos de las autonomías. Se encarga este texto, por tanto, de reforzar el contexto de actuación de las CCAA en el campo de la ordenación y regulación turística.

Al margen de este contexto jurídico nacional que antecede la legislación y desarrollos reglamentarios que las CCAA han puesto en marcha desde entonces en el ámbito de los Apartamentos Turísticos, es interesante citar lo dictado en la **Ley 4/2013, de 4 de**

junio, que establece **medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas**, la cual introduce modificaciones a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que excluye del ámbito de aplicación determinados arrendamientos como *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”*.

Esta modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, motivada por la irrupción de las nuevas tecnologías y de nuevos actores en la oferta turística que han transformado a grandes rasgos la manera en la que se viaja o en la que se concibe a día de hoy el turismo, generó la necesidad de actualizar el marco normativo por las CCAA, incluyendo las viviendas con fines turísticos como figura propia dentro del catálogo de oferta turística disponible al margen de la citada Ley 29/1994.

Este impulso de las viviendas con usos turísticos en España generó la presencia de dos figuras de alojamiento, los apartamentos turísticos (especialmente los ubicados en suelo residencial) y las propias viviendas de uso turístico, que de cara al usuario se comportan como figuras de gran similitud pero que, sin embargo, conviven con gran dificultad debido a los desequilibrios regulatorios y de gestión que existen entre ambas modalidades.

3.2. ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS A NIVEL AUTONÓMICO.

La regulación de los apartamentos turísticos que han realizado las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias no puede ser más heterogénea, tanto en el grado de intervención como en la complejidad de los requisitos o la innovación y flexibilización de los mismos.

Como se analiza posteriormente, en función de la región, es posible encontrar que a los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico² se les denomina de forma diferente. Lo mismo ocurre con los nombres y tipos de categoría en los que se clasifican. Se puede afirmar, por tanto, que en España existen 17 clasificaciones diferentes, donde los tipos de establecimientos y la calidad pueden variar según los requisitos que se cumplan en dicho territorio geográfico.

En este capítulo, se procede a realizar un acercamiento sobre algunos de los principales modelos normativos que hay en nuestro país y sus particularidades para establecer un mapa conceptual de cómo se está regulando esta actividad y qué podemos extraer (tanto positivo como negativo) de la experiencia de las demás Comunidades. A continuación, se exponen los diferentes modelos autonómicos que serán analizados posteriormente, ordenados según la fecha de actualización de la normativa.

Modelo	Normativa	Ámbito de Aplicación
Cataluña	Decreto 75/2020, de 4 de agosto de Turismo de Cataluña	Apartamentos y viviendas turísticas
Murcia	Decreto 256/2019, de 10 de octubre	Viviendas de Uso Turístico
	Decreto 174/2018, de 25 de julio	Apartamentos Turísticos
Galicia	Decreto 12/2017, de 26 de enero	Apartamentos y viviendas turísticas
Baleares	Decreto 20/2015, de 17 de abril	Apartamentos y viviendas turísticas
Madrid	Decreto 79/2014, de 10 de julio	Apartamentos y viviendas turísticas
Extremadura	Decreto 182/2012, de 7 de septiembre	Apartamentos y viviendas turísticas
Comunidad Valenciana	Decreto 91/2009, de 3 de julio	Apartamentos Turísticos
	Decreto 92/2009, de 3 de julio	Viviendas de Uso Turístico
Canarias	Decreto 142/2010, de 4 de octubre	Apartamentos Turísticos
	Decreto 113/2015, de 22 de mayo	Viviendas de Uso Turístico

² En Andalucía, por ejemplo, se habla de viviendas “con fines turísticos”, mientras que en Castilla y León y Cataluña la denominación es la de viviendas “de uso turístico” y en Euskadi de “viviendas para uso turístico”.

MODELO DE CATALUÑA

En el **Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña** se articulan las modalidades de alojamientos turísticos, dentro de las cuales se entiende por establecimientos de apartamentos turísticos *“los edificios o conjuntos continuos constituidos en su totalidad por apartamentos o estudios como establecimiento único o como unidad empresarial de explotación, con los correspondientes servicios turísticos”*.

El Decreto articula una serie de aspectos generales referentes a todo tipo de establecimientos de alojamiento turístico, para luego definir de manera más ligera las particularidades de cada tipo. En cuanto a los establecimientos de apartamentos turísticos, la propiedad de los mismos puede adoptar cualquiera de las formas permitidas en derecho que encaje en la normativa urbanística vigente. Se debe mantener, en cualquier caso, la unidad empresarial de explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento, que debe prolongarse durante todos los días del año.

En cuanto a la prestación del servicio de limpieza en las unidades de alojamiento, deberá realizarse con, como mínimo, frecuencia semanal. Además, deben cumplir los siguientes requisitos técnicos:

- a) Recepción de una superficie mínima de 10 m².
- b) Superficies mínimas de los apartamentos o estudios de un hotel apartamento de una estrella o básico (*recogidas en el Anexo 1 del Decreto*)

Los establecimientos de apartamentos turísticos se identifican con el distintivo AT, estructurándose en cinco categorías, de una a cinco llaves, que valoran los siguientes parámetros:

- Edificación (mantenimiento y reformas)
- Estancias interiores (sala de estar-comedor, habitaciones, baños y cocina)
- Mobiliario y menaje
- Servicios que ofrece el establecimiento
- Tipología y localización del establecimiento

Por otro lado, en cuanto a las **viviendas de uso turístico**, dentro del mismo Decreto, son definidas como “aquellas que son cedidas por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de inmediata disponibilidad.”

Por estancia de temporada se entiende continuado e igual o inferior a 31 días. No se permite la cesión por habitaciones, aunque en este Decreto se incluye una nueva modalidad de alojamiento turístico: el hogar compartido.

Requisitos turísticos mínimos de las viviendas de uso turístico en Cataluña

Exhibición de la comunicación del NIRTC y de la capacidad autorizada en el interior de la vivienda	X
Plazas máximas (siempre que la cédula no establezca un número inferior)	15
Facilitar el número de teléfono a usuarios y vecinos para incidencias	X
Empresa de asistencia y mantenimiento	X
Documento de las normas de convivencia, en el caso de que exista (entregado)	X

Requisitos mínimos de las viviendas de uso turístico en Cataluña

Fuente: Elaboración propia

Del mismo modo, es de resaltarse la intervención de ayuntamientos como el de Barcelona para regular y controlar la ordenación de la actividad de las viviendas de usos turísticos a través de la planificación urbanística, habiendo desarrollados planes especiales de ordenación de estas actividades, entre otras medidas, para regular el boom y proliferación de esta modalidad de alojamiento en la ciudad.

MODELO DE MURCIA

La región de Murcia incluye la normativa de apartamentos turísticos en el **Decreto n.º 174/2018, de 25 de julio**.

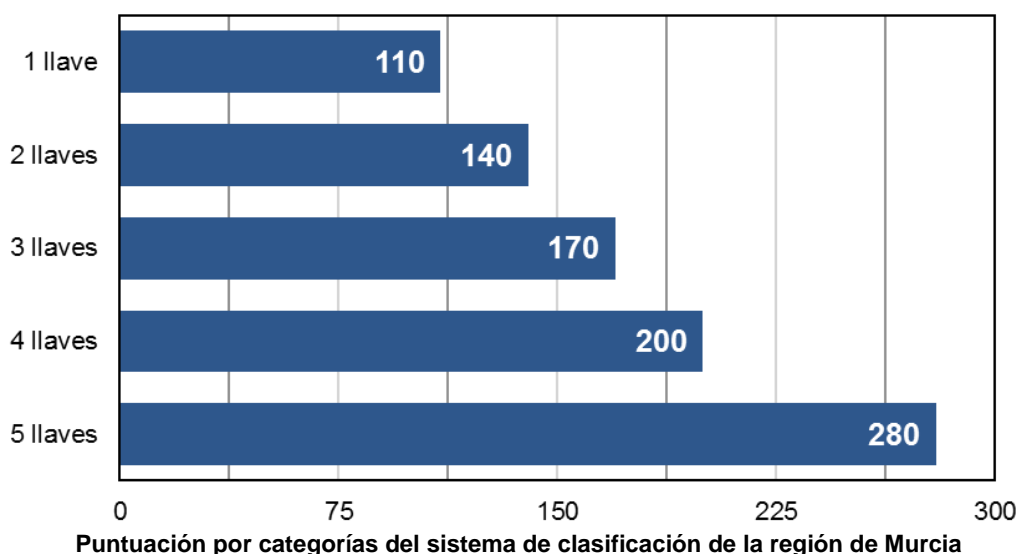
Se definen como apartamentos turísticos “*las unidades alojativas ofrecidas, mediante precio, en alquiler de modo habitual y debidamente dotadas de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación temporal por motivos vacacionales o de ocio*” bajo el cumplimiento de los requisitos incluidos en dicho Decreto.

Se presume la habitualidad cuando o bien se haga publicidad del mismo en canales de oferta turística o cuando se facilite alojamiento dos o más veces en un mismo año y que el tiempo de estas estancias en conjunto sume más de un mes.

Un aspecto a resaltar por su singularidad es la exigencia de que exista un mínimo de alojamientos accesibles cuando los apartamentos sean propiedad del prestador del servicio o estén construidos sobre suelo que el planeamiento urbanístico reserve para alojamiento turístico. Estos mínimos se establecen de manera proporcional en función del número total de apartamentos del establecimiento.

Los apartamentos se clasifican en cinco, cuatro, tres, dos y una llave según el siguiente sistema de clasificación por puntos.

REGIÓN DE MURCIA



Fuente: Elaboración propia

Es, quizás este sistema de clasificación por puntos, uno de los elementos más singulares e innovadores de la norma murciana. Consta de 97 criterios con una puntuación asignada que irá sumándose en base a su cumplimiento hasta obtener la puntuación final que designe la categoría del establecimiento. Los criterios obligatorios han de entenderse como requisitos mínimos. Vienen subdivididos en las siguientes áreas:

1. Limpieza
2. Conservación
3. Aspecto general
4. Servicio de atención al público
5. Forma de pago
6. Servicios e instalaciones generales
7. Dormitorios y equipamientos
8. Equipamiento sanitario
9. Salón-comedor
10. Cocina
11. Planificación y adaptación de la oferta

Mientras tanto, las **viviendas de uso turístico** vienen reguladas en el **Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre**. Se definen como *“aquellas que se ceden con fines vacacionales, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente a terceros, con habitualidad y mediante precio”*.

Se clasifican en viviendas completas y por habitaciones (éstas últimas sin la necesidad de que el propietario resida en la vivienda).

Se requiere de la exhibición del correspondiente distintivo en el interior o exterior de su entrada. A su vez, es obligatoria la existencia de un responsable del alojamiento turístico cuyo número de contacto debe anunciarse visiblemente en el interior de la vivienda. Le siguen un conjunto de requisitos mínimos en cuanto a superficie y equipamientos, así como una serie de criterios suplementarios.

MODELO DE GALICIA

En el caso de Galicia, en el **Decreto 12/2017, de 26 de enero**, se establece una distinción entre apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico, integrando a todas las figuras en la misma norma.

Los **apartamentos turísticos** se definen como aquellos inmuebles integrados en bloques de pisos o en conjuntos de unidades de alojamiento tales como chalés, bungalows y aquellas edificaciones semejantes que estén destinadas en su totalidad al alojamiento turístico, sin carácter de residencia permanente, se establece su clasificación por categorías en tres, dos y una llave.

- Los apartamentos turísticos de **tres llaves** destacarán por la excelente calidad de sus instalaciones, materiales, equipamientos y decoración, y ofrecerá servicios de la máxima calidad, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.
- Los apartamentos turísticos de **dos llaves** ofrecerán unas buenas condiciones de confort y calidad referidas tanto a los materiales empleados, equipamiento y decoración, como a los servicios que se ofertan, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.
- Los apartamentos turísticos de **una llave** deberán ofrecer a la clientela las indispensables condiciones de comodidad y confort. Los inmuebles, mobiliario y equipamiento serán sencillos, y ofrecerán, no obstante, garantía de comodidad, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

Por **viviendas turísticas** se entienden los establecimientos unifamiliares aislados en los que se presta alojamiento turístico, con un número de plazas no superior a diez y que disponen, por estructura y servicios, de las instalaciones y del mobiliario adecuado para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento.

A diferencias de estos dos primeros tipos de establecimiento, cuya diferencia es simplemente tipológica, encontramos la figura de las **viviendas de uso turístico**, por las que se entienden las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto. La cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda, sin que se permita la cesión por estancias. Podrán ser comercializadas, además de por empresas turísticas, por sus propietarios/as o persona física o jurídica

que los/las represente. Los ayuntamientos podrán establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector.

Requisitos mínimos para apartamentos turísticos y viviendas turísticas, en Galicia

	3 llaves	2 llaves	1 llave	Vivien das turísti cas
REQUISITOS MÍNIMOS				
Dormitorio, sala de estar-comedor, cocina y cuarto de baño (excepto estudio)	Sí	Sí	Sí	Sí
Entrega en perfectas condiciones para su uso, de conservación y limpieza	Sí	Sí	Sí	Sí
Agua potable y evacuación de aguas residuales	Sí	Sí	Sí	Sí
Altura mínima de las habitaciones	Decreto 29/2010			
Ventilación al exterior en dormitorios, salón-comedor y cocina	Sí	Sí	Sí	Sí
Cama individual	0,90	0,90	0,90	0,90
Cama doble	1,35	1,35	1,35	1,35
Armario ropero, perchas suficientes, puntos de luz junto a la cama y lencería de cama	Sí	Sí	Sí	Sí
Equipamiento suficiente de la cocina	Sí	Sí	Sí	Sí
Equipamiento suficiente del baño	Sí	Sí	Sí	Sí
Recogida diaria de basura/contenedores/servicio municipal de recogida si los contenedores están a menos de 50 metros.	Sí	Sí	Sí	Sí
Temperatura ambiente mínima 19 grados	Sí	Sí	Sí	Sí
CAPACIDAD				
Capacidad máxima	Determinada por camas existentes y camas convertibles (min superar 25% super. mínima por plaza)			
Capacidad en ap. tipo estudio	Máx. 4 plazas			
Capacidad en ap. Turísticos	Máx. 8 plazas		Máx. 10 plazas	
DIMENSIONES MÍNIMAS				
Cuarto doble (m2)	14	12	10	10

	3 llaves	2 llaves	1 llave	Vivien das turísti cas
Cuarto sencillo (m2)	8	7	6	6
Salón-comedor (m2)	16	13	10	8
Cocina independiente (m2)	6	4	3	-
Baño (m2)	4	3,5	3	-
Dimensiones en ap. tipo estudio				
Salón-comedor-dormitorio (m ²)	25	22	17	-
Baño (m2)	4	3,5	3	-
Cocina independiente (m2)	4	3	2	-
BAÑOS				
Necesidad de segundo baño	Más de 4 plazas	Más de 5 plazas	Más de 6 plazas	Más de 6 plazas
SERVICIO DE RELACIÓN CON LAS PERSONAS USUARIAS TURÍSTICAS				
Recepción (min. 16 horas)	A partir de 10 uds de alojamiento	-	-	-
SERVICIOS E INSTALACIONES				
Ascensores (preceptivos con el número de plantas indicadas)	B+2	B+3	B+4	-
Teléfono de uso general a disposición de la clientela (en el caso de contar con recepción)	Sí	Sí	Sí	-
Sala de equipajes (en el caso de contar con recepción)	Sí	Sí	-	-
Caja fuerte (en caso de contar con recepción)	Sí	Sí	-	-
Botiquín con información detallada del centro médico más próximo o del servicio médico del establecimiento	Sí	Sí	Sí	-
Televisor	Sí	Sí	Sí	-
Conexión a internet	Sí	Sí	-	-
Cambio de lencería de baño	Diario (bajo petición)	3 por semana (bajo petición)	2 por semana	-

	3 llaves	2 llaves	1 llave	Vivien das turísti cas
Cambio de lencería de dormitorios	1 cada 3 días	1 cada 4 días	1 cada 7 días	-
Servicio de limpieza (excepto cocina y ajuar)	Diario	1 cada 4 días	1 cada 7 días	-
Garaje o aparcamiento (porcentaje respecto al número de plazas)	25 %	15 %		-
Lavadoras en cuarto común	1 cada 3 apartamentos	1 cada 4 apart.	1 cada 5 apart.	-
CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN -				
Climatización y calefacción	Climatización	Calefacción	Calefacción	Calefacción

Requisitos mínimos para apartamentos turísticos por categoría y viviendas turísticas en Galicia

Fuente: Elaboración propia

Mientras tanto, para el caso de las viviendas de uso turístico, se exigen los siguientes requisitos:

- Que estén suficientemente amuebladas y dotadas de enseres necesarios para su utilización inmediata.
- Calefacción (no obligatoria si sólo funciona entre junio y septiembre).
- Teléfono 24 horas para atención al usuario.
- Asistencia y mantenimiento de la vivienda.
- Rótulo informativo de la disponibilidad de hojas de reclamación.

MODELO DE ISLAS BALEARES

La definición de los establecimientos de apartamentos turísticos se recoge en la **Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears** y los criterios y requisitos para su clasificación vienen recogidos 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, de Turismo de las Illes Balears**.

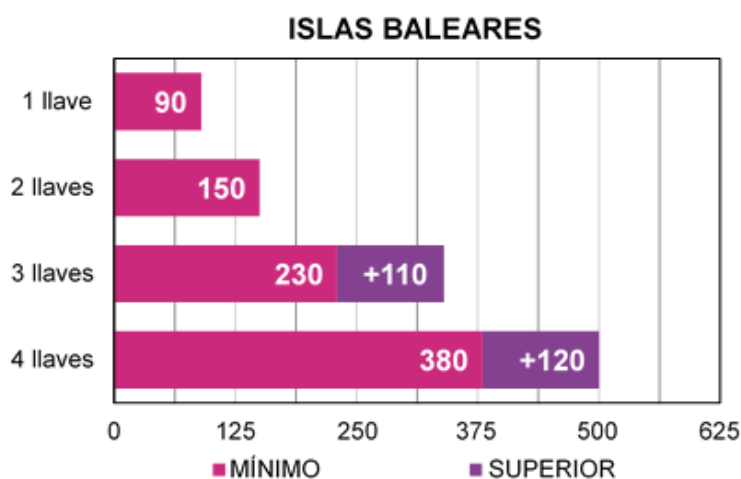
Las Islas Baleares han sido pioneras a la hora de implantar un sistema de clasificación por puntos. Es un sistema mucho más flexible que aúna en la misma reglamentación tanto a hoteles como aparta-hoteles y establecimientos de apartamentos turísticos. Como se indicó anteriormente, Murcia optó posteriormente por seguir con la estela Balear en lo que respecta a este sistema de puntuación.

El sistema balear, establece tres principios que potencian la competitividad a través de la calidad de los establecimientos hoteleros o de apartamentos turísticos de Baleares:

- **Autoevaluación.** La clasificación de la categoría de los establecimientos es de libre elección por parte de los interesados a partir del cumplimiento de unos estándares arquitectónicos mínimos que establece la propuesta. Cada uno de los criterios tiene asignado una puntuación determinada. La suma de los puntos de todos los criterios alcanzados por el establecimiento determina la categoría que le corresponde. Para obtener el acceso a una categoría es suficiente con una declaración responsable.
- **Especialización.** El propio titular del establecimiento valorará qué nuevos servicios quiere ofrecer a sus clientes para aumentar la categoría de su establecimiento y ser más competitivo. Esta autoevaluación posibilita la innovación y la especialización de cada uno de los hoteles y apartamentos ya que facilita la creación de nuevos productos y signos de identidad. La propuesta prevé un abanico de servicios que los establecimientos pueden elegir para aumentar su categoría y adaptarse a las nuevas demandas de los turistas. Este principio posibilita la “flexibilidad” del modelo balear.
- **Transparencia.** Cada establecimiento publicitará a través de su web la autoevaluación, lo que dará seguridad al consumidor puesto que podrá ver los servicios con los que cuentan.

La clasificación de los establecimientos de apartamentos turísticos de Baleares, al igual que el modelo andaluz, se divide en llaves (de una a cuatro, con dos categorías extra “superior”), siendo necesario el siguiente mínimo de puntos por categoría:

Clasificación de apartamentos turísticos:



Puntuación por categorías del sistema de clasificación de Islas Baleares

Fuente: Elaboración propia

- 1 llave: 90 puntos
- 2 llaves: 150 puntos
- 3 llaves: 230 puntos
- 3 llaves superior : 340 puntos
- 4 llaves: 380 puntos
- 4 llaves superior : 500 puntos

La puntuación se obtiene cumpliendo una serie de criterios divididos entre requisitos mínimos y criterios opcionales para cada una de las seis categorías. Cada criterio tiene asignada una puntuación, que va sumándose al total. En total hay **262 criterios** agrupados en las siguientes áreas:

I. CONDICIONES GENERALES/ÁREAS COMUNES	III. RESTAURACIÓN
Condiciones generales	Restaurantes
Entrada	IV. OCIO/TIEMPO LIBRE
Áreas Públicas	Equipamientos e instalaciones
Recepción	Balnearios (Spa)/curas de belleza
Depósito	Piscinas

Instalaciones para personas minusválidas	Miscelánea/diversos
Aparcamiento	IV. PLANES/PREPARACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA OFERTA
Otros	Planes/Preparación/Adaptación de la oferta
Pago	V. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES Y DE EFICIENCIA ENERGÉTICA
Servicios	General
II. APARTAMENTOS: MOBILIARIO/EQUIPAMIENTOS	Contra incendios
Apartamentos	Energía
Estudios	Iluminación
Equipamiento baño	Energías Renovables
Comodidades sanitarias	Instalaciones térmicas
Comodidades a la hora de dormir	Agua
Equipamiento del apartamento	Jardines y exteriores
Limpieza del apartamento/cambio de ropa	Residuos
Miscelánea	Piscinas

Áreas y sub-áreas de ordenación de los criterios de clasificación en el sistema Balear.

Fuente: Elaboración propia

En este caso no existen grupos de apartamentos (conjuntos; y complejos/edificios) ni modalidades de apartamentos (playa, rural, etc.), aunque sí se permite la especialización en función de la diferente temática o de la orientación hacia un determinado producto turístico, cultural, deportivo, artístico, etc. pero la misma se entenderá como una actuación para el fomento de la desestacionalización.

En Baleares, la normativa turística recoge la aplicación del **principio de unidad de explotación** vinculado al uso exclusivo, es decir, “el inmueble entero se destina a alquiler turístico y se explota por una única empresa”, tal como ocurre en buena parte de las Comunidades Autónomas, como es el caso de la andaluza.

Aunque sobre este concepto se profundiza posteriormente, es interesante resaltar la problemática que genera, mostrando el hecho que ejemplifica la Comisión Nacional de

los Mercados y la Competencia (CNMC) en el informe del 22 de noviembre del 2017 de la garantía de la unidad de mercado relativa al alquiler para usos turísticos de viviendas en Baleares. En este informe, se menciona que al amparo de este principio, se debería de *“impedir que el dueño de dos apartamentos turísticos situados en el mismo edificio que otras 180 unidades los comercialice y obligarle, en su caso, a ceder la gestión a la empresa que lo hace con esas otras”* (CNMC, 2017). Actualmente, estos principios siguen en vigor, aunque según la propia legislación, se flexibilizan para impedir que se hagan interpretaciones que impidan prácticas complementarias o secundarias convenientes.

Por otro lado, es interesante también analizar cómo funciona la regulación del **alquiler de viviendas con fines turísticos, denominadas en Baleares ETV** (Estancias Turísticas en Viviendas), también reguladas por el Decreto 20/2015, de 17 de abril.

Se entienden por Estancias Turísticas en Viviendas:

ETV365-UNI	ETV365-PLURI	ETV60
Estancias turísticas en viviendas unifamiliares	Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares	Estancias turísticas en viviendas principales (tanto unifamiliares como plurifamiliares).
Su inscripción no caduca	Su inscripción caduca en 5 años	Su inscripción caduca en 5 años
Pueden ser comercializadas durante todo el año	Pueden ser comercializadas durante todo el año	Pueden ser comercializadas durante 60 días al año .
		Alquiladas por su propietario

Sólo pueden **comercializarse como ETV un máximo de tres viviendas por propietario**, no se puede presentar declaración responsable para una cuarta.

Los requisitos que debe cumplir una vivienda para ser comercializable como ETV son los siguientes:

- Tener la **cédula de habitabilidad** en vigor. El número máximo de plazas que se pueden comercializar son las que permite la cédula. Estas viviendas no pueden disponer de camas supletorias.
- Estar **ubicada en una de las zonas declaradas y delimitadas provisionalmente como aptas** de manera expresa. Es decir, cuando existan plazas turísticas disponibles (bolsa de plazas) y cuando estén en una zona declarada apta para su comercialización turística (zonificación).



- Tener una **antigüedad mínima de 5 años** durante los cuales el **uso de la vivienda debe haber sido residencial privada**.
- No se podrá comercializar si se ha impuesto una sanción firme por **infracción grave o muy grave de legalidad urbanística** mientras no se restituya.
- Acreditar la sostenibilidad mediante **certificado energético** correspondiente.
- Contar con los **sistemas de control de consumo de agua**.
- Cumplir con la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable, y respetar la de patrimonio.
- No estar o haber estado sometida al **régimen de protección oficial o precio tasado**.
- Disponer de **equipamiento mínimo** de 1 cuarto de baño para cada 4 plazas. Cuando se excede el número de 4 o múltiplo de 4 se exige otro cuarto de baño.
- **Planes de calidad** aprobados reglamentariamente (Ejemplo: Formentera)
- Las viviendas están obligadas a exhibir, en un lugar destacado y visible, durante el período en que sean objeto de comercialización turística, la **placa identificativa** en la cual figure el distintivo correspondiente.
- **Póliza de responsabilidad civil** que cubra los daños corporales y materiales que puedan sufrir las **personas usuarias** durante su estancia y también de la **comunidad de propietarios**. Por un **importe mínimo** de 300.000 euros, con una fianza máxima de 600 euros.
- **Teléfono 24 horas**, a disposición del **turista** y, también, de la **comunidad de propietarios**. Es decir, asistencia telefónica al turista o usuario durante las 24 horas. Este teléfono debe estar también a disposición de la comunidad de propietarios con el fin de comunicar las incidencias graves.
- Ofrecer servicios turísticos (**Limpieza periódica** de la vivienda **antes o durante** la estancia, **suministro de menaje** de la casa en general y **reposición, mantenimiento** de las instalaciones...)
- Tener una **dirección independiente** de la vivienda que comercialice a efectos de notificaciones.
- Cumplir con las **obligaciones** impuestas en la Ley del turismo de las Islas Baleares, establecidas para todas las **empresas turísticas**.
- Cumplir toda la **normativa** que te pueda ser aplicable, incluida la **fiscal**, y los requisitos normativos exigibles para el ejercicio de la actividad (empresarial, **laboral** si se tiene personal contratado y tributarios).
- El comercializador debe incorporar y hacer público de forma permanente en el canal de oferta turística el **número de inscripción turística** de la vivienda. También se debe **informar de este número de registro al usuario** al inicio de su estancia.



- **Registro de entrada** de los turistas. Se debe enviar a la Dirección General de la Policía **información sobre la estancia** de las personas alojadas, de conformidad con la normativa de seguridad ciudadana.
- Cumplir el **régimen de información, precios, publicidad y reservas** que regulan los art. 86 y 87 del Decreto 20/2015, en aquello que no sea contradictorio.
- Además, deben cumplir unos requisitos propios en caso de estar integradas dentro de una comunidad de vecinos, así como la reglamentación propia de cada región.

De los requisitos expuestos, es interesante resaltar la importancia que en esta región tiene la ordenación del territorio y la planificación urbana municipal a la hora de regular la actividad de alojamiento turístico y, de forma concreta, la actividad de las viviendas que ofrecen estancias turísticas. Posteriormente se analizará con detalle esta práctica.

MODELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La regulación en la comunidad de Madrid se establece en el **Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid**, diferenciando en el mismo texto normativo a los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Los **apartamentos turísticos** se clasifican en categorías de cuatro a una llave de conformidad con el cumplimiento de una serie de requisitos mínimos, sin que exista un sistema de puntuación que permita al titular del establecimiento mejorar su categoría de una manera más flexible y acorde a la demanda turística actual.

En este caso, no existen grupos de apartamentos (conjuntos; y complejos/edificios) ni modalidades de apartamentos (rural, ciudad, etc..).

Requisitos mínimos para apartamentos turísticos en la Comunidad de Madrid

	4 llaves	3 llaves	2 llaves	1 llave
CONDICIONES GENERALES				
Capacidad máxima	2 plazas en cada dormitorio + 2 plazas en camas convertibles en salón.			
Climatización	Todas las dependencias	Sí	Sí	Sí
Wi-Fi	Sí, en todo el establecimiento	Sí, en todo el establecimiento	Sí	-
Recepción y conserjería	Sí, 24 horas/día	Sí, 12 horas/día	Sí	Conserje/vigilante
Superficie mín. en m2 por plaza	4 (nunca inferior a 16 útiles en total)	3 (nunca inferior a 13 útiles en total)	2 (nunca inferior a 10 útiles en total)	1 (nunca inferior a 7 útiles en total)
Cocina	Independiente	Integrada en salón	Integrada en salón	Integrada en salón
Entradas y escaleras	Dos independientes (clientes y servicio)	Uso exclusivo	Uso exclusivo	Uso exclusivo
Ascensor	Sí en más de 1 planta	Sí en más de 2 plantas	Sí en más de 3 plantas	Sí en más de 3 plantas.
Bar-cafetería	Sí	Sí	-	-
Teléfono	En cada dormitorio	En cada dormitorio	En el 50% de las habitaciones	-

	4 llaves	3 llaves	2 llaves	1 llave
Mobiliario, menaje	De gran calidad	De calidad	Básicos	Los que sean
Caja fuerte	Sí	50% de las habitaciones	-	-
CONDICIONES PARTICULARES				
Superficie mínima en dormitorios	13m ² útiles y 2,60m de altura	12m ² útiles y 2,60m de altura	11m ² útiles y 2,50 m de altura	10m ² útiles y 2,50m de altura
Superficie mínima en cuarto de baño	4,5m ² útiles	4m ² útiles	3m ² útiles	2m ² útiles
Segundo cuarto de baño	Más de 4 plazas	Más de 5 plazas	-	-
Superficie mínima en apartamentos tipo-estudio	30m ² útiles	25m ² útiles	23m ² útiles	21m ² útiles
ZONA DE SERVICIO				
Oficio de planta	Sí	Sí	Sí	-
Almacén de equipaje	Sí	-	-	-
Almacén de lencería	Sí	-	-	-

Requisitos mínimos para apartamentos turísticos por categoría en la Comunidad de Madrid

Fuente: Elaboración propia

Ejercerán su actividad bajo el **principio de unidad de explotación** empresarial, entendiéndose por tal el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo. En este caso, a diferencia de Baleares el principio de unidad de explotación no está ligado al de uso exclusivo.

Por el contrario, los **requisitos para las viviendas de uso turístico** son los siguientes:

1. Han de estar compuestas 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.
2. En cada vivienda de uso turístico ha de especificarse un **número de teléfono que esté siempre disponible** para posibles incidencias. Además, deberá haber un rótulo informativo con el teléfono y dirección de los servicios de emergencia y sanitarios, al menos, en inglés y español.



3. Las viviendas de uso turístico deben estar **amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato** y disponer de hojas oficiales de reclamación al servicio del usuario.
4. Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes **capacidades máximas de alojamiento**:
 - c) Viviendas inferiores a 25m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.
 - d) Viviendas entre 25m² y 40m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.
 - e) Por cada 10m² útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.
5. Los propietarios o sus representantes deberán disponer de **seguro de responsabilidad civil**.
6. Los propietarios o representantes proporcionarán a los usuarios información relativa a la **accesibilidad** de la vivienda de uso turístico.

Parece importante resaltar la intervención del Ayuntamiento de Madrid en la regulación y ordenamiento de las viviendas de uso turístico y, de forma general, del alojamiento turístico, a través de la planificación urbana municipal. Así, el Ayuntamiento, motivado por los problemas de saturación de sus zonas más turísticas y por los conflictos generados entre comunidad turística y comunidad local, ha desarrollado, entre otras medidas, un plan especial que regule y controle el crecimiento desmedido de las nuevas modalidades de alojamiento turístico.

MODELO DE EXTREMADURA

En el caso extremeño, la normativa se encuentra más simplificada. Es el **Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura** el que se encarga de regular la actividad de estos establecimientos.

En esta regulación, tan sólo aparece la figura del apartamento turístico con requisitos comunes a quien quiera ejercer el alquiler con fines turísticos, disponga de un edificio de apartamentos y sea su principal fuente de ingreso, o sea un particular que quiere arrendar por estancias cortas su segunda vivienda. Según el Decreto, un apartamento turístico se define por las siguientes características:

- Está dentro de **núcleos urbanos**.
- Está amueblado y equipado en condiciones de **uso inmediato**.
- Se comercializa y promociona en canales de información o comercialización (canales de oferta turística).
- Se cede en su totalidad (está prohibido ofertar sólo habitaciones).
- Se cede con **fines turísticos**. No con fines de vivienda o residencia.
- Existe **finalidad lucrativa**.

Con la *Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura* se elimina la expresión “conjunto” que acompañaba a “apartamentos” para remarcar la posibilidad de ofertar apartamentos de forma aislada e individual. De este modo, se clasifican nuevamente en categorías que van desde una a cuatro llaves:

- a) Los apartamentos de *cuatro llaves* deberán estar instalados en edificios que destaquen por la **excelente calidad** de sus instalaciones, materiales, equipamientos y decoración, ofreciendo servicios de la máxima calidad.
- a) Los apartamentos de *tres llaves* deberán estar contruidos con materiales de **primera calidad** y el equipamiento, decoración y servicios que se oferten se corresponderán con el confort y calidad del edificio.
- b) Los apartamentos de *dos llaves* deberán estar instalados en edificios que ofrezcan unas **buenas condiciones** de confort y calidad referidas tanto a los materiales empleados, equipamiento y decoración, como a los servicios que se ofertan.
- c) Los apartamentos de *una llave* deberán ofrecer a los clientes las **indispensables condiciones** de comodidad y confort. Los inmuebles, mobiliario y equipamiento serán sencillos ofreciendo garantía de comodidad.



En cuanto a los requisitos mínimos que deben cumplir los apartamentos turísticos, se determina:

- Insonorización.
- Que las entradas y ascensores se ajusten a las disposiciones vigentes en materia de seguridad y accesibilidad.
- Recepción para 3 y 4 llaves y para una y dos si tienen más de 10 uds. de alojamiento.
- Deberán contar con: tantos extintores como exija la normativa y luces de emergencia; plano de planta; botiquín de primeros auxilios; cierre de seguridad.
- Superficie acorde a los requisitos en función de categoría que se especifican en el Decreto.
- Integrados, como mínimo, por salón-comedor, dormitorio, cuarto de baño y cocina.
- Cierre de seguridad interno.
- Altura mínima de los techos de 2,5 metros.
- Segundo cuarto de baño cuando se superen las cuatro plazas (para cuatro llaves), cinco plazas (tres y dos llaves) o seis plazas (una llave).
- Ventilación directa al exterior en dormitorios y salón-comedor.
- Sistema de oscurecimiento que impida la entrada de luz.
- Mobiliario idóneo y suficiente. Lavandería con, como mínimo, una lavadora por cada cuatro apartamentos. Los de cuatro llaves una por apartamento.
- Debidas condiciones de limpieza. Frecuencia diaria en cuatro y tres llaves y tres veces por semana en dos y una llave.
- Camas supletorias cuando el espacio libre después de su instalación siga siendo suficiente.
- Capacidad determinada por número de camas existentes. Dormitorios podrán ser de tres o cuatro plazas cuando su superficie exceda en un 30% o 60% la mínima exigida a habitaciones dobles.

Entre otros requisitos, para poder llevar a cabo dicha actividad (sea desde una empresa explotadora o desde un particular) es necesario presentar una “Declaración responsable de inicio/modificación de actividad turística de alojamiento extrahotelero” en el que se declare que:

- Se dispone de informes técnicos preceptivos,
- El establecimiento se adapta a las diferentes normativas (entre ellas Accesibilidad).
- Se dispone de seguro de responsabilidad civil.
- Se dispone de petición de la licencia de apertura del ayuntamiento.
- Se está dado de alta como empresario de alojamientos extrahoteleros en Hacienda.
- Se ha abonado la tasa de inspección. Se han pedido las hojas de reclamaciones.

MODELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La normativa en vigor viene recogida en el **Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulado de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.**

El presente Decreto articula una clasificación de los establecimientos de viviendas turísticas en bloques y conjuntos, con la siguiente definición:

- **Bloque:** cuando comprende la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico.
- **Conjunto:** Cuando se destine al tráfico turístico un 50% o más de las viviendas del edificio o complejo sin llegar a su totalidad.

Modalidad	Categoría
Bloque	Lujo, Superior y Estándar
Conjunto	Lujo, Superior y Estándar

Los bloques y conjuntos se clasifican en las categorías de Lujo, Superior y Estándar en base al cumplimiento de una serie de requisitos mínimos.

Estos establecimientos deberán cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos técnicos:

1. Recepción – consejería
2. Dimensiones mínimas de las viviendas en las tres categorías (*recogidas en el Anexo 1 del Decreto*)

El servicio de limpieza, además de ser prestado a la entrada y salida del cliente de la unidad de alojamiento, deberá hacerse con una frecuencia mínima semanal. Del mismo modo, los cambios de lencería de baño y cocina se harán diariamente mientras que la de los dormitorios se realizará dos veces a la semana.

Para el caso de las **viviendas con fines turísticos**, en este caso denominadas **viviendas turísticas**, nos encontramos con que la regulación es muy similar a la de los bloques y conjuntos, pero tomando las viviendas por separado, con requisitos de clasificación (superficie, servicios) muy parecidos.



La normativa en vigor viene recogida en el *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*. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la ley aquellos que arrienden una sola vivienda salvo que voluntariamente se adhieran a esta norma. Considera **empresa gestora de viviendas turísticas** a la persona, jurídica o física, que se encargue del alquiler de cinco o más viviendas, con independencia de que se encuentren en el mismo edificio o complejo o no y establece sus obligaciones.

Otorga a sus titulares cierta flexibilidad en la prestación alojativa, al liberarlos de la obligación de presentar la comunicación a la Administración cuando cedan una sola vivienda sin prestar servicios propios de la industria hotelera. En la Comunidad Valenciana las viviendas turísticas se clasifican dentro de tres categorías: Superior, Primera y Estándar, que dependerán del cumplimiento de los requisitos recogidos en el Decreto relativos a dimensiones mínimas, equipamiento y servicios y salas comunes.

Es importante mencionar como la normativa vigente en esta comunidad autónoma no hace referencia al principio de unidad de explotación en los alojamientos turísticos, sin duda, una excepción en el contexto normativo analizado en el marco de este estudio.

MODELO DE ISLAS CANARIAS

La ordenación de los apartamentos turísticos de las Islas Canarias viene recogida en el **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** donde se divide la actividad de alojamiento turístico en las modalidades hotelera y extrahotelera. Dentro de esta última, encontramos la tipología correspondiente a “apartamentos”.

El decreto define los establecimientos de alojamiento turístico como los “inmuebles, conjunto de inmuebles o las partes de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios” y a los apartamentos como “*establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos*”. De estas definiciones se desprende el principio de unidad de explotación, que también es recalcado en la propia **Ley de Turismo de las Islas Canarias (LEY 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. - Boletín Oficial de Canarias de 19-04-1995)**.

Los apartamentos turísticos en las Islas Canarias se clasifican en tres categorías, que van de 3 a 5 estrellas. En la ordenación anterior se incluían las categorías de 1 a 2 llaves, además de las modalidades “bloque”, “conjunto” y “unión de conjuntos”, que fueron derogadas por el Decreto 142/2010, salvo los requisitos mínimos para los establecimientos de 1 a 2 llaves que existiesen con anterioridad.

Los requisitos mínimos exigidos a este tipo de establecimiento alojativo extrahotelero vienen recogidos en la siguiente tabla:

Requisitos para los establecimientos de apartamentos turísticos en las Islas Canarias

	Apartamentos turísticos		
	3*	4*	5*
Zonas con requerimientos mínimos de superficie útil			
Unidad de alojamiento (m ²) (Superficie útil total para dos plazas)	39	44	50
Plaza extra en las unidades de alojamiento (m ²)	7	8	10
Área general (m ² por plaza de alojamiento)	1	1,5	1,75



	Apartamentos turísticos		
	3*	4*	5*
Servicios			
Acceso diferenciado para usuarios turísticos y de servicios	-	OBLIG.	OBLIG.
Vestíbulo y recepción	No exigible con menos de 10 uds. de alojamiento	OBLIG.	OBLIG.
Aseos generales	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Suministro permanente de agua, de energía y de combustible, en su caso	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Cunas	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Custodia de dinero y objetos de valor en caja fuerte general, contra recibo	-	-	OBLIG.
Cajas fuertes individuales	-	-	OBLIG.
Depósito de equipajes	-	-	OBLIG.
Servicio de mantenimiento y limpieza	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Acceso a Internet en área general	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Acceso a Internet en unidad de alojamiento	-	-	OBLIG.
Asistencia médica (propia o concertada)	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Equipamientos mínimos comunes de ud. de alojamiento			
Sistema de cierre interior de seguridad en puertas de acceso	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Sistema efectivo de oscuridad que impida la entrada de luz a voluntad del usuario turístico	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Sistema de apagado de la luz principal desde la cama y a la salida de la habitación	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Enchufes no disponibles para otro uso, con indicador de voltaje, con un mínimo de dos, estando uno de ellos en la zona de aseo y otro en el resto de la ud. de alojamiento	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Mesa de trabajo o escritorio con iluminación propia y adecuada con su silla correspondiente	-	-	OBLIG.
Televisor	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Teléfono	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.



	Apartamentos turísticos		
	3*	4*	5*
Camas individuales (90x200cm) o dobles (150x200cm)	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Equipamiento de cama compuesto por colchón y protector de colchón	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Ropa de cama, por cama y juego de toallas por usuario turístico	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Mesas de noche o estructura destinada a idéntica función	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Sistema de iluminación adecuado para la lectura	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Portamaletas o estructura apta para la colocación y apertura de maletas y análogos	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Armario, vestidor o espacio destinado al fin con número suficiente de perchas, de material no defórmale y estilo homogéneo	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Espejo de cuerpo entero	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Inodoro	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Lavamanos	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Zona de baño con S=1,5m ²	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Sistema que impida la salida de agua en la zona de baño	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Las suites contarán con ducha y bañera independiente	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Secador de pelo con potencia mínima de 1800w	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Soporte para colocar objetos de aseo en caso de no contar con encimara o similar	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Toalleros, perchas o colgadores con capacidad suficiente	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Portarrollos para papel higiénico	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
La zona de cocina contará con luz propia	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Campana o sistema para favorecer la extracción de humos	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Placa de cocción	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Fregadero	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Nevera	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Superficie de trabajo para manipulación y consumo de alimentos	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Muebles para utensilios de cocina	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Vajilla, cobertera y cristalería en número adecuado a la capacidad de alojamiento	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.

	Apartamentos turísticos		
	3*	4*	5*
Menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Utensilios de limpieza	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Lavavajillas	-	-	OBLIG.
Secadora	-	-	OBLIG.
Cafetera	-	-	OBLIG.
Horno	-	-	OBLIG.
Microondas	-	-	OBLIG.

Requisitos mínimos para los establecimientos extrahoteleros de apartamentos turísticos en las Islas Canarias. Fuente: Elaboración propia

En el caso de las viviendas con fines turísticos (**viviendas vacacionales**), entendidas como otra tipología dentro de los establecimientos extrahoteleros, su normativa viene recogida en el **Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias**. En éste, son definidas como “las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”.

Los requisitos mínimos exigidos a las viviendas vacacionales no distan mucho de los equipamientos mínimos comunes de cada unidad de alojamiento de los apartamentos. En dicho decreto, se incluye la prohibición del alquiler por habitaciones y el de edificaciones que estén ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas. Estas prohibiciones han sido declaradas nulas por el Tribunal Supremo.

ALGUNAS CONCLUSIONES COMPARATIVAS DEL ANÁLISIS AUTONÓMICO

A lo largo del análisis realizado, se han observado divergencias claras en la forma de definir, conceptualizar, clasificar y regular a los apartamentos turísticos.

Se cuenta, por tanto, con una regulación y ordenación de los apartamentos turísticos heterogénea, contando con 17 normativas diferentes.

Si analizamos la **antigüedad de las normativas** vigentes, incluyendo las de las viviendas turísticas, se puede observar cómo la Comunidad Valenciana es la región que cuenta con la más desactualizada de las analizadas, datada de 2009. Sin embargo, es interesante resaltar como se trata de una normativa con cierta flexibilidad y laxitud en cuanto a los criterios exigidos tanto en apartamentos turísticos como en viviendas con uso turístico. En el lado opuesto, es Cataluña la región con la normativa más actual, de 2020, coincidente, sin embargo, con la valenciana en determinados aspectos, fundamentalmente en lo relativo a los requisitos técnicos mínimos exigidos.

En todo lo que respecta a la **clasificación** de los apartamentos turísticos, puede verse como las CC.AA. categorizan sus establecimientos con llaves, estrellas o con un rango comprendido entre estándar y lujo en función de los requisitos o criterios que cumplan.

Del mismo modo, de los modelos analizados no es característico la división en grupos como ocurre en Andalucía (se analiza posteriormente) a través de apartamentos Conjuntos y Edificios/Complejos. Otras CCAA no analizadas en este informe sí mantienen esta diferenciación como País Vasco y Castilla y León.

En este sentido, sí aparecen otras divisiones como las que realiza la normativa gallega o aquellas en las que en el mismo Decreto incorpora a las viviendas de uso turístico.

	Año Norma	Clasificación			Vinculación con la regulación de las viviendas de uso turístico
		Grupo	Categorías	Sistema clasificación	
Cataluña	2020	Apartamentos turísticos	-	Cumplimiento de requisitos obligatorios	Mismo Decreto para AT y Vivienda de Uso Turístico.
		Viviendas de uso turístico			
Murcia	2018	Apartamentos turísticos (no división)	1-5 llaves	Sistema por puntos	Decreto del año 2019, independiente al de AT

Galicia	2017	Apartamentos turísticos, viviendas turísticas,	1-3 llaves	Cumplimiento de requisitos obligatorios	Mismo Decreto para ambas modalidades (AT y viviendas de uso turístico)
		Viviendas de uso turístico			
Baleares	2015	Apartamentos turísticos (no división)	1-4 llaves (con dos categorías extra “superior”)	Sistema por puntos	Las Viviendas para Estancias Turísticas se incorporan con la modificación de la Ley de Turismo realizada en 2017.
C. de Madrid	2014	Apartamentos turísticos (no división)	1-4 llaves	Cumplimiento de requisitos obligatorios	Mismo Decreto para AT y Vivienda de Uso Turístico.
Extremadura	2012	Apartamentos turísticos (no división)	1-4 llaves	Cumplimiento de requisitos obligatorios	Único Decreto. No se habla de vivienda de uso turístico. Su análogo debe acogerse a la figura del “Apartamento turístico” y cumplir sus mismos requisitos,
C. Valenciana	2009	Bloque y Conjunto	Lujo, superior y estándar	Cumplimiento de requisitos obligatorios	Decreto independiente (2009). Requisitos similares.
Canarias	2010	Apartamentos turísticos (no división)	3-5 estrellas	Cumplimiento de requisitos obligatorios	Decreto independiente (2015). Los requisitos mínimos exigidos a las viviendas vacacionales son similares a las unidades de alojamiento de los apartamentos turísticos

En cuanto al sistema de clasificación, salvo Baleares y Murcia que lo hacen por puntos, todas las CC.AA. utilizan una serie de requisitos de obligado cumplimiento.

La tónica seguida por las diferentes normativas en cuanto a los requisitos mínimos exigidos para los apartamentos turísticos se centra especialmente en dos aspectos básicos. Por un lado, contar con recepción o conserjería de atención al usuario, o al menos prestar este servicio. Y, por otro lado, determinar las dimensiones mínimas de las unidades de alojamiento. Estas, pese a que difieren de una región a otra y se ajustan a las prestaciones de las unidades de alojamiento, son exigibles en buena parte de los modelos analizados, salvo excepciones como el Balear que, como se indica a lo largo del informe, utiliza un enfoque más acorde a las nuevas tendencias.

Del mismo modo, es característico resaltar como la mayoría de las Comunidades Autónomas incorporan en su marco normativo el principio o criterio de unidad de explotación. En este sentido, de las analizadas, la Comunidad Valenciana es la única que no utiliza este principio.



En lo que respecta a la *regulación de las viviendas de uso turístico*, tal y como se recoge en la tabla anterior, existe cierta divergencia entre regiones. Mientras que Murcia, Comunidad Valenciana y Canarias cuentan con un decreto independiente, el resto de comunidades autónomas analizadas las regulan de forma integrada en una misma normativa.

4

ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

4. ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

Según establece el artículo 71 del **Estatuto de Autonomía para Andalucía**, la Comunidad Autónoma tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, que incluye, en todo caso, la ordenación, la planificación y la promoción del sector turístico. Por su parte, el artículo 37.1.14. del Estatuto de Autonomía para Andalucía determina como uno de los principios rectores de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico, como elemento económico estratégico de Andalucía.

La **Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo de Andalucía**, clasifica los apartamentos turísticos como un tipo de establecimiento de alojamiento turístico que, de acuerdo con el artículo 38, son *“aquellos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular. Dichas unidades podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalows o inmuebles análogos, debiendo disponer del mobiliario y de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento”*.

Este tipo de alojamiento turístico tiene su desarrollo reglamentario en el **Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos**, siendo recogidos posteriormente en la **Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía**, que actualiza la citada Ley 12/1999.

Normativa que ha modificado puntualmente el Decreto 194 /2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Modificado por la Orden de 16 de diciembre de 2013, por la que se modifican varios anexos del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, de la Consejería de Turismo y Comercio (BOJA nº. 1, 2 de enero de 2014).

Modificado por el Decreto 143/2014 de 21 de octubre de 2014, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía. (BOJA nº. 220, de 11 de noviembre de 2014).

Modificado por el 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 (BOJA núm. 28, de 11 de febrero de 2016)

Modificado por la Orden de 11 de noviembre de 2016, por la que se modifican anexos del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, relativos a los requisitos exigidos a estos alojamientos.

Modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía

LA CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Ambas normativas, Ley de Turismo y Decreto de Apartamentos, establecen la clasificación de los mismos por grupo, categoría, modalidad y especialidad.

Grupos	Categorías	Modalidad
Edificios / complejos	Cuatro, tres, dos y una llave	Playa Ciudad
Conjuntos	Dos y una llave	Rural Carretera

Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en **Edificios/Complejos**, cuando se trata de tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o varios, contando con entrada propia y, en su caso, de ascensor o escalera exclusivos, pudiendo adoptar la denominación de “*edificio*” (o

complejo si son varios) de apartamentos turísticos. Se clasifican en las categorías de cuatro, tres, dos y una llave.

Pertencen al grupo **Conjuntos** “*aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico bajo unidad de explotación. A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por dos o más inmuebles situados cada uno de ellos a una distancia máxima de mil metros de la conserjería u oficina de la entidad explotadora*”. Se clasifican en las categorías de dos y una llave.

No constituye, por lo tanto, establecimiento de apartamento turístico la explotación de 1 o 2 unidades de alojamiento, entendiéndose en este caso que se regulan como *Viviendas con Fines Turísticos*. Este último aspecto es recogido explícitamente en el artículo 4 del Decreto 194/2010, una vez entra en vigor, en 2016, el Decreto regulatorio de las viviendas con fines turísticos, el cual se trata posteriormente.

Según su ubicación, los apartamentos turísticos se clasifican, obligatoriamente, en las modalidades de playa, ciudad, rural o carretera. Además, según las peculiaridades arquitectónicas del establecimiento de apartamentos turísticos, las características de los servicios prestados o la demanda principal a la que está enfocado, pueden clasificarse voluntariamente en una de las especialidades que recoge el Anexo IV del Decreto:

Según las peculiaridades arquitectónicas	Según los servicios prestados y la demanda	Según la modalidad en la que están clasificados
<ul style="list-style-type: none"> - Monumentos e inmuebles protegidos 	<ul style="list-style-type: none"> - De naturaleza - Deportivos - Familiares 	<ul style="list-style-type: none"> - Rural - Ciudad. Casas nuevas

Por otro lado, el Decreto se encarga de establecer una precisa regulación de los **requisitos mínimos** que han de reunir las zonas, instalaciones y servicios de los establecimientos de apartamentos turísticos con la finalidad de garantizar ante los usuarios, operadores y mediadores turísticos, unas condiciones homogéneas básicas de calidad y satisfacción para todos. En este sentido, el Decreto andaluz determina lo siguiente:

- Requisitos mínimos comunes a todos los establecimientos de apartamentos turísticos. Giran en torno al Plan de Autoprotección, a la Accesibilidad, a la luminosidad en las unidades de alojamiento, el tratamiento y eliminación de residuos sólidos o basuras, los accesos, etc.
- Requisitos mínimos específicos. El Decreto articula una serie de Anexos que recogen los requisitos de carácter específico de los establecimientos de apartamentos turísticos según el grupo, la categoría y la modalidad.

Requisitos mínimos específicos para el grupo edificio/complejo de apartamentos turísticos

	4	3	2	1
1. ZONAS DE COMUNICACIÓN (1)				
1.1. Accesos				
Entradas diferenciadas para usuarios y para servicio	Sí (salvo Patrimonio Histórico)	-	-	-
1.2. Vestíbulos				
Superficie mínima de vestíbulo por unidad de alojamiento (m ² /ud)	0,5	0,4	0,3	0,2
Superficie mínima absoluta	40	30	20	15
1.3. Pasillos				
Anchura	1,5	1,3	1,2	1,2
Pasillos interiores recubiertos de material acústico absorbente (excepción modalidad playa y rural)	Sí	Sí	-	-
1.4. Escaleras				
Anchura mínima escalera de usuarios	1,5	1,3	1,2	1,2
Escalera de servicio	Sí	-	-	-
2. ZONA DE USUARIOS (2)				
2.1. Unidades de alojamiento				
Altura de los techos	2,6	2,5	2,5	2,5
Unidades con terraza: Superficie (m ²)	4	3,3	3,3	3,3
2.2. Dormitorio				

M ² por cama individual	7	6,5	6	6
M ² por cama de dos plazas	12	11	10	10
M ² por plaza de litera	No	4	3,5	3
Dormitorio doble	15	12	10	10
Dormitorio individual	9	8	7	7
Estudios (pieza común de dormitorio + salón-comedor)	24	23	21	20
Superficie útil adicional por plaza por encima de 2 (en m ²)	6	5	4	3
2.3. Baños				
Baño completo	Sí	Sí (50%)	-	-
Aseo			Sí	Sí
Segundo baño o aseo en función del número de usuarios (N)	N>4	N>4	N>5	N>5
Baños (m ²)	4,5	4	3,5	3,5
Aseos (m ²)	3,5	3,5	3	3
Ducha independiente de la bañera.	OBLIG.	-	-	-
Lavabo doble y bidé e inodoro independizados. Secador de pelo.	OBLIG.	-	-	-
2.4. Salón - comedor				
Superficie mínima en m ²	16	14	12	10
M ² por plazas	4	3	2,5	2
2.5. Cocina				
Superficie mínima (incorporadas o no al salón - comedor)	8	7	6	5
Cocina independiente	Sí (excepto estudios)	Sí (2 o más dormitorios)	-	-
Número de fuegos	3	2	2	2
Plancha ropa y tendedero	Sí	Sí	Sí	Sí
Cafetera o tetera eléctrica	Sí	Sí	No	No
Lavadora	Sí	Sí	Sí	Sí

Lavavajillas	Sí (A partir de 2 dormitorios)	No	No	No
Batidora, tostador	Sí	Sí	No	No
2.6. Aseos generales				
Existencia aseos generales	OBLIG. (más de 10 unidades de alojamiento)	-	-	-
Diferenciación por sexos	OBLIG.	-	-	-
Dotación de cierre de puertas	OBLIG.	-	-	-
2.7. Salón social				
Existencia de salón social	Sí (puede unificarse con el vestíbulo)	Sí (puede unificarse con el vestíbulo)	-	-
Superficies mínimas (m ² /ud. de alojamiento)	2	1,5	-	-
3. ZONA DE SERVICIOS				
3.1. Oficinos de plantas				
Existencia de oficio	Cuando tenga más de tres plantas, excluida la baja, o más de 10 uds. de alojamiento			
3.2. Local para equipajes				
Existencia de local para equipajes	Sí	Sí	Sí (para edificios/complejos de más de 40 uds. de alojamiento)	Sí (para edificios/complejos de más de 40 uds. de alojamiento)
4. GARAJE / APARCAMIENTO				
% mínimo de plazas de aparcamiento por nº uds. de alojamiento	50 %	30 %	-	-
5. INSTALACIONES Y SERVICIOS (3)				
5.1. Climatización y calefacción				
Zonas comunes	Sí	-	-	-
Climatización en uds. de alojamiento con mando independiente regulable por el usuario.	Sí	-	-	-
Calefacción	-	Sí	Sí	Sí

Refrigeración	-	Sí	Sí (4)	Sí
5.2. Instalación telefónica y telecomunicaciones				
Teléfono general	Sí	Sí	Sí (5)	Sí ((5)
Teléfono directo en uds. de alojamiento o atendido 24 horas	Sí	Sí	-	-
Teléfono en cuarto de baño	Sí	-	-	-
Televisión	Sí	Sí	Sí	Sí
Conexión a Internet en unidades de alojamiento (siempre que exista disponibilidad técnica)	Sí	Sí (sustituible por ordenador en zona común con conexión)	-	-
5.3. Servicio de recepción y conserjería (6)				
Servicio de equipaje	Sí	-	-	-
5.4. Servicio de limpieza				
Periodicidad	1 diario	1 x semana	-	-
Sustitución de lencería	3 x semana	2 x semana	1 x semana	1 x semana
5.5. Servicio de lavandería				
Servicio de lavandería, lencería y plancha	Sí	-	-	-
5.6. Servicios sanitarios generales				
Botiquín de primeros auxilios	Sí	Sí	Sí	Sí
5.7. Seguridad				
Caja fuerte individual en la ud. de alojamiento	Sí	-	-	-
5.8. Suministros				
Agua fría y caliente, energía eléctrica y combustible para cocinar	Sí	Sí	Sí	Sí
5.9. Recogida de basuras				
Existencia de servicio de recogida de basuras	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.	OBLIG.
Desde la ud. de alojamiento	Sí	-	-	-

Tabla 1: Tabla resumen de requisitos específicos a cumplir por los establecimientos de apartamentos turísticos en Andalucía. Fuente: Decreto 194/2010 (y modificaciones).
Elaboración propia.

Para los **Apartamentos Conjunto**, respecto a los criterios establecidos para Edificios/Complejos, se establecen los siguientes requisitos mínimos:

- (1) En la “ZONA DE COMUNICACIONES. El grupo Conjuntos de apartamentos turísticos deberá cumplir la normativa urbanística y específica de seguridad contra incendios para el uso residencial
- (2) ZONA DE USUARIOS. El grupo Conjuntos de apartamentos turísticos cumplirá como mínimo las condiciones establecidas para las categorías de una y dos llaves en cuanto a las unidades de alojamiento (2.1), dormitorios (2.2), baños y aseos (2.3), salón-comedor (2.4) y cocina (2.5).
- (3) INSTALACIONES Y SERVICIOS. El grupo Conjuntos de apartamentos turísticos cumplirá como mínimos las condiciones establecidas para las categorías de una y dos llaves en cuanto a climatización y calefacción (5.1), instalación telefónica y telecomunicaciones (5.2), limpieza (5.4), servicios sanitarios generales (5.6), seguridad (5.7), reparaciones y mantenimiento (5.8) y suministros (5.9).
- (4) Refrigeración. En el grupo Conjuntos estará exenta en apartamentos de dos llaves únicamente cuando los estatutos de la comunidad de propietarios lo impidan.
- (5) Teléfono general. El grupo Conjuntos estará eximido de disponer de teléfono general.
- (6) La oficina de la entidad explotadora del Conjunto de apartamentos turísticos podrá suplir la función de recepción – conserjería cuando esté ubicada en el mismo complejo edificatorio en que se enclavan los apartamentos o a una distancia no superior a mil metros.

En la tabla, han sido resaltados (en fondo azul) aquellos requisitos que pueden ser producto de exención para la clasificación. Además de otros requisitos relativos a las dimensiones de las habitaciones o la distancia del garaje, para poder hacer uso de estas exenciones es necesario realizar compensaciones, como, por ejemplo, proporcionar servicios alternativos para obtener la calificación buscada. Se observa, por tanto, como la normativa actual ha tratado progresivamente de ir modelando las exigencias derivadas de las superficies mínimas de instalaciones e infraestructuras de apartamentos, tratando de compensar dichas exigencias con otras cuestiones de la oferta que generan valor añadido al usuario. Sin embargo, se trata aun de un modelo alejado de sistemas, como el implementado por los establecimientos hoteleros de Andalucía, más flexibles y que facilitan la generación de equipamientos y servicios más adaptados a las nuevas demandas actuales.

EL PRINCIPIO DE UNIDAD DE EXPLOTACIÓN Y EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Al margen de los requisitos citados, el marco jurídico actual de los apartamentos turísticos, tanto a través de la Ley de Turismo como del Decreto que regula a esta modalidad, recoge otras claves de la ordenación actual que hay que destacar. Nos referimos al principio de unidad de explotación y al régimen de propiedad horizontal.

El *principio de unidad de explotación*³, al que están sujetos los apartamentos turísticos, es aquel en virtud del cual la actividad de explotación de los alojamientos turísticos se sujeta a una única empresa, de forma que se someta a una única titularidad empresarial la explotación, gestión, administración y dirección de la totalidad de unidades alojativas de dichos establecimientos, como garantía de responsabilidad y calidad en la prestación de los servicios que se ofrecen. En el caso de Andalucía, al igual que en otras Comunidades Autónomas como Baleares, va ligado al de uso exclusivo. Esto implica que una vez otorgado el uso turístico a un inmueble o conjunto de inmuebles este no podrá tener otro uso diferente.

El principio de unidad de explotación aplicado en apartamentos turísticos se produce prácticamente todas las comunidades autónomas (Canarias, Baleares, Comunidad de Madrid, Galicia, ...). Sin embargo, cada vez son más las voces dentro del propio sector turístico que indican que puede suponer, en algunos casos, un freno a la hora de desempeñar adecuadamente la gestión diaria de múltiples complejos turísticos, por lo que plantean sustituir su aplicación por un conjunto de criterios y exigencias que de otra manera garanticen la calidad de los servicios de alojamiento turístico de sus territorios.

Este principio surge, fundamentalmente, con el objetivo de contribuir a garantizar la calidad y la profesionalidad en la prestación del servicio de alojamiento turístico para los turistas, favoreciendo la protección de los derechos del turista como usuario de este servicio. Además, este principio ha sido y sigue siendo importante para regular la explotación que se hace sobre el suelo turístico por cuanto el mismo es estratégico, especialmente en aquellas zonas costeras o de gran saturación turística. En éstas, el principio de unidad de explotación favorecerá una oferta alojativa de mayor calidad y

³ Este principio se detalla en el artículo 5 del Decreto 194/2010: *Cada establecimiento de apartamentos turísticos se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a un único titular. Añadiéndose que éste habrá de asumir continuamente la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento del establecimiento.* El principio de unidad de explotación ya aparecía recogido en el art. 38 de la Ley 12/1999, así como en el artículo 44.4 (y 41) de la Ley 13/2011.

mejores servicios complementarios, frenará el proceso de residencialización de áreas de uso turístico que se viene desarrollando en muchos destinos, etc.

Pero como se indicaba anteriormente este principio se está convirtiendo en Andalucía y en buena parte del territorio nacional, en uno de los elementos más controvertidos de la ordenación y regulación de los apartamentos turísticos debido a que, fundamentalmente, no posibilita la competencia y el libre mercado de entidades explotadoras de apartamentos (y otros alojamientos turísticos) en un mismo edificio.

Además de esta consecuencia, en el suelo residencial se da la paradoja de que mientras dos empresas explotadoras de apartamentos no pueden convivir en un mismo edificio, sí puede haber presencia de viviendas con fines turísticos (se analizan con detalle más adelante), modalidad con requisitos totalmente dispares, entre ellas no se le aplica el principio de unidad de explotación, resultando en una clara desventaja para los propietarios de más de dos apartamentos que deseen su comercialización con fines turísticos.

Por tanto, se puede afirmar que el principio de unidad de explotación en el suelo residencial para los apartamentos Conjuntos desincentiva la competencia entre empresas explotadoras. Además, una empresa de apartamentos turísticos deberá competir con propietarios particulares que alquilen sus viviendas en el régimen de viviendas con fines turísticos (VFT), pero no con otras empresas de apartamentos turísticos, lo cual marca mayores diferencias entre las ventajas y desventajas de uno u otra modalidad.

De este modo, se genera una dualidad en la gestión de dos figuras alojativas similares. Una gestión empresarial y profesional para los apartamentos turísticos (la norma define el concepto de “empresas explotadoras”), y una gestión particular, no empresarial, para las VFT.

Otro aspecto de gran importancia en la regulación de los apartamentos turísticos ha sido el derivado de la aplicación del **régimen de propiedad horizontal en los apartamentos turísticos**. Así, el artículo 42 de la Ley 13/2011, punto 1, indica que “*en los supuestos en los que se permita por el planeamiento urbanístico, los establecimientos de alojamiento turístico podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, estando sometidos en todo caso al cumplimiento del principio de unidad de explotación conforme a lo expresado en el artículo anterior*” (art.41).

Este artículo, en su punto 4, determina otro aspecto que no está permitiendo el desarrollo del sector y que está vinculado con la obligatoriedad de que en aquellos establecimientos turísticos ubicados en un edificio o edificios en los que se aplique el régimen de propiedad horizontal los propietarios tengan que suscribir **contratos de cesión del inmueble a la empresa explotadora por periodo mínimo de 10 años**. Un hecho que sin duda está frenando el desarrollo de los apartamentos turísticos frente a otras modalidades, legales e ilegales, a los que no se le aplica dicho precepto.

En este sentido, es importante mencionar los recientes cambios producidos en la normativa y que ha afectado directamente a la regulación de los apartamentos turísticos. Así, el *Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, ha introducido una novedad referida a que **todos los establecimientos de apartamentos turísticos podrán constituirse como propiedad horizontal**. Esta referencia general, sin diferenciar los establecimientos de alojamiento turístico, supera las limitaciones anteriores de los apartamentos turísticos respecto a la propiedad horizontal⁴.

Por otro lado, es una realidad evidenciada desde años el conflicto de intereses que se viene generando entre los propietarios privados de viviendas para uso residencial y las empresas explotadoras de apartamentos Conjuntos que convivan en un mismo edificio. Este es un hecho que ya se está viviendo en distintas ciudades turísticas, generándose lo que se conoce como “turismofobia”, que no es más que la reacción en contra del tejido turístico por parte de los residentes de un edificio/zona que ven alterada sus hábitos en su vida cotidiana o su estancia vacacional.

En este sentido, el *Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, ha incorporado una modificación a la **Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio)** para establecer las facultades que las Juntas de Propietarios de un inmueble tienen respecto a la explotación de apartamentos turísticos.

“El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos

⁴ El artículo 42 de la Ley 13/2011 establecía que sólo podrán constituirse en este régimen los apartamentos del grupo edificios/complejos cuando tenían mínimo 3 llaves. Posteriormente, el Decreto 28/2016 amplió esta posibilidad al grupo conjuntos, pero para el grupo edificios/complejos mantuvo la exigencia de 3 llaves mínimo. No es hasta la publicación del Decreto Ley 2/2020 cuando se redacta tal como se ha indicado.

Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

Por tanto, lo que se puede interpretar al respecto es que las Juntas de Propietarios podrán adoptar un cierto control a través de acciones de cierto modo restrictivas (que limiten o condicionen) para la explotación turística de apartamentos del inmueble que desempeñen la actividad turística en éstos; pero no podrán en cualquier caso prohibirlas.

LA APARICIÓN DE LAS PLATAFORMAS ONLINE DE COMERCIALIZACIÓN Y DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS

Como se indicaba anteriormente, existe en la actualidad y desde hace años un desequilibrio, una disfunción, en la regulación de dos figuras de alojamiento que son de características similares: los apartamentos turísticos Conjuntos y las Viviendas con Fines Turísticos. A pesar de ser dos modalidades de alojamiento muy similares a los ojos del turista por los servicios que ofrece, cuentan con marcos regulatorios muy diferentes. En este sentido, parece necesario exponer a continuación el contexto y el marco regulatorio actual de las viviendas con fines turísticos en Andalucía, pues permitirá ir comparándolas con los apartamentos turísticos, de forma que se pueda entender el desequilibrio antes mencionado.

Las nuevas tecnologías y la irrupción de aplicaciones como Airbnb y Booking que han revolucionado la forma en que viajamos (y nos hospedamos) conllevó a la necesidad de tomar medidas regulatorias que frenará el boom de oferta de viviendas privadas para el uso turístico y que estaban ejerciendo una competencia desleal e intrusismo contra apartamentos turísticos y hoteles.

Así, en primera instancia, y tal como se ha citado en capítulos anteriores, la *Ley 4/2013, de 4 de junio, que establece medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, permitió la **modificación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, excluyendo de esta “la cesión temporal de uso de la

totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivando de su normativa sectorial.” A partir de aquí, las Comunidades Autónomas comenzaron a desarrollar sus marcos regulatorios sobre las viviendas con uso turístico. En Andalucía, el **Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos**, se encarga de definir a las mismas, así como clasificarlas y establecer los requisitos mínimos que han de cumplir.

Se definen las viviendas con fines turísticos como las “*ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos. Se entenderá la habitualidad y finalidad turística de la vivienda cuando ésta sea promocionada y comercializada en canales de oferta turística (las agencias de viaje, empresas que medien u organicen servicios turísticos y canales en los que se incluya la posibilidad de reserva)*”.

Mientras en los apartamentos turísticos se presume la habitualidad cuando “*se ofrezca la prestación del servicio de alojamiento a través de cualquier medio de difusión o publicitario o cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes*”, en las VFT se presume habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, entendiendo como tales las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. Es decir, no se establece para las VFT ninguna limitación de tiempo para el alquiler turístico, a diferencia, por ejemplo, de las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural (VTAR⁵) a las que sí se les impone un periodo máximo anual de 3 meses para alquilarlas con fines turísticos.

Además, es importante la diferencia respecto a la duración máxima de la estancia del turista. En el caso de apartamentos esta tiene que ser máximo de 45 días, mientras que en VFT es de 2 meses, dando el marco regulatorio actual más flexibilidad a las segundas. Puntualizar, además, que esta limitación no aparece recogida para los establecimientos hoteleros en el Decreto-ley 13/2020.

⁵ Están reguladas por el Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo Rural y Turismo Activo. Se caracterizan, al igual que las VFT, por ser viviendas particulares que tienen la opción de ser usadas y comercializadas para el turismo.

De su propia definición, por tanto, se vislumbra la clara similitud de esta figura con los apartamentos turísticos Conjuntos, los cuales, tales como se han definido anteriormente, se localizan en suelo residencial y no tienen por qué ocupar una totalidad del edificio en los que se instalan ni parte independiente de éste. Además del servicio estricto de alojamiento, las VFT ofrecen en su mayoría el mobiliario e instalaciones de la casa permitiendo la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas (también se permite el alquilar por habitaciones), hecho que reafirma dicha similitud entre ambas modalidades.

Un aspecto diferencial de cara al usuario sería la imposibilidad de que las VFT puedan ofrecer servicios turísticos complementarios al de hospedaje. Sin embargo, estos servicios complementarios en el caso de los apartamentos Conjuntos no son, generalmente, relevantes debido a que estos habitualmente carecen de espacios y áreas comunes para dichos servicios complementarios.

Como se indicaba anteriormente, las viviendas con fines turísticos pueden ser: *completas*, cuando la vivienda se cede en su totalidad.; y por *habitaciones*. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.

Tabla de requisitos para viviendas con fines turísticos en Andalucía

	Completas	Por habitaciones
Ocupación	Máx. 15 plazas	Máx. 6 plazas
Necesidad de que el propietario resida en la vivienda	No	Sí
Licencia de ocupación condiciones técnicas y calidad exigibles a las viviendas	OBLIG.	OBLIG.
Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas.	OBLIG. (Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural)	
Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.	OBLIG.	OBLIG.
Refrigeración en las habitaciones y salones (mayo a septiembre) y calefacción (octubre a abril).	OBLIG. (Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural)	
Botiquín de primeros auxilios	OBLIG.	OBLIG.
Disponer de información turística.	OBLIG.	OBLIG.

Hojas de Quejas y Reclamaciones.	OBLIG.	OBLIG.
Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.	OBLIG.	OBLIG.
Menaje de casa.	OBLIG.	OBLIG.
Número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda	OBLIG.	OBLIG.
Información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran.	OBLIG.	OBLIG.
Informar de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, así como las zonas de uso restringidos.	OBLIG.	OBLIG.

Tabla requisitos para viviendas con fines turísticos en Andalucía. Fuente: Decreto 28/2016
(Elaboración propia)

Enfrentando estos requisitos con los expuestos anteriormente de los Apartamentos Turísticos, se contrasta una mayor flexibilización y menor exigencia en la regulación de las viviendas con fines turísticos respecto a la de los apartamentos turísticos Conjuntos.

Así, además de lo expuesto en líneas anteriores, se observan que los apartamentos tienen una mayor exigencia en aspectos como la exhibición de las placas identificativas, la emisión de facturas, el desempeño de tareas de dirección del establecimiento, la existencia de un Reglamento de Régimen Interior o las vinculadas a las dimensiones, infraestructuras y equipamientos obligatorios.

En este sentido, hay que destacar un aspecto que genera una clara disfunción entre ambas modalidades, la referida a la exigencia de contar con una conserjería o con la oficina del apartamento a menos de 1 km. de distancia del edificio o edificios donde se ubican los apartamentos. Como se ha indicado, las VFT no necesitan contar con esta instalación.

Del análisis realizado en páginas anteriores, se puede concluir la **existencia de un claro desequilibrio entre ambas modalidades**, obstaculizándose la consecución de una competencia eficiente al permitir que apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico convivan dentro de un mismo edificio con regímenes normativos diametralmente opuestos, dejando a los primeros en clara desventaja.

Se evidencia, por tanto, la presencia de un modelo de gestión empresarial de apartamentos y de un modelo de gestión privada (en algunos casos empresarial), con regímenes jurídicos y consecuencias fiscales diferentes que no están ayudando a la profesionalización de este sector.

LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA EN LA REGULACIÓN Y ORDENACIÓN DE AMBAS MODALIDADES

Las Comunidades Autónomas y ciudades con mayor dimensión turística de España llevan años reflexionando sobre la necesidad y viabilidad de regular desde la planificación territorial y urbana el boom turístico que sobre sus destinos turísticos se está produciendo en los últimos años debido a la irrupción de las plataformas online de comercialización y que están incidiendo directamente en la proliferación de viviendas de uso turístico y de otras viviendas que se alquilan de forma ilegal.

En Andalucía, la ley de turismo y el propio Decreto 194/2010 determinan que los apartamentos turísticos deben localizarse en el suelo urbano y urbanizable definido en la planificación urbanística municipal, así como en suelo no urbanizable siempre y cuando estén autorizados por la legislación urbanística siendo obligatoria en cualquier caso su inscripción como grupo edificios/complejos. Asimismo, en base a lo previsto en el artículo 31.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, en suelo de uso turístico sólo se prevé la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de establecimientos pertenecientes al grupo edificios / complejos turísticos.

En lo que respecta a las viviendas con fines turísticos, estas deben estar ubicadas obligatoriamente en suelo de uso residencial. Caso excepcional es lo indicado en el decreto de Galicia que, siempre que la normativa urbanística lo permita, las viviendas de uso turístico podrán estar situadas en suelos de uso distinto al residencial. La norma gallega faculta a los ayuntamientos a establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector.

El **caso de Baleares** es también característico. Sus características insulares unidas a su fuerte desarrollo turístico han motivado la generación de un marco jurídico que ordene y regule la actividad turística a través de la ordenación del territorio y del urbanismo. Así, la *Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears*, en su texto consolidado, determina que los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y,

si procede, los planes territoriales insulares (PTI) pueden delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras.

Los PIAT son planes directores sectoriales cuyo objeto es el de regular el planeamiento, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de las infraestructuras, los equipamientos, los servicios y las actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística. Corresponde a los consejos insulares respectivos la elaboración y la aprobación de los PIAT, que se coordinarán mediante los instrumentos de ordenación de carácter general y, más concretamente, mediante las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales insulares (PTI).

Estos instrumentos de ordenación territorial tienen que establecer los criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Sobre la base de estos criterios, los ayuntamientos tienen que implantar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo mediante la correspondiente documentación cartográfica. Esta delimitación cartográfica no es considerada una modificación estructural del planeamiento. Además, estos instrumentos determinan también el límite máximo por isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito.

Esta ordenación del territorio, en cualquier caso, no es lo habitual en el resto de las regiones españolas. Por ello, **son las ciudades directamente las que**, motivadas por los procesos de saturación turística de determinados espacios con los consecuentes conflictos sociales generados en la población local, **están regulando a través de la planificación urbana la actividad**. Ciudades como Madrid y Barcelona, a través de planes espaciales de urbanismo para la regulación y uso de las actividades de alojamiento turístico, han sido de las primeras en avanzar en este sentido. Sin embargo, conviene resalta aquí la **reciente resolución de finales de 2020 del Tribunal Supremo en la que ratifica la ordenación en torno a las viviendas con fines turísticos que realizó el Ayuntamiento de Bilbao**.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia interpuso un recurso ante el Alto Tribunal por las condiciones impuestas a los alojamientos turísticos en el Plan General de Ordenación Urbana realizado por el Ayuntamiento de Bilbao y que ha sido

desestimado. La Comisión consideraba que las condiciones para los alojamientos turísticos del municipio vasco obstaculizaban la competencia efectiva en el mercado, ocasionando un daño al interés general. Sin embargo, el Tribunal Supremo sentencia que no vulneran ni la Constitución, ni la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado ni la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio.

La sentencia del Tribunal Supremo sobre el PGOU de Bilbao es muy esclarecedora sobre algunos de los puntos más problemáticos a la hora de normalizar este tipo de alojamientos. Así, dicha sentencia ha apoyado lo propuesto por el Ayuntamiento de Bilbao en su planificación urbana para a regulación de las viviendas de uso turístico y que fue objeto de recurso:

- La *calificación de la vivienda de uso turístico como equipamiento, y no residencial.*

El Tribunal indica que esta propuesta dirigida a la protección del "derecho a la vivienda", digna y adecuada, en los términos requeridos por la Constitución española, así como al control del denominado, por la Directiva de Servicios, "entorno urbano", es legítima y tiene encaje en la planificación urbana municipal. Según el Tribunal Supremo esta propuesta trata de "*posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas*".

- La *exigencia de un informe urbanístico para operar.*
La sentencia es favorable a que el informe determine, entre otras cuestiones, que la vivienda en cuestión resulta conforme con el uso turístico de la vivienda previsto en el planeamiento urbanístico y sí cumple con las condiciones de habitabilidad exigidas en este. Todo ello, de forma complementaria a la necesidad de que las viviendas tengan que formar parte del Registro de Empresa y Actividades Turísticas del País Vasco y todo lo que ello conlleva.
- La limitación a un *máximo de tres habitaciones* en las viviendas particulares para alquiler turístico,
Según el TS esta limitación no supone una barrera al acceso al mercado de alquiler habitaciones para uso turístico. La legislación turística vasca diferencia al proveedor particular del profesional por el número de plazas ofertadas, lo

cual para el TS es motivo para justificar que al superar dicho número de habitaciones se determine su consideración de establecimiento hotelero.

En este contexto, **ayuntamientos andaluces como el de Sevilla**, se encuentran trabajando en la actualidad para regular los alojamientos turísticos de la ciudad. Así, según indica la propia corporación local en distintos medios de comunicación, el Ayuntamiento presentará una propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para homologar las viviendas turísticas de la ciudad, en cuanto a las condiciones exigidas, a hoteles, apartamentos, hostales o pensiones.

La intención municipal es reconocer este fenómeno de crecimiento descontrolado de estas viviendas en determinadas áreas de la ciudad e introducir limitaciones a esta actividad para evitar zonas saturadas de este tipo de alojamientos. Una vez modificado el PGOU, se prevé analizar las alternativas posibles en la línea de lo que están haciendo otros Ayuntamientos, como son la aprobación de una ordenanza municipal o de algún plan especial, la aprobación de una moratoria para frenar la expansión de las viviendas mientras se aprueba la regulación de manera definitiva, etc.

ALGUNAS DIFERENCIAS DE LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE AMBAS MODALIDADES:

Como se ha indicado anteriormente, mientras los apartamentos turísticos son gestionados y comercializados por “empresas explotadoras”, las VFT son gestionados y comercializados por particulares o por empresas de gestión que arriendan los inmuebles a los particulares.

Las VFT, tal como establece el preámbulo del Decreto 28/2016, expone expresamente que *“constituye el objeto de este Decreto regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para las personas usuarias turísticas, servicio que ,……, no supone, con carácter general, la actividad principal de la persona propietaria”*. Este texto recoge con claridad que **la explotación de las VFT no es la actividad que genera la principal fuente de ingresos del titular**. En este contexto, se puede afirmar que la explotación de las VFT genera rendimientos de capital inmobiliario y así los titulares deberían declarar en su declaración anual del IRPF.

Por el contrario, la Ley 13/2011 y el propio Decreto 194/2010, hablan en varios artículos de los conceptos de “empresa explotadora”. Se evidencia con claridad que **la gestión**

de los apartamentos turísticos es una actividad empresarial, asumiendo que esto es así porque es valorada como una actividad principal del titular o explotador que, hay que recordar, integra la prestación adicional de algún servicio complementario al del hospedaje.

De lo anterior, se puede concluir, además, que **las obligaciones laborales y de seguridad social son diferentes en ambas modalidades**. Además, por supuesto, de las obligaciones legales que los apartamentos tienen derivadas del derecho mercantil. Así, por ejemplo, para la explotación de los Apartamentos Turísticos se exige el alta en la Seguridad Social del titular o explotador en el régimen especial de trabajadores por cuenta propia o de autónomo, no siendo exigible para los titulares de las VFT que explotan las mismas.

Otro factor diferencial entre ambas modalidades es lo relativo a **la aplicación del IVA** que pudiera aplicar al alquiler turístico. En este sentido, la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA) recoge que están exentas de IVA la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute (el arrendamiento o cesión a cambio de precio) que recaigan sobre edificaciones destinadas a viviendas. Por lo tanto, el alquiler y cesión de viviendas queda, en principio, exento de IVA, tal como les ocurre a las Viviendas con Fines Turísticos o las antes citadas VTAR, las cuales solo pueden ofrecer el servicio de hospedaje.

Sin embargo, esta exención no aplicará a los alquileres de apartamentos o viviendas amuebladas cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restauración-comidas, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. En estos casos, la persona o entidad que arrienda tiene la obligación de emitir una factura al usuario con un IVA aplicable del 10%. Este es el caso de los Apartamentos Turísticos.

Es importante referirse a la gestión habitual de las VFT a través de terceros, lo que se conocen como “empresas gestoras”. En este caso, el propietario del inmueble emite una factura a dicha empresa con el 21% de IVA. A su vez, la empresa gestora estará exenta de IVA ya que las VFT no prestan servicios propios de la industria hotelera. Si, sin embargo, la empresa gestora se encargara de explotar un apartamento turístico, que también se da el caso, sí tendría que emitir una factura al usuario con un IVA del 10%.

Por otro lado, es de destacar la aplicación del IVA cuando interviene en la comercialización un intermediario turístico, no una empresa gestora como la antes mencionada, como es el caso de Booking. En esta situación, el operador turístico cobra una comisión al propietario (VFT) o empresa explotadora (apartamento) tras la emisión de una factura que llevará el 21% de IVA. Esta casuística, por tanto, afecta de forma similar a ambas modalidades.

Como síntesis a los análisis realizados a lo largo de este capítulo, se expone a continuación una **matriz DAFO que trata de esquematizar y aglutinar las fortalezas y debilidades actuales de la ordenación y regulación de los apartamentos turísticos en Andalucía.**

Debilidades	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obsolescencia de la normativa actual andaluza ▪ Sistema de requisitos de obligado cumplimiento para AT focalizado en las infraestructuras, distancias y dimensiones, y poco dirigido a servicios de valor añadido. Excesiva rigidez del sistema ▪ Desequilibrios regulatorios entre los apartamentos conjuntos y las VFT, a pesar de ser dos modalidades, de cara al usuario, similares ▪ Principio de unidad de explotación en los apartamentos turísticos conjuntos, que genera problemas de competitividad entre AT Conjuntos y desequilibrios con VFT ▪ Plazo mínimo de vigencia de contratos entre propietarios y empresas explotadores de 10 años, freno para potenciar la competitividad ▪ Desequilibrio entre las obligaciones fiscales, laborales, ... de los apartamentos turísticos y viviendas con fines turísticos (gestión empresarial frente a gestión particular) ▪ Problemas de convivencia, en suelo residencial, de apartamentos y viviendas con fines turísticos con viviendas residenciales. Capacidad de limitación de las Comunidades de Propietarios sobre la actividad turística. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta de apartamentos turísticos de gran importancia cuantitativa y cualitativa en la región ▪ Profesionalización de un sector con perfecto conocimiento de regulación y del mercado turístico ▪ Aplicación del régimen de propiedad horizontal a todas las tipologías de apartamentos turísticos ▪ Esfuerzo inversor en Andalucía del sector de apartamentos turísticos para competir con las viviendas con fines turísticos. 	Fortalezas
Amenazas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crecimiento desequilibrado durante los últimos años de la oferta de las viviendas de uso turístico frente a la de apartamentos ▪ Progresiva desprofesionalización del sector de apartamentos turísticos por los desequilibrios existentes entre AT Conjuntos y figuras afines. ▪ Fenómenos de generación de oferta amparadas en las VFT en contra de su razón ser (generación de rendimientos de capital, no actividad empresarial) ▪ Falta de armonización y homogenización de regulación entre CCAA, con la consecuente confusión de figuras y conceptos ▪ Competencia desleal de las viviendas privadas a los apartamentos, establecimientos hoteleros y VFT, entre otras figuras regladas ▪ Tendencia del fenómeno de saturación turística en determinadas zonas y destinos turísticos, generando problemas de convivencia entre la comunidad turística y comunidad local. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reciente actualización del Decreto 2020 de establecimientos hoteleros de Andalucía ▪ Existencia de CCAA como Baleares que han consolidado un sistema de clasificación de apartamentos muy consensuado por el sector ▪ Demanda turística cada vez interesada en los servicios complementarios de valor añadido de establecimientos ▪ Planificación urbanística municipal, como herramientas para controlar y ordenar el excesivo crecimiento de las distintas figuras de alojamiento, apoyada en últimas sentencias del TS ▪ Potencial de crecimiento de las plataformas de comercialización ▪ Nuevo marco de financiación europea 2021-2027, incluyendo la financiación extraordinaria derivada de la crisis socioeconómica actual (Next Generation). 	Oportunidades

5

CONCLUSIONES. BASES PARA LA PROPUESTA ANDALUZA



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

5. CONCLUSIONES. BASES PARA LA PROPUESTA ANDALUZA

Realizados los análisis anteriores, este apartado establece las conclusiones más relevantes y que condicionarán las bases de una nueva propuesta andaluza de ordenamiento y regulación de los apartamentos turísticos. En este sentido, se determinarán las problemáticas y retos de los sistemas de regulación y clasificación de los apartamentos turísticos, contextualizando la propuesta andaluza con el reciente decreto de ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros.

5.1. LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN HOTELERA. BASE PARA LA PROPUESTA ANDALUZA

La necesidad de actualizar el *Decreto 194/2010 de 20 de abril de establecimientos de apartamentos turísticos* queda plenamente justificado, entre otros motivos, en la propia justificación que éste realiza en su exposición de motivos. En ésta se habla de la importancia y coherencia de que los apartamentos turísticos tengan unos mismos criterios de ordenación y requisitos a los que en ese momento ya tenían los establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros en Andalucía).

El *Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19)*, en su capítulo 1, establece y desarrolla una nueva ordenación de los establecimientos hoteleros y la regulación de sus condiciones técnicas y de prestación de servicios, actualizando el anterior Decreto de 2004.

Por tanto, parece coherente que la nueva propuesta de ordenación de los apartamentos turísticos en Andalucía se encuentre alineada a lo establecido en el reciente Decreto de establecimientos hoteleros. Hay que destacar que los hoteles-apartamentos, grupo incluido dentro de los establecimientos hoteleros, cuentan con características similares a los apartamentos turísticos.

A continuación, se realiza un análisis comparativo que muestra las similitudes y/o diferencias entre ambas normativas de regulación de establecimientos hoteleros actuales (vigente y anterior) y la normativa vigente de apartamentos turísticos. Para

reducir la redundancia de términos utilizados en la siguiente comparativa se hará referencia a los tres decretos mencionados de la siguiente manera: EH2004 (47/2004 de 10 de febrero), AT (194/2010 de 20 de abril) y EH2020 (13/2020 de 18 de mayo).

- ❖ El EH2020, a diferencia de los otros dos decretos, se encarga de forma general de implementar unos criterios de clasificación más flexibles, basados en aspectos/criterios cualitativos de mayor valor añadido para el usuario, huyendo de las numerosas exigencias basadas en las dimensiones y características de infraestructuras e instalaciones. En este sentido, se puede afirmar que en el EH2020 no aparecen numerosas exigencias incluidas en el EH2004, especialmente aquellas relacionadas con las medidas de las unidades de alojamiento, y se han flexibilizado las condiciones a la hora de ofrecer un servicio de alojamiento en un establecimiento hotelero.
- ❖ El EH2020, a diferencia de los otros dos decretos, no profundiza en detalles y exigencias que otras normativas sectoriales (accesibilidad, medio ambiente, urbanismo, ...) ya recogen, simplificando el articulado y desarrollo de la norma.
- ❖ Las distintas normativas siguen reconociendo las mismas modalidades de alojamiento, coincidiendo con la segmentación de la oferta de alojamiento (playa, ciudad, rural y carretera).
- ❖ En el EH2020 desaparecen los requisitos referentes a las parcelas, tal y como se establecían en el EH2004 en las modalidades playa y rural en sus artículos 36 y 37.2.a. Sin embargo, sí se mantienen en AT (modalidades playa, rural, artículos 17.1 y 18.2.a), hecho que se contradice con lo mencionado en la exposición de motivos.
- ❖ En cuanto a la especialidad Playa, en EH2020 desaparece la obligación de tener que registrarse en la misma pese a que se cumplan los requisitos necesarios, pudiendo ser elegible la modalidad tal y como se indica en el artículo 10.2. Sin embargo, esta obligatoriedad sigue estando vigente en AT (art 12.2).
- ❖ A la hora de contar con garaje, en algunas especialidades de AT se exigen requisitos (art 17.2) superiores a los establecidos en EH2020, tal y como se recoge en el I.5 de la Tabla de puntuación del Sistema de Clasificación relativo a los hoteles y hoteles-apartamentos. Lo mismo ocurre con la piscina, piscina

infantil y jardines en determinadas modalidades en AT, mientras que en EH2020 sólo se puntúan, pero no son exigibles (requisitos 65, 66, 237 y 246).

- ❖ En EH2020 el cómputo para determinar la dimensión mínima de la unidad de alojamiento se referencia en el Anexo I.A, e incluye al dormitorio y al baño. Sin embargo, en AT se computan de manera diferenciada, tal y como muestra el Anexo I, 2.1.A.10.
- ❖ Los pasillos y escaleras deben contar con unas medidas mínimas de anchura en el caso de AT (Anexo I, 1.3. y 1.4), mientras que en EH2020 sólo son puntuables como se puede ver en los requisitos 66 y 67.
- ❖ Tanto en EH2004 (Anexo 4, 1.2 y 1.4) como en AT (Anexo I, 2.3, 2.5 y 2.7) se exige un mínimo de m² para las dependencias de cocina y baños, así como un número de baños o aseos dependiendo del número de personas usuarias. En cambio, en EH2020 desaparece esta exigencia.
- ❖ En lo que respecta a los equipamientos que debe tener la cocina, en AT se exigen determinados aspectos tales como la capacidad mínima del frigorífico (140 litros), el número de fuegos, la existencia de horno, disponer de cocina independiente, así como lavadora y lavavajillas obligatorios para algunas categorías y supuestos tal y como se expone en el Anexo I, 2.B.2.5. En el caso de EH2020 estos requisitos sólo puntúan, sin exigir un mínimo de m² ni obligatoriedad de contar con horno, lavadora o lavavajillas (Anexo II, II.3).
- ❖ En EH2020 desaparece la obligatoriedad de contar con depósitos de agua potable, tal como se indicaba en EH2004 (artículo 47) o como recoge AT en su artículo 33.
- ❖ En el artículo 45 del EH2004 se exige una luminosidad de 80 lux/m², como también lo recoge el artículo 34.2 de AT. Sin embargo, en EH2020 ya no se exige.
- ❖ La obligatoriedad de un director desaparece en EH2020, así como la comunicación a la Consejería de Turismo de los nombramientos o ceses de los mismos, como sí se establecía en EH2004 (artículo 40) y como se sigue exigiendo en AT dependiendo de la categoría y la cantidad de habitaciones (artículo 30).

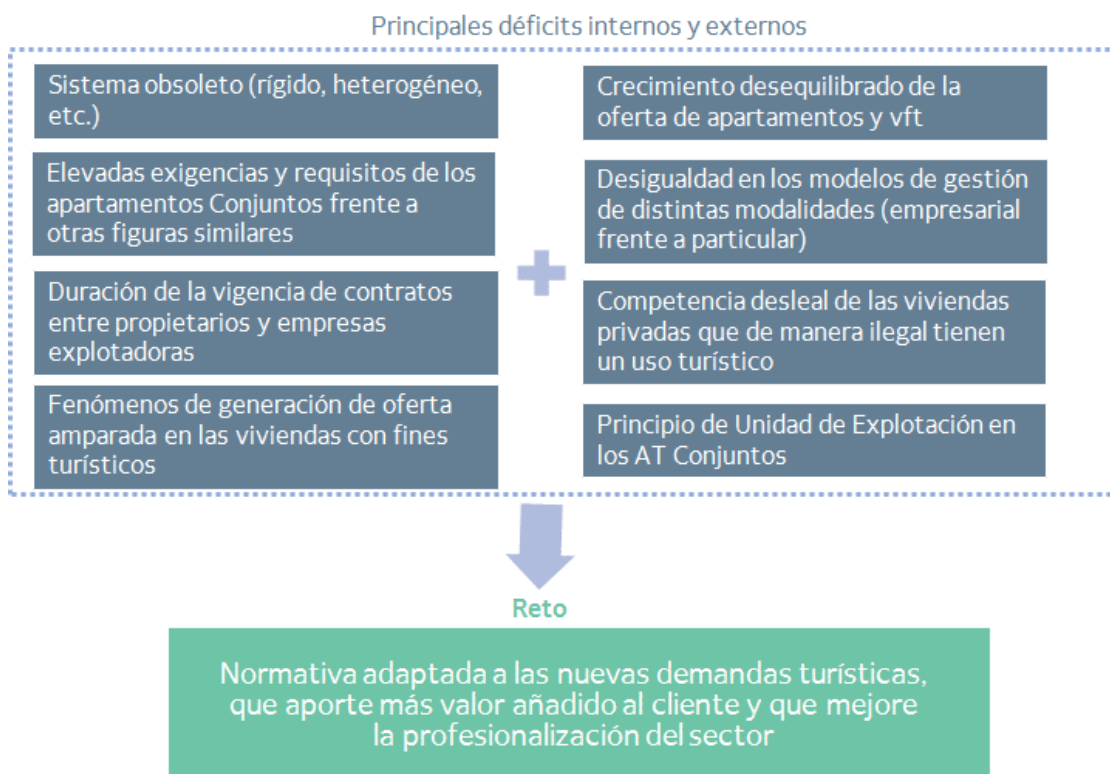
- ❖ Otro cambio significativo es todo lo relativo a las exigencias sobre las dimensiones de terrazas, puertas y techos, que en EH2020 ya no existen, mientras que en AT sí que se exigen (Anexo I, 2.2.1, A.12 y Anexo I, 2.2.1, A.7 y A.8), tal y como lo hacían en EH2004.
- ❖ En cuanto a las escaleras de servicio, mientras que en EH2020 sólo puntúa, en AT son exigibles para los establecimientos de 4 llaves (Anexo I, 1.4).
- ❖ El límite máximo de estancia se sitúa en 45 días en AT (artículo 25.1), mientras que este límite no existe en EH2020.
- ❖ Tal y como se recoge en AT en su artículo 29, se exige contar con información en las unidades de alojamiento, tales como la tarifa de precios o los servicios turísticos. En el caso de EH2020, este requisito ha dejado de ser obligatorio.
- ❖ Una modificación de gran interés que se incluye en EH2020 en su artículo 11 es la incorporación de nuevas especialidades más acordes con la demanda actual, sin contar con unas exigencias mínimas. Esto no ocurre en AT, donde las especialidades cuentan con unos requisitos muy concretos para cada una de ellas (Anexo IV).
- ❖ Mientras que en AT existen exenciones (Disposición adicional segunda), tal y como las recogía el EH2004 (Disposición adicional segunda), en EH2020 desaparecen. Lo mismo ocurre con las compensaciones que los establecimientos tienen que asumir en caso de eximirse de algunos requisitos.
- ❖ Otro de los añadidos relevantes de EH2020 es la obligatoriedad de contar con un régimen interior, que no se exige en AT.

Por todo lo anterior, queda de manifiesto la obsolescencia del Decreto actual de apartamentos turísticos y la necesidad perentoria de armonizar su regulación y ordenación con la normativa de los establecimientos hoteleros, más acordes a las nuevas tendencias y demandas turísticas.

5.2. RETOS PARA ANDALUCÍA

Los análisis anteriores permiten definir un gran reto para el sector de los apartamentos turísticos que, aunque aplicable para Andalucía, se podría extender al resto de comunidades autónomas: *generar un marco regulatorio de ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos adaptado a las nuevas demandas turísticas y que aporte más valor añadido al cliente, en la línea de lo establecido en Andalucía para los establecimientos hoteleros.*

Este gran reto debe dar respuesta, como no, a las grandes problemáticas y déficits del ordenamiento y regulación de los apartamentos turísticos en Andalucía.



DEBILIDADES Y DÉFICITS INTERNOS Y EXTERNOS

A. Sistema de ordenación y clasificación de apartamentos turísticos obsoleto

Andalucía cuenta con un sistema de ordenación y clasificación de apartamentos turísticos obsoleto, que es necesario y perentorio actualizarlo. Aprobado en el 2010, el sector turístico ha sufrido una continua evolución y que ha incidido de manera directa en esta tipología de alojamiento. Tal como se ha analizado en apartados anteriores, muchas CCAA han actualizado sus respectivas normativas incorporando a las viviendas con uso turístico y tratando de generar sistemas de clasificación con exigencias normativas elevadas que poco aportan a la experiencia del cliente.

El éxito de las empresas, y en particular de las pequeñas y medianas, y la creación de empleo y generación de un crecimiento sostenible y sostenido, debe limitarse a lo estrictamente necesario jurídicamente. Las cargas y exigencias normativas deben permitir funcionar y hacer frente al entorno y la competencia con plena eficacia. En este sentido, la actualización del marco jurídico actual debe conllevar una flexibilización de las exigencias y cargas de los establecimientos, generando un sistema de regulación y ordenación que potencie el desarrollo sostenible del tejido empresarial.

Las leyes demasiado benévolas, rara vez son obedecidas. Las leyes demasiado severas, rara vez son ejecutadas.

Benjamín Franklin

En este sentido, cabe referenciar el análisis comparativo realizado anteriormente sobre el actual Decreto de ordenación de establecimientos hoteleros, el cual da un salto cualitativo y cuantitativo en la reducción de exigencias y requisitos que poco tienen que ver con las nuevas demandas turísticas. Nos referimos, por ejemplo, a las exigencias de infraestructuras y servicios para determinadas especialidades de apartamentos, las dimensiones mínimas exigidas para pasillos, escaleras, baños, ... de apartamentos, los requisitos de parcelas para determinadas especialidades, etc.

B. Existencia de desequilibrios regulatorios entre apartamentos y figuras afines que generan disfunciones competitivas en el sector

Los análisis anteriores han mostrado una serie de problemas y déficits, internos y externos, derivados del contexto jurídico actual y de la proliferación de las plataformas

colaborativas de alojamiento y las nuevas demandas turísticas, que están generando una serie de desequilibrios en la regulación y funcionamiento de los apartamentos turísticos y figuras afines, afectando directamente en la profesionalización y competitividad del sector.

Tal como se determinaba en el análisis DAFO, las problemáticas más relevantes son:

- Elevadas exigencias y requisitos de los apartamentos Conjuntos

El contexto y escenario turístico pasado justificó el establecimiento y regulación del Grupo “Conjuntos” como una singularidad turística dentro de la ordenación de los Apartamentos Turísticos. De hecho, fueron varias las CCAA que durante el mismo periodo de formulación y publicación del decreto andaluz utilizaron esta categoría.

Sin embargo, las insuperables dificultades de cumplimiento de la normativa y la evolución actual del sector y de las viviendas con fines turísticos, han generado una serie de problemáticas que hacen difícil la convivencia del grupo “Conjuntos” con las VFT en suelo residencial.

En primera instancia, hay que mencionar cómo la **obligación de determinadas exigencias** en el ámbito de accesos y servicios de los **Apartamentos Turísticos “Grupo Conjunto” en suelo residencial no es la misma, ni se acerca a los postulados y exigencias de las VFT**. Nos referimos, por ejemplo, a aspectos vinculados al principio de Unidad de Explotación, a la utilización de las placas identificativas, a la existencia de Conserjería-Recepción, a la duración máxima de estancia a 45 días, etc.

Estas obligaciones resultan excesivas en un mercado con una alta dinámica de rotación de la oferta, con altas y bajas de clientes continuas e irregulares a lo largo de la temporada turística, alterando y obstaculizando su aprovechamiento y vertiente turística profesionalizada. Sin duda, carece de sentido que, en un mismo edificio en suelo residencial, convivan apartamentos turísticos y viviendas con fines turísticos con regímenes jurídicos diversos y con una clara desigualdad competitiva.

- Casuística de la aplicación del Principio de Unidad de Explotación en los Apartamentos Turísticos Conjuntos

Además de las exigencias comparativas de acceso y servicios indicadas anteriormente, el Principio de Unidad de Explotación de los Apartamentos Turísticos en suelo residencial imposibilita que en un mismo inmueble de suelo residencial existan más de un operador (empresa explotadora). Por tanto, el Decreto actual y su normativa vinculada, no contemplan situaciones que permitan la explotación profesional por más de un operador (empresa) de los AT. Sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico sí permite la explotación por particulares de sus propiedades y apartamentos (no más de dos por particular) sin limitaciones y sin otros requerimientos de similar magnitud. Esto, sin duda, está generando una disminución o freno en la explotación turística profesional de los Apartamentos Turísticos en suelo residencial, lo que conlleva a un incremento de la gestión no profesional y, como consecuencia, a un aumento de la competencia desleal.

- La desigualdad de la gestión empresarial respecto a la gestión particular

La normativa vigente diferencia y justifica cómo la gestión de los apartamentos turísticos es de carácter empresarial, y la de las viviendas con fines turísticos es particular, con todo lo que ello conlleva. Sin embargo, tal como se ha expuesto a lo largo de este informe, nos encontramos ante dos figuras, AT Conjuntos y VFT, que de cara al turista ofrece un servicio similar.

A esta evidente desigualdad, se le une el fenómeno global que se está produciendo, no solo en Andalucía, de generación de oferta amparada en las VFT, propiciada por las que conocidas como “empresas gestoras”, y que está incidiendo en la mercantilización de éstas.

- Freno a la competitividad del sector por la duración de la vigencia de contratos entre propietarios y empresas explotadoras.

La obligación de mantener dichos contratos al menos durante 10 años en aquellos apartamentos acogidos al régimen de propiedad horizontal es una barrera que impide potenciar la competitividad del sector, a la vez que favorece la generación de viviendas con fines turísticos y de viviendas turísticas ilegales.

- Competencia desleal de las viviendas privadas que de manera ilegal tienen un uso turístico

Buena parte de los desequilibrios del contexto jurídico actual deriva en el aumento progresivo desde hace años de una oferta ilegal de viviendas turísticas. Si bien buena parte de esta oferta afloró con la entrada en vigor de la regulación de las VFT, sigue existiendo una oferta que al amparo de la “economía colaborativa” comercializa el alquiler de viviendas privadas y que, además de los problemas de competitividad citados, está generando problemas sociales de convivencia en ciudades y destinos turísticos.

EL RETO

Elaborar una nueva normativa adaptada a las nuevas demandas turísticas, que aporte más valor añadido al cliente y que mejore la profesionalización del sector de los apartamentos turísticos.

En un mercado donde las viviendas con fines turísticos y las viviendas turísticas ilegales crecen al calor de las plataformas online de comercialización, el reto de una nueva normativa debe abrir una vía para mejorar la gestión profesional de los AT y de las VFT, superando las limitaciones existentes para una mayor y mejor puesta en valor de estos establecimientos y fomentando la regularización de la oferta ilegal existente. En este sentido, será clave la normalización, la armonización turística entre las normativas de alojamientos turísticos y la profesionalización de la gestión de apartamentos turísticos en suelo residencial, acabando con las disfunciones actuales citadas a lo largo del informe.

El actual Decreto no promueve la adecuación de los AT a la evolución de los modelos de negocio, tendencias, correspondencia y asimilación con nuevos productos, por tanto, no ayuda a prevenir los efectos distorsionadores del mercado. Este inmovilismo desincentiva la gestión profesional, nuevas inversiones y peor aún, no contribuye a establecer un mercado único y competitivo y a aflorar la competencia desleal; sino lo contrario, tiende a favorecer la clandestinidad y la imposibilidad de cumplimiento de las empresas del sector.

Esta realidad y la valoración actual de los servicios por los usuarios requieren una nueva concepción de los apartamentos turísticos, fundamentalmente de los ubicados en



suelo residencial; el no revisarlo es mantener limitaciones e ineficacias sin responder a las nuevas demandas del mercado, sociales y empresariales. Por tanto, la propuesta de ordenación y regulación de Apartamentos Turísticos en Andalucía debe perseguir la efectividad, practicidad y eficiencia para todas las partes implicadas en esta regulación, fomentando una ordenación responsable y profesional.

No hace falta una norma perfecta; se necesita una que, desde el rigor, sea práctica y flexible

6

UNA PROPUESTA DE REORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

6. UNA PROPUESTA DE REORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

6.1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Tal como se ha expresado a lo largo del presente informe, especialmente en el capítulo anterior, se antoja urgente la actualización del sistema de ordenación y clasificación de apartamentos turísticos de Andalucía, permitiendo incorporar un mecanismo de clasificación más flexible que atienda a una mejora en la calidad de los servicios que prestan los establecimientos y que profesionalice el sector alineando y armonizando los criterios y exigencias de los apartamentos turísticos con lo determinado en el Decreto de 2020 de ordenación de los establecimientos hoteleros.

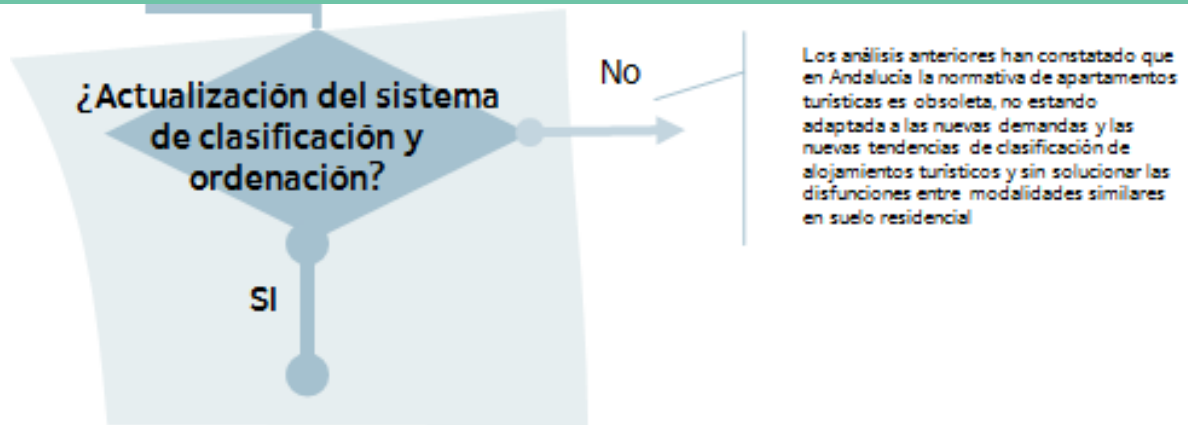
A continuación, se expone un “árbol de decisión” que ayuda a comprender y visualizar el porqué de la propuesta andaluza. De manera ordenada y secuencial, va justificando cada uno de los motivos que nos llevan a realizar el presente planteamiento:

ÁRBOL DE DECISIÓN



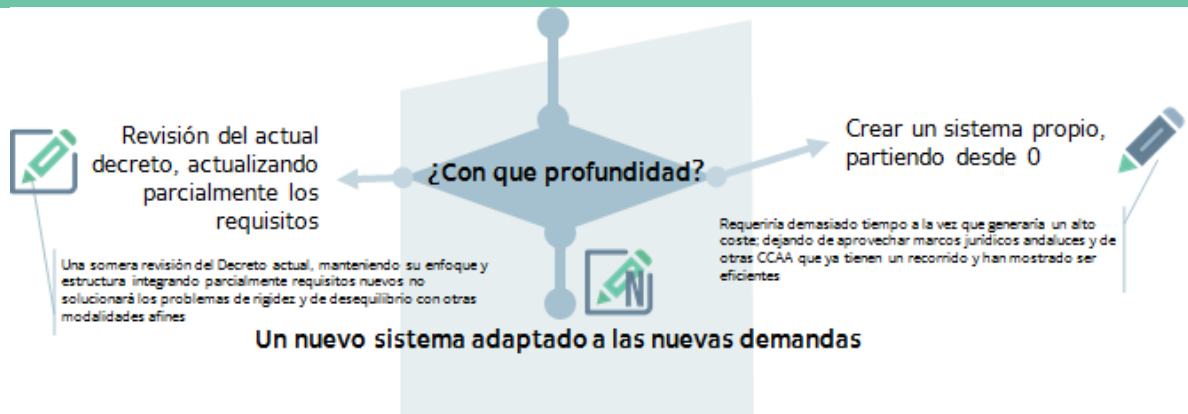
Iconos de <https://creativemarket.com/BomSymbols>

A. ¿ACTUALIZACIÓN DEL SISTEMA DE CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN?



La respuesta a la primera de las cuestiones planteadas se antoja evidente, a tenor de lo mostrado a lo largo del informe. Durante los más **de 10 años que han pasado desde la puesta en marcha del Decreto** han sido numerosos los cambios sucedidos en el sector, apareciendo nuevas tipologías de alojamiento que han generado **desequilibrios y disfunciones de competitividad entre estos**. En este periodo, además, se han actualizado marcos normativos como el referente a los establecimientos hoteleros en Andalucía que debe convertirse en uno de los espejos en el que los apartamentos turísticos deben mirarse, alineándose con éste en la medida de las posibilidades.

B. ¿CON QUÉ PROFUNDIDAD SE ACTUALIZA EL SISTEMA?

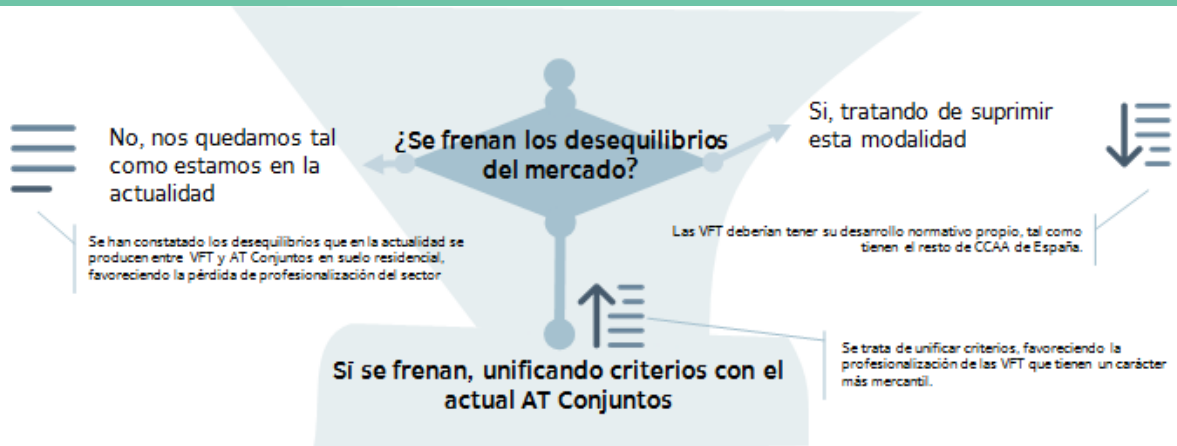


Partiendo de la necesidad de actualizar el ordenamiento y regulación de los apartamentos turísticos en Andalucía, la siguiente cuestión a tratar es con qué profundidad y detalle queremos hacerlo. Crear un sistema propio partiendo desde "0" parece descartable porque requeriría demasiado tiempo y recursos con la consecuente generación de un alto coste; además no se aprovecharía determinada normativa andaluza y de otras CCAA que ya tienen un recorrido y que han mostrado ser eficientes. Otra opción para actualizar el sistema

podría ser haciendo una revisión somera del Decreto vigente, actualizando únicamente aquellos criterios y exigencias, fundamentalmente ligado a cuestiones vinculadas a infraestructuras y dimensiones, pero que en ningún caso solucionaría los problemas de rigidez y de desequilibrio que los apartamentos tienen con otras figuras afines.

Por tanto, el modelo a implementar en Andalucía se podría caracterizar por la capacidad de adaptar su oferta principal y de servicios de una manera acorde a las nuevas demandas, a través de una **herramienta flexible y que facilite la mejor profesionalización del sector**. Para ello, este sistema podría “beber” de **instrumentos como el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros que siguiendo este mismo modelo ha actualizado el sistema de ordenación y clasificación** (hay que tener en cuenta que dentro de este sistema se encuentran los “hoteles-apartamentos”, muy similares a los apartamentos turísticos), y podría aprender lo que otras CCAA están realizando en este sentido, partiendo, no obstante, de que cada región tiene sus propias singularidades.

C. ¿SE DEBERÍAN FRENAR LOS DESEQUILIBRIOS DEL MERCADO?



Esta tercera cuestión trata de resolver, tal como se ha ido reflejando a lo largo del presente informe, una de las disfunciones que tiene el mercado de los apartamentos turísticos en Andalucía, aunque como es sabido se trata de una cuestión extensible a todo el territorio nacional.

Con el Decreto de 2016 que regula y ordena a las viviendas con fines turísticos la administración autonómica consigue regularizar y aflorar la actividad de unas viviendas que hasta entonces ejercían una actividad ilegal, lo cual ha sido positivo para la normalización del sector, a pesar de los desequilibrios que se siguen produciendo en el mercado entre éstas y los apartamentos turísticos.

Por otro lado, y tal como se ha expuesto en capítulos anteriores, no realizar un planteamiento que mejore dicha disfunción o desequilibrio actual entre ambas tipologías de establecimientos no estaría acorde con los propios objetivos del presente informe. Por tanto, el planteamiento realizado, y dando respuesta a esta tercera cuestión, consistiría en plantear un modelo que corrija los desequilibrios normativos y de funcionamiento vigentes, de forma que los actuales AT en suelo residencial (Conjuntos) y VFT convivan, pero desde un enfoque de mejora de la profesionalización de aquellas VFT que ya tienen un marcado carácter mercantil. Se trata, por tanto, de que los establecimientos clasificados como apartamentos turísticos pudieran definirse como tal si cuentan con dos o más unidades de alojamiento, hecho que facilitará dicha profesionalización.

D. ¿SE DEBERÍA SEGUIR APLICANDO EL PRINCIPIO DE UNIDAD DE EXPLOTACIÓN?



El principio de Unidad de Explotación, recogido en la Ley de Turismo de Andalucía, es otra de las claves para la mejora de marco regulatorio de los apartamentos turísticos. Esta cuarta cuestión a resolver seguirá ahondando en la necesidad perentoria de mejorar los desequilibrios entre los hoteles, los apartamentos turísticos y las viviendas con fines turísticos, aunque tal como se ha expuesto en capítulos anteriores, implica otros aspectos claves para la futura regulación de los apartamentos turísticos en Andalucía.

La importancia que este principio ha tenido y sigue teniendo en la regulación de los AT es indiscutible, de hecho, buena parte de las CCAA siguen utilizándolo. Esta relevancia es fundamental, especialmente en los establecimientos ubicados en suelo turístico, en los Complejos/Edificios, donde es objetivo de la administración, más que en otros espacios urbanos, garantizar la calidad y la profesionalidad en la prestación del servicio de alojamiento

para los turistas, además de que brindan a éstos la mayor protección que pueden obtener conforme a nuestro derecho, toda vez que la relación se somete al ámbito del consumo. Por tanto, parece no tener sentido suprimir, al menos en lo que al suelo turístico respecta, el Principio de Unidad de Explotación.

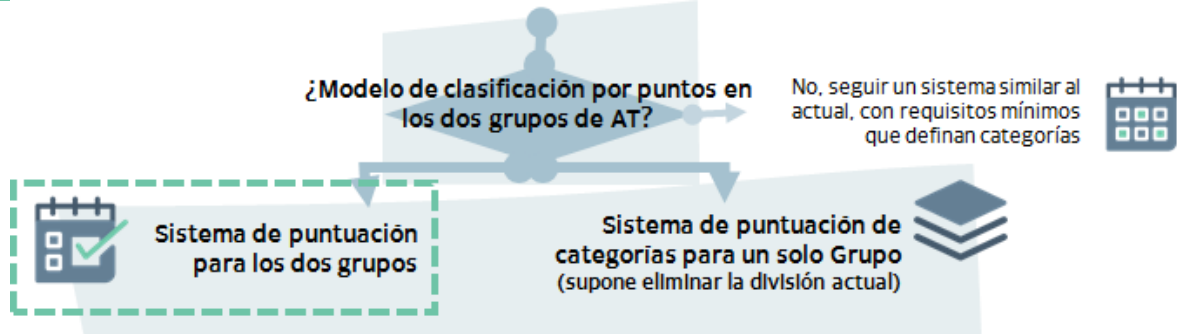
Por otro lado, como ya se ha expuesto en capítulos anteriores, este principio está generando desde hace años en suelo residencial un desequilibrio entre figuras de alojamiento similar, ya que a diferencia de otras modalidades se está impidiendo la convivencia en un mismo inmueble de más de un establecimiento (o empresa explotadora) de apartamentos turísticos (conjuntos).

Y aunque se entiende el porqué de este principio en sus orígenes (garantizar la calidad del servicio, proteger los derechos del consumidor, evitar la turistificación de determinadas zonas urbanas, etc.), la realidad es que se está generando una serie de dificultades insuperables que provocan un desvío de la oferta legal (apartamentos turísticos y viviendas con fines turísticos) a una comercialización y gestión ilegal de las viviendas.

Por ello, se plantea para Andalucía un modelo en el que el principio de Unidad de Explotación pudiera aplicarse únicamente en los apartamentos que se ubiquen en suelo turístico, tal como se viene realizando en la actualidad para el grupo de Complejos/Edificios⁶. Estaríamos hablando, adicionalmente, de un uso exclusivo, es decir, que en aquellos establecimientos ubicados en suelo turístico, que cuenten o hayan contado, por tanto, con una licencia turística, se destinen en exclusiva al desarrollo turístico, impidiendo a sus titulares, tanto el uso residencial, como su explotación particular e incluso su venta con un fin distinto al originario. Alineando, no obstante, este respecto a lo estipulado en el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros en referencia a las exenciones previstas respecto a este principio.

⁶ En base a lo previsto en el artículo 31.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, en suelo de uso turístico sólo se prevé la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de establecimientos pertenecientes al grupo edificios / complejos turísticos.

E. ¿UN MODELO DE CLASIFICACIÓN POR PUNTOS EN LAS DISTINTOS GRUPOS DE APARTAMENTOS?



Resueltas las anteriores cuestiones, ya tenemos prácticamente enfocado el nuevo modelo de ordenación. Además, en función de lo tratado anteriormente, partimos de la base de no asumir un sistema similar al actual, que no premie el desarrollo de nuevos servicios de valor añadido adecuados a las nuevas demandas del turista, encorsetando las categorías a variables físicas y que generen poca satisfacción en el cliente.

Así, la última de las preguntas nos ayudará a definir dos aspectos clave para la formulación final:

- la utilización de un modelo de clasificación de establecimientos en base a criterios de obligado cumplimiento y voluntarios sustentando en baremos de puntuación que ayuden a el establecimiento de las categorías (llaves);
- y la eliminación o no de la actual división de los apartamentos turísticos en Grupos (conjuntos y complejos/edificios).

Por un lado, se plantea que el sistema andaluz, en la línea de lo realizado en el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros de Andalucía y en otros sistemas regionales de regulación de apartamentos turísticos como Baleares, **asuma este sistema de clasificación por puntos**. Parece coherente y necesario armonizar la clasificación turística de categorías (llaves) en un sistema de puntos como los comentados, caracterizados por ser más flexibles y por aportar más valor añadido al usuario.

Por otro lado, **se plantea mantener la división de los apartamentos en los dos grupos actuales**. La eliminación de esta diferenciación pudiera tener sentido si se decidiera que, a partir del nuevo Decreto de AT, se prohibiera la creación de nuevos establecimientos de AT del tipo conjuntos (tal como hizo Baleares), con el objetivo de potenciar una mayor y más homogénea calidad de los AT, potenciando de esta manera el principio de uso

exclusivo en el suelo residencial, tal como ocurre en la actualidad en los Complejos/Edificios ubicados en suelo turístico; permitiendo, por supuesto, que los AT Conjuntos existentes antes del nuevo Decreto pudieran seguir realizando su actividad.

Sin embargo, se presupone que esta alternativa pudiera no frenar el citado desequilibrio/disfunción existente respecto al alojamiento turístico en el suelo residencial, potenciándose, incluso, la proliferación en suelo residencial de la oferta ilegal de viviendas turísticas. Lo cual seguiría generando el problema de competencia desleal que éstos generan respecto a los apartamentos turísticos y los establecimientos hoteleros.

Por tanto, tomadas las decisiones ilustradas en el anterior árbol de decisión, **se plantea a continuación un modelo de ordenación y regulación de los Apartamentos Turísticos que responde a las siguientes características clave tratadas anteriormente.**

AT COMPLEJOS/EDIFICIOS	AT CONJUNTOS
<ul style="list-style-type: none"> Suelo turístico* 	<ul style="list-style-type: none"> Suelo residencial
<ul style="list-style-type: none"> Gestión empresarial 	<ul style="list-style-type: none"> Gestión empresarial
<ul style="list-style-type: none"> Número de unidades de alojamiento: 2 o más 	<ul style="list-style-type: none"> Número de unidades de alojamiento: 2 o más
<ul style="list-style-type: none"> Uso turístico exclusivo** 	<ul style="list-style-type: none"> Uso mixto (de naturaleza reversible) **
<ul style="list-style-type: none"> Principio de unidad de explotación, con la casuística establecida en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía*** 	<ul style="list-style-type: none"> No le aplica el Principio de unidad de explotación
<ul style="list-style-type: none"> Clasificación por puntos 	<ul style="list-style-type: none"> Clasificación por puntos, con requisitos de obligado cumplimiento más flexibles (operativos)

* No se limita la posibilidad de que los AT Complejos/Edificios puedan desarrollarse en suelo residencial.

** Se plantea la eliminación de la duración mínima de 10 años de contrato entre propietario y empresa explotadora, propiciando que la duración sea acordada entre ambas partes. Aplica a todos los AT debido a que todos pueden constituirse en régimen de propiedad horizontal.

*** La presente propuesta asume, tal como ha recogido el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros, lo estipulado en el artículo 41.5 de la Ley de Turismo, que indica que cuando, por causa no imputable a la empresa explotadora, las personas propietarias de las unidades de alojamiento de un establecimiento en régimen de propiedad horizontal, en un porcentaje igual o inferior a un 10% del total de las unidades, vulneren el principio de unidad de explotación por haber incurrido en alguna de las infracciones tipificadas en los apartados 5 y 6 del artículo 72 de esta Ley, no se procederá la modificación o revocación de la inscripción del Apartamento turístico en el Registro de Turismo de Andalucía.

6.2. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA ANDALUZA

La presente propuesta tiene el objeto de plantear un nuevo sistema de clasificación y ordenación de los apartamentos turísticos de Andalucía, alineado con las nuevas tendencias y demandas del sector.

El contenido propuesto a continuación se plantea **como la base desde la que, en una fase posterior, construir el articulado de una futura norma turística regional. Por este motivo, no profundiza en lo relativo a derechos y obligaciones de usuarios de los establecimientos y de las empresas, en aspectos relativos al régimen de funcionamiento, o en cuestiones relativas a procedimientos administrativos.**

A. CONSIDERACIONES GENERALES

El anterior epígrafe ha ilustrado y justificado el modelo de regulación y ordenación de los apartamentos turísticos que se plantea para Andalucía, el cual recoge varios aspectos claves que será necesario incorporar en la propuesta normativa. Para ello, y en base al anterior análisis, se plantean a continuación una serie de condiciones generales que la nueva normativa debería asumir en aras de alcanzar los retos del sector.

En primer lugar, se produce un cambio en la definición de Apartamento Turístico recogida en el artículo 44 de la Ley de Turismo de Andalucía. Especialmente en lo relativo a la definición de los dos Grupos de Apartamentos (punto 3), y al Principio de Unidad de Explotación (punto 4).

Artículo 44. Apartamentos turísticos.

1. Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.

2. Las unidades de alojamiento que integran estos establecimientos podrán ser, según su tipología constructiva y configuración, apartamentos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

3. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

a) Edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b) Conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos.

4. Los apartamentos turísticos se someterán, en todo caso, al principio de unidad de explotación, debiendo cumplir, además, los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.

Así, por un lado, respecto a la **definición de Edificios/Complejos y Conjuntos** habría que adaptar lo relativo al número mínimo de unidades de alojamiento, que en la nueva propuesta sería de 2 o más unidades de alojamiento.

Por otro lado, respecto al **principio de unidad de explotación** (artículo 5 del Decreto 192/2010), que emana del *artículo 41. Principio de Unidad de Explotación* de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, la nueva propuesta solo afectaría a los AT ubicados en suelo turístico y, por tanto, a los Complejos/Edificios ubicados en este suelo. Por tanto, se propone la eliminación de este principio en los vigentes Conjuntos de apartamentos turísticos.

En este sentido, para los apartamentos ubicados en suelo turístico, tal como se indicó anteriormente, la presente propuesta asume lo estipulado en el artículo 41.5 de la Ley de Turismo, que indica que cuando, por causa no imputable a la empresa explotadora, las personas propietarias de las unidades de alojamiento de un establecimiento en régimen de propiedad horizontal, en un porcentaje igual o inferior a un 10% del total de las unidades, vulneren el principio de unidad de explotación por haber incurrido en alguna de las infracciones tipificadas en los apartados 5 y 6 del artículo 72 de esta Ley, no se procederá la modificación o revocación de la inscripción del Apartamento turístico en el Registro de Turismo de Andalucía. Este aspecto ha sido incluido, del mismo modo, en el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros aprobado durante el presente año.

Es importante mencionar que la incorporación de ambos aspectos en la nueva propuesta de reglamento de Apartamentos de Andalucía requeriría de las respectivas modificaciones en la Ley de Turismo.

Otra consideración relevante en el marco de la nueva propuesta, relacionada con la modificación propuesta sobre el número de unidades de alojamientos mínimos para ser apartamento turístico, es el cambio que se producirá en el **concepto de “empresa explotadora”** según recoge el texto consolidado del Decreto 194/2010.

Artículo 4. Empresas explotadoras

1. *Tendrán la consideración de empresas explotadoras de establecimientos de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, propietarias o no de los apartamentos, que presten de forma habitual y profesional servicios de alojamiento en los mismos facilitando, mediante precio, uso o disfrute ocasional de los mismos a las personas usuarias y que consten como tales en la inscripción de los correspondientes establecimientos de apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía.*
2. *Se presumirá la habitualidad cuando se ofrezca la prestación del servicio de alojamiento a través de cualquier medio de difusión o publicitario o cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.*
3. *No tendrán la consideración de empresas explotadoras los titulares de uno o dos apartamentos ubicados en un mismo inmueble o grupo de inmuebles que ofrezcan mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, entendiéndose, en este caso, que se destinan a viviendas con fines turísticos*

Otro aspecto clave de la nueva propuesta andaluza, vinculado con el principio de unidad de explotación y con la existencia de apartamentos turísticos en régimen de propiedad horizontal, es la obligación actual, según establece el artículo 42 (*Establecimientos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines*) de la Ley de Turismo de Andalucía, de que “*cada una de las personas propietarias se compromete a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato cuya vigencia no será inferior a diez años*”. En este sentido, **se plantea la eliminación de la duración mínima de 10 años de contrato entre propietario y empresa explotadora, propiciando que la duración sea acordada entre ambas partes**, aplicando a todos los AT debido a que todos pueden constituirse en régimen de propiedad horizontal.

De este modo, y para los apartamentos Conjuntos ubicados en suelo residencial, la eliminación de ese plazo de duración mínima facilitará que dichos inmuebles puedan tener un uso mixto, tal como ocurre en las viviendas con fines turísticos, de forma que el propietario de un inmueble pueda, siguiendo las regulaciones existentes al respecto, afectar su vivienda al uso turístico o al uso residencial.

Por el contrario, y tal como establece el marco actual andaluz, para el suelo turístico seguirá prevaleciendo el uso turístico exclusivo, de forma que, aunque la duración de contrato entre propietario y empresa explotadora pueda acordarse entre ambas partes, no se permita otra actividad que sea la turística, impidiendo a sus titulares, tanto el uso residencial, como su explotación particular e incluso su venta con un fin distinto al originario.

Por último, y en este contexto de armonización de normativas, **se plantea no establecer un límite máximo de estancia en los apartamentos turísticos**, en la actualidad de 45 días (según se determina en el artículo 25.1. del Decreto 194/2010), tal como se aplica a los establecimientos hoteleros de Andalucía en el Decreto de 2020 de establecimientos hoteleros. En este sentido, se plantea sustituir el texto actual por el siguiente: *“plazo de duración de la estancia será el que libremente se hubiera acordado entre las partes en el momento de la contratación”*. A esto, se debería añadir lo indicado en el punto 2 del artículo 25, referido a que la prolongación del plazo del plazo de duración de la estancia fijado en el documento de admisión estará condicionada al mutuo acuerdo entre la empresa explotadora y la persona usuaria.

B. CLASIFICACIÓN

Los establecimientos de apartamentos turísticos, en la normativa vigente, se clasifican obligatoriamente en grupos, categorías, modalidades y, opcionalmente, en especialidades. Se mantiene por tanto la clasificación establecida y que, del mismo modo, estructura el Decreto de 2020 de establecimientos hoteleros.

Así, tal como se indicaba anteriormente, la propuesta aboga por mantener los dos grupos definidos en la normativa andaluza actual para clasificar a los apartamentos turísticos: Conjuntos y Edificios/Complejos

- Edificios / complejos: aquellos establecimientos integrados por dos o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, pudiendo adoptar la denominación de “edificio de apartamentos turísticos” o “complejo de apartamentos turísticos” en el caso de varios edificios.
- Conjuntos: aquellos establecimientos integrados por dos o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos.

Sobre los Conjuntos, se propone suprimir, respecto a lo estipulado en el Decreto de 2010, lo referido a la limitación de distancia del concepto de “contiguo” que indica: *se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por dos o más inmuebles situados cada uno de ellos a una distancia máxima de mil metros de la*

conserjería u oficina de la entidad explotadora. Esta distancia máxima será considerada de manera voluntaria por el establecimiento de forma que su asunción permita la obtención de puntos que posibiliten la mejora de su categoría.

Ambos grupos, además, deberían asumir los criterios mínimos exigibles recogidos en los anexos 1 y 2.

Los Apartamentos Turísticos Edificios/Complejos podrán optar, además de a las cuatro categorías existentes (de 1 a 4 llaves), a una categoría superior (Gran Lujo):

A ambos grupos se le aplicará el sistema de clasificación por puntos, siguiendo la línea de lo determinado en el Decreto de establecimientos hoteleros. La baremación y puntuación se otorgará atendiendo a las condiciones de calidad de las instalaciones y servicios, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo 2 de este informe. En el caso de no ser uniforme el nivel de calidad de las distintas unidades de alojamiento, se atenderá a las de menor nivel para la fijación de la categoría del establecimiento.

A los de Edificio/Complejo que se clasifiquen como cuatro llaves podrán ostentar el calificativo de Gran Lujo si alcanzan la puntuación requerida en el anexo 3.

Este sistema de clasificación por puntos para alcanzar las categorías se realizará a través de un **procedimiento de autoevaluación** que el propio establecimiento realizará. Así, la persona titular podrá elegir entre la categoría del establecimiento conforme a la puntuación que haya obtenido de dicho proceso de autoevaluación, y siempre que haya obtenido la puntuación mínima requerida para cada categoría y que cumpla los criterios establecidos como obligatorio.

El sistema de clasificación, en lo que a los criterios y baremos de puntuación se refiere, se deberá actualizar periódicamente, proponiendo un **sistema de actualización no superior a 5 años**. La necesidad de ir adecuando el sistema a las nuevas demandas turísticas justifica la presente propuesta de actualización continua.

Modalidades y especialidades

La presente propuesta de clasificación de apartamentos turísticos para Andalucía se encarga de mantener las “modalidades” y “especialidades”.

Respecto a las “modalidades”, cualquiera de los anteriores establecimientos de forma obligatoria tendrá que asociarse a una modalidad, para lo cual tendrá que cumplir lo estipulado en el Anexo 4 del presente documento.

- Establecimientos playa
- Establecimientos de ciudad
- Establecimientos rurales
- Establecimientos de carretera.

Como se observará, en la línea de lo recogido en el Decreto de 2020 de establecimientos hoteleros, se produce de manera general una menor exigencia para poder adherirse a una modalidad respecto a la normativa vigente. Además, cuando el establecimiento cumpla con los requisitos de más de una modalidad, la persona titular de la explotación podrá optar por cualquiera de ellas.

Las “especialidades”, por el contrario, serán opcionales para la empresa explotadora. Así, el presente planteamiento, en la línea de lo recogido en el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros, establece que los apartamentos podrán clasificarse en una o varias especialidades en base a la oferta de servicios destinadas a la satisfacción de las necesidades específicas del colectivo al cual se enfocan, en función de sus peculiaridades arquitectónicas, de la orientación a un determinado producto o del segmento de población preferente al que va dirigido su establecimiento, tales como enológico, gastronómico, salud-wellness, boutique, hacienda, MICE, adulto, familiar, senior, single o LGTBI. En ningún caso el establecimiento podrá incurrir en discriminación ni prohibición hacia los colectivos no preferentes.

Las especialidades, así como los servicios específicos disponibles, deberían ser publicitados en cualquier canal de oferta del establecimiento y, en caso de existir, en la página web propia del establecimiento. En ningún caso se exigirá requisitos específicos a los establecimientos para que puedan adherirse a cualquiera de las especialidades.

C. BASES PARA LA CLASIFICACIÓN

De manera complementaria al cumplimiento de los criterios/requisitos establecidos para la clasificación en grupos y categorías, todo apartamento turístico deberá cumplir las normas dictadas por los respectivos órganos competentes en materia de accesibilidad, urbanismo, medio ambiente, construcción y edificación, instalación y funcionamiento de ascensores y maquinaria, sanidad, prevención y protección contra incendios y seguridad, además de cualesquiera otras disposiciones que les afecten.

De esta manera, el párrafo anterior se encarga de sustituir parcialmente, junto con lo establecido en el sistema de criterios que se expone a continuación, a lo dispuesto en la “Sección 2.- Requisitos mínimos comunes” del actual Decreto 194/2010 (artículos 33 y 34).

En cualquier caso, la futura norma deberá reseñar la importancia que determinados aspectos vinculados con la sanidad, la seguridad o la prevención y protección contra incendios tienen para el usuario de los apartamentos turísticos.

Además, la próxima normativa turística regional sobre apartamentos deberá incluir, tal como se ha expresado anteriormente, lo relativo al régimen de precios, publicidad y reservas en estos establecimientos, a los derechos y obligaciones de los consumidores o usuarios o a los derechos y obligaciones de las empresas titulares y el régimen de funcionamiento de los establecimientos.

REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LA CLASIFICACIÓN EN CATEGORÍAS:

Los apartamentos turísticos, tanto del grupo Conjuntos como del grupo Edificio/Complejo deberán realizar una autoevaluación de sus servicios e instalaciones que contendrá un conjunto de requisitos de clasificación.

De este modo, los apartamentos tendrán una categoría u otra en función del cumplimiento de los requisitos mínimos de carácter común para todos los establecimientos de la misma categoría, así como del cumplimiento de otras condiciones o servicios de libre elección por los titulares de los establecimientos hasta alcanzar el conjunto de condiciones de infraestructuras y de servicios que obtengan una cualificación suficiente para acceder a la categoría.

Cada criterio tendrá asignada una puntuación determinada y única, a excepción de unos supuestos en los que los criterios son alternativos (excluyentes) y, por lo tanto, la puntuación no es acumulable.

La puntuación final resulta de la suma de la puntuación de todos los criterios alcanzados por el establecimiento y los servicios y determina la categoría que le corresponde. No se requiere la obtención de una puntuación mínima por área de ordenación de criterios, sino que será una puntuación mínima global del establecimiento.

A efectos de acceder a una de las categorías indicadas, se deberá obtener la puntuación mínima siguiente:

	1 llave	2 llaves	3 llaves	4 llaves
Puntuación mínima para alcanzar la categoría. Edificios/Complejos	110	150	230	380
Puntuación Gran Lujo				+140
Puntuación mínima para alcanzar la categoría. Conjuntos	85	110		

Tabla con puntuaciones mínimas para cada categoría tanto Conjunto como en Edificio/Complejo

Para que los Edificios/Complejos puedan acceder a la categoría Gran Lujo, además de contar con la puntuación mínima de un 4 llaves (380 puntos), deben sumar 140 o más puntos del conjunto de criterios específicos determinados para ello (anexo 3).

Los criterios establecidos apartamentos se estructuran en las siguientes áreas y sub-áreas:

I. Condiciones generales / áreas comunes
I.1. Condiciones generales
I.2. Áreas Públicas
I.3. Recepción y Conserjería / Vestíbulo
I.4. Instalaciones para personas con discapacidad
I.5. Aparcamiento / garaje
I.6. Otras instalaciones generales
I.7. Servicios
II. Apartamentos: mobiliario, equipamiento, otros
II.1. Dimensiones apartamentos

II.2. Equipamientos y comodidades baño
II.3. Comodidades para dormir
II.4. Equipamiento del apartamento
II.5. Miscelánea del apartamento
III. Restauración
III.1. Comidas/Restauración
IV. Oferta complementaria (ocio y otras actividades)
IV.1. Deporte
IV.2. Salud-belleza
IV.3. Niños
IV.4. Otra oferta
V. Calidad y TIC (actividades en línea)
V.1. Sistemas de calidad
V.2. TIC (actividades en línea)
VI. Medidas medioambientales, de eficiencia energética y de economía circular
VI.1. Eficiencia energética y energías renovables
VI.2. Agua
VI.3. Jardines Exteriores
VI.4. Residuos
VI.5. Descarbonización

Tabla con áreas y subáreas de requisitos

Determinadas áreas, fundamentalmente la I (Condiciones generales/áreas comunes), la III (Restauración) y la IV (Oferta Complementaria), engloban requisitos que serán aplicables esencialmente a los Apartamentos Edificios/Complejos, lo que refleja la mayor calidad de estos establecimientos lo cual redundará, como es lógica, en la obtención de mejores categorías.

En los anexos 1 se exponen los requisitos básicos que los apartamentos tienen que cumplir en cuanto a dimensiones. En los anexos 2 y 3 se recogen la propuesta de requisitos establecidos para la clasificación por puntos de los apartamentos turísticos.

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

ANEXOS

ANEXO 1: DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS APARTAMENTOS

Tal como se establece en el anexo 2, en al menos el 80% de los apartamentos de un establecimiento deberían tener las siguientes dimensiones (m²):

	1 llave	2 llaves	3 llaves	4 llaves
Dormitorio individual*	10	10	12	13
Dormitorio doble*	13	13	15	18
Estudios** (pieza común de dormitorio + salón comedor)	23	23	26	27
Salón-Comedor superficie mínima hasta 4 personas***	10	10	12	14
Salón-Comedor con cocina incorporada, superficie mínima hasta 4 personas***	15	15	18	21
Cocina independiente, no incorporada al salón comedor****	5	5	6	7

**En el cómputo de la dimensión mínima de los dormitorios se incluye la correspondiente a los baños/aseos.*

***Capacidad de dos personas hasta un máximo de cuatro personas en camas convertibles adicionales. No se admite cama litera*

****Si la unidad de alojamiento excede las 4 plazas se incrementará 2 m² por plaza adicional*

***** Por cocina independiente se entiende aquella que no presenta ningún tipo de continuidad espacial ni de diseño con respecto al salón-comedor*

Para Apartamentos Turísticos Conjuntos de 1 llave con cinco o menos unidades de alojamiento podrán eximirse del requisito de superficie mínima de dormitorios, salón comedor y cocina en el 100% de dichos espacios, siempre que la desviación del cumplimiento no sea superior al 15%.

Los requisitos de espacios vinculadas a las áreas comunes (áreas sociales) del establecimiento se recogen en el Anexo 2 del presente informe.

ANEXO 2: PROPUESTA DE CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

La propuesta del sistema de clasificación por puntos de Andalucía se resume por presentar los siguientes datos básicos:

Nº criterios Edificios/Complejos	290	Nº criterios Conjuntos	148
Puntuación máxima global Edificios/Complejos	1.360	Puntuación máxima global Conjuntos	448

	1 llave	2 llaves	3 llaves	4 llaves
Nº criterios mínimos por categoría. Edificios/Complejos	42	44	58	66
Puntuación por requisitos obligatorios. Edificios/Complejos	94	97	144	195
Nº criterios mínimos por categoría. Conjuntos	36	38		
Puntuación por requisitos obligatorios. Conjuntos	71	76		

	1 llave	2 llaves	3 llaves	4 llaves
Puntuación mínima para alcanzar la categoría. Edificios/Complejos	110	150	230	380
Puntuación "Gran Lujo" para Edificios/Complejos				+140
Puntuación mínima para alcanzar la categoría. Conjuntos	85	110		

A continuación, se exponen los 290 criterios determinados para los apartamentos con la puntuación asociada a cada categoría. Los criterios mínimos establecidos para cada categoría (de obligado cumplimiento) se reflejan con una "M". Con "NP" se indican aquellos criterios que no son puntuados.

ÁREA / SUBAREA / REQUISITOS	Nº Requis.	Puntos	1	2	3	4
I. Condiciones generales / áreas comunes		324				
I.1. Condiciones generales		15				
<i>Todo el establecimiento debe estar en perfectas condiciones de limpieza e higiene</i>	1	NP	M	M	M	M
<i>Todos los mecanismo y equipos (mobiliario, material de oficina, ...) funcionan perfectamente</i>	2	NP	M	M	M	M
<i>Las características del establecimiento deben concordar con su categoría</i>	3	NP	M	M	M	M
<i>Establecimiento ubicado en un edificio o edificios que cuenta o cuentan con alguna catalogación en los planes de ordenación urbana o se ubica en zonas de especial protección o tiene acceso directo a la playa</i>	4	5				
<i>Establecimiento (o establecimientos) ubicado en un edificio y/o finca declarado de interés cultural</i>		15				
I.2. Áreas Públicas		68				
<i>Entrada principal dotada de marquesina</i>	5	4				
<i>El acceso de los clientes es independiente del acceso de servicios y mercancías *</i>	6	10				M
<i>Existe calefacción/refrigeración por elementos fijos en las áreas públicas del establecimiento (restaurante, vestíbulo, entrada, sala de desayuno...)</i> *	7	5	M	M	M	
<i>Existe climatización en las áreas públicas del establecimiento (restaurante, vestíbulo, entrada, sala de desayuno...)</i>		10				M
<i>Existen servicios sanitarios/aseos separados independiente para hombres y mujeres en zonas comunes, sales o lugares de reunión *</i>	8	3				M
<i>Sala de TV</i>	9	3				
<i>Sala de audiovisuales</i>	10	2				
<i>Sala de lectura / Escritura / biblioteca</i>	11	2				
<i>Obras de arte originales en las zonas comunes*</i>	12	10				
<i>Terminal de internet accesible para clientes (1 por cada 50 unidades de alojamiento)</i>	13	2			M	M
<i>Acceso de internet en las áreas públicas (por ejemplo, banda ancha, WLAN, WiFi...)</i>	14	5			M	M
<i>Bar *</i>	15	5				

<i>Bar abierto los mismos días de apertura del Apartamento *</i>		7				
<i>Existe zona de mostradores/mesas de información para empresas de intermediación de servicios turísticos</i>	16	3				
<i>Dependencia (espacio/habilitado) para cambios de bebés</i>	17	2				
1.3. Recepción y Conserjería / Vestíbulo		76				
<i>Conserjería u Oficina de la entidad explotadora ubicada en un inmueble no contiguo al inmueble o inmuebles donde se encuentran las unidades de alojamiento, a una distancia mayor a 1000 metros</i>	18	1				
<i>Conserjería u Oficina de la entidad explotadora ubicada en un inmueble no contiguo al inmueble o inmuebles donde se encuentran las unidades de alojamiento, a una distancia máxima de 1000 metros</i>		3				
<i>Conserjería u Oficina de la entidad explotadora ubicada en el mismo inmueble o en inmuebles contiguos</i>		10				
<i>Área funcionalmente independiente para el servicio de recepción (visualmente separado)*</i>	19	1	M	M	M	M
<i>Mostrador de recepción separado e independiente para el servicio</i>		6				
<i>Vestíbulo con asientos</i>	20	2			M	M
<i>Vestíbulo con asientos y servicio de bebida de cortesía</i>		10				
<i>Teléfono a disposición de los clientes *</i>	21	1	M	M	M	M
<i>Servicio de impresora/fotocopiadora</i>	22	1				
<i>Zona de información se servicios multilingüe (paneles / directorios)</i>	23	1			M	M
<i>Zona de información de servicios multilingüe en soporte electrónico</i>		2				
<i>Material de información sobre los recursos turísticos regional disponible en recepción *</i>	24	1	M	M	M	M
<i>Personal bilingüe</i>	25	1				
<i>Personal multilingüe</i>	26	2				
<i>Servicio de recepción 24 horas de forma presencial *</i>	27	6	M	M	M	M
<i>Personal conocedor del lenguaje de signos</i>	28	2				
<i>Manual de bienvenida o información del hotel en braille</i>	29	3				
<i>Personal para aparcar vehículos</i>	30	4				
<i>Portero (con personal separado)</i>	31	8				

<i>Conserje (con personal separado)</i>	32	8				
<i>Botones (con personal separado)</i>	33	8				
<i>Servicio de equipajes, a petición del cliente</i>	34	2				M
<i>Servicio de equipajes (entrega y recogida en el apartamento)</i>		5				
<i>Servicio de guarda de equipajes a la llegada o salida del cliente</i>	35	5			M	M
<i>Servicio de relaciones públicas independiente del servicio de recepción y conserjería</i>	36	2				
<i>Posibilidad de depósito para equipajes (por ejemplo, un local, en la recepción, etc.) *</i>	37	1	M	M	M	M
<i>I.4. Instalaciones para personas con discapacidad</i>		39				
<i>Colgantes avisadores de urgencias conectados con recepción a disposición de clientes</i>	38	2				
<i>Instalación de bucle magnético para personas con discapacidad auditiva</i>	39	2				
<i>Dispositivos complementarios para personas con discapacidad auditiva para realizar el servicio de despertador</i>	40	1				
<i>Ordenadores adaptados a personas con discapacidad</i>	41	2				
<i>Sujeta bastones en zonas comunes</i>	42	2				
<i>Disponibilidad de taburete bajo que facilite el acceso a lavabos e inodoros</i>	43	2				
<i>Inodoros empotrados en pared</i>	44	2				
<i>Cambiadores de bebes en aseos generales masculinos y femeninos</i>	45	1				
<i>Instalación de lavabos regulables en altura</i>	46	3				
<i>Mecanismo de apertura de puertas mediante tarjeta magnética por aproximación (evitando sistema de inserción de tarjetas)</i>	47	2				
<i>Marco de acceso a terraza desde habitación embebido en el suelo</i>	48	2				
<i>Termostatos limitadores de temperatura de agua caliente a un máximo de 40ª *</i>	49	1				
<i>Camas regulables en altura e inclinación de cabeza y pies</i>	50	3				
<i>Sistemas domóticos de detección de caídas</i>	51	1				
<i>Aislamiento en tuberías de agua caliente en lavabos *</i>	52	1				
<i>Apoyo isquiático en zonas exteriores y áreas comunes</i>	53	3				

<i>Espejos sobre la barra del buffet que faciliten la visualización de los alimentos disponibles</i>	54	2				
<i>Plazas de parking con superficie suficiente para el uso de plataformas elevadoras</i>	55	3				
<i>Teléfonos adaptados con sistemas de amplificación de sonidos</i>	56	1				
<i>Asiento abatible y de retorno automático en ascensores</i>	57	1				
<i>Sistema de información general adaptado a personas con discapacidad audiovisual</i>	58	1				
<i>Manuales / códigos de conducta para la atención de personas con discapacidad</i>	59	1				
1.5. Aparcamiento / garaje		21				
<i>Aparcamiento para uso del establecimiento (para mínimo del 20% de las unidades de alojamiento) *</i>		2				
<i>Aparcamiento para uso del establecimiento (para mínimo del 50% de las unidades de alojamiento)</i>	60	5				
<i>Aparcamiento para uso del establecimiento (para mínimo del 100% de las unidades de alojamiento)</i>		7				
<i>Aparcamiento para autobuses</i>	61	1				
<i>Garaje (para un mínimo del 20 % de las unidades de alojamiento) *</i>		4				
<i>Garaje (para un mínimo del 50 % de las unidades de alojamiento)</i>	62	7				
<i>Garaje (para un mínimo del 100 % de las unidades de alojamiento)</i>		10				
<i>Estación de carga para vehículos eléctricos</i>	63	3				
1.6. Otras instalaciones generales		28				
<i>Oficio por cada cuatro plantas, sin incluir la baja *</i>	64	4				M
<i>Oficio por cada planta</i>		7				
<i>Escalera de servicios *</i>	65	3				
<i>Ascensor-montacargas de servicio</i>	66	3				
<i>Jardines propios 5 m² por plaza</i>		3				
<i>Jardines propios 10 m² por plaza</i>	67	6				
<i>Pasillos de ancho superior a 1,50 metros</i>	68	2				
<i>Pasillos interiores recubierto de material acústico absorbente</i>	69	4				
<i>Escalera de clientes con ancho superior a 1,50 metros</i>	70	3				

<i>I.7. Servicios</i>		77				
<i>Limpieza diaria del apartamento *</i>	71	5				M
<i>Cambio diario de toallas a petición del cliente</i>	72	5			M	M
<i>Cambio de ropa de la cama cada cinco días de estancia</i>	73	2				
<i>Cambio de ropa de la cama cada tres días de estancia</i>		4				
<i>Cambio de la ropa de cama a petición del cliente</i>	74	4			M	M
<i>Pago mediante tarjeta bancaria publicitando claramente los medios de pago</i>	75	2	M	M	M	M
<i>Envío de objetos olvidados a petición del cliente, que deberá abonarlo</i>	76	2				
<i>Servicio de despertador</i>	77	1				M
<i>Paraguas en la recepción/apartamento</i>	78	1				
<i>Revistas actualizadas y gratuitas</i>	79	1				
<i>Prensa diaria nacional y/o internacional</i>	80	2				
<i>Servicio de costura</i>	81	2				
<i>Servicio de transporte (traslado clientes)</i>	82	2				
<i>Servicio de limpieza de zapatos</i>	83	1				
<i>Servicio de mantenimiento 24 horas</i>	84	3				
<i>WC/Ducha de cortesía para salidas tardías</i>	85	3				
<i>Habitación/Apartamento de cortesía para entradas y salidas (únicamente para este uso)</i>		6				
<i>Oferta de productos sanitarios en habitación de cortesía</i>	86	2				
<i>Saludo personal a cada cliente con flores frescas o un detalle en el apartamento (no solo un mensaje de bienvenida en la TV)</i>	87	4				
<i>Acompañar al cliente a la habitación a su llegada</i>	88	2				
<i>Servicio de alquiler de silla de ruedas</i>	89	2				
<i>Servicio de peso de maletas (báscula)</i>	90	2				
<i>Planta y/o flores en los apartamentos</i>	91	2				

<i>Servicio de tarde adicional (segundo servicio) para la revisión de los apartamentos (cambio de toallas, apertura de colcha, limpieza de papeleras, etc.)</i>	92	4				
<i>Servicio de plancha (devolución en una hora)</i>	93	2				
<i>Lavandería y servicio de plancha (devolución según acuerdo)</i>		1				
<i>Lavandería y servicio de plancha (entrega antes de las 09:00h, devolución en 24 horas, salvo fin de semana)</i>	94	2				
<i>Lavandería y servicio de plancha (entrega antes de las 09:00h, devolución en 12 horas)</i>		4				
<i>Lavandería para el uso de clientes</i>	95	3				
<i>Limpieza química/limpieza en seco (recogida antes de las 09:00h, entrega en 48 horas)</i>		1				
<i>Limpieza química/limpieza en seco (recogida antes de las 09:00h, entrega en 24 horas)</i>	96	3				
<i>Servicio de cambio de moneda</i>	97	1				
<i>Servicio de enfermería-instalaciones propias para prestar atención sanitaria</i>	98	2				
<i>Servicio externo de atención médica a demanda</i>	99	1				
<i>Servicio de alquiler de coches u otros elementos de transporte</i>	100	1				
<i>Servicio de alquiler de cochecito para bebés</i>	101	1				
II. Apartamentos: mobiliario, equipamiento, otros		371				
II.1. Dimensiones apartamentos		38				
<i>Al menos el 80% de los apartamentos con dimensiones requeridas para su categoría</i>		15	M	M	M	M
<i>El 100% de los apartamentos con las dimensiones requeridas para su categoría</i>	102	25				
<i>Balcones o terrazas en un mínimo del 20% de los apartamentos</i>		2				
<i>Balcones o terrazas en un mínimo del 50% de los apartamentos</i>		5				
<i>Balcones o terrazas en un mínimo del 75% de los apartamentos</i>	103	8				
<i>Mobiliario de terraza (al menos 3 elementos de mobiliario), en al menos el 85% de las terrazas de los apartamentos</i>	104	2				
<i>Hamacas en las terrazas (en al menos el 50% de las terrazas de los apartamentos)</i>	105	3				
II.2 Equipamientos y comodidades baño		55				
<i>Al menos el 50% de los baños con luz natural</i>	106	2				

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

<i>El 100% de los baños tienen ducha o bañera, inodoro y lavabo</i>	107	1	M	M	M	M
<i>Bañera y/o ducha con cortina</i>	108	1	M	M	M	M
<i>Bañera y/o ducha con mampara (la bañera y/o ducha que cuente con mampara está eximida del cumplimiento mínimo obligatorio de contar con cortina)</i>		4				
<i>Bañera hidromasaje en al menos el 30% de los apartamentos</i>	109	8				
<i>Bañera en al menos el 30% de los apartamentos</i>	110	2				
<i>Columna de ducha de hidromasaje, en el menos el 30% de los apartamentos</i>	111					
<i>Bidé *</i>	112	2				
<i>Doble lavabo o único espacio con doble grifería</i>	113	4				
<i>Equipamiento básico (jabón de mano, gel, champú, 1 toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico)*</i>	114	4	M	M	M	M
<i>Equipamiento medio (equipamiento básico, toallas/pañuelos faciales, espejo de tocador de aumento y banqueta)</i>		10				
<i>Dotación de amenities adicionales</i>	115	3				
<i>Dotación de 4 amenities adicionales</i>		6				
<i>Instalación de calefacción en el baño</i>	116	3				
<i>Toallero con calefacción en el baño</i>	117	2				
<i>Altavoces en el baño</i>	118	1				
<i>Teléfono supletorio en el baño</i>	119	1				
<i>Gel y champú en botellas monodosis</i>	120	2				
<i>Toallas extras</i>	121	1				
<i>Albornoz a petición de la persona usuaria</i>	122	1				
<i>Albornoz</i>		4				

<i>Zapatillas a petición de la persona usuaria</i>	123	1				
<i>Zapatillas</i>		2				
II.3. Comodidades para dormir		70				
<i>Camas individuales de dimensiones mínimas de 0,90 m x 1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,35x1,90 m</i>	124	1	M	M	M	
<i>Camas individuales de dimensiones mínimas de 1,00 m x 1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,50x1,90 m</i>		5				M
<i>Camas individuales de dimensiones mínimas de 1,00 m x 2,00 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,50x2,00 m</i>		10				
<i>Camas individuales de dimensiones mínimas de 1,00 m x 2,00 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 2,00 m x 2,00 m</i>		15				
<i>10% de las camas con una longitud mínima de 2,10 m</i>	125	5				
<i>Colchones bien conservados de un mínimo de 18 cm de grosor</i>	126	2	M	M	M	M
<i>Colchones de grosor mayor o igual a 22 cm</i>		4				
<i>Colchones ergonómicamente ajustables</i>	127	3				
<i>Servicio de fundas nórdicas</i>	128	2				
<i>Sábanas y funda para colchones</i>	129	3	M	M	M	M
<i>Fundas higiénicas para colchones (lavables con productos termoquímicos, transpirables, libres de ácaros y sus excrementos). No se admite una simple sábana muletón</i>		10				
<i>Limpieza en profundidad de los colchones con periodicidad anual mediante sistemas no químicos que garanticen la desaparición de ácaros verificable mediante verificación expresa</i>	130	10				
<i>Cuna a petición a del cliente</i>	131	3				
<i>Dispositivo despertador en la habitación</i>	132	1				
<i>Mantas o nórdicos bien conservados</i>	133	1	M	M	M	M
<i>Almohadas bien conservadas</i>	134	1	M	M	M	M
<i>Fundas higiénicas para almohadas</i>	135	1	M	M	M	M

<i>Almohada adicional a petición del cliente</i>	136	1			M	M
<i>Dos almohadas por persona</i>	137	3				
<i>Los clientes pueden elegir entre diferentes tipos de almohadas (cartas de almohada)</i>	138	3				
<i>Manta adicional a petición del cliente</i>	139	2	M	M	M	M
<i>Posibilidad de oscurecer la habitación (por ejemplo, cortinas opacas)</i>	140	1	M	M	M	M
<i>Posibilidad de oscurecer completamente la habitación (por ejemplo, persianas)</i>		5				
II.4. Equipamiento del apartamento		179				
<i>Visillo</i>	141	1				
<i>Alfombra</i>	142	1				
<i>Colgador</i>	143	1				
<i>Galán de noche</i>	144	1				
<i>Armario adecuado o espacio destinado a ropa</i>	145	1	M	M	M	M
<i>Estanterías/repisas para la ropa</i>	146	1	M	M	M	M
<i>Perchas de material y color homogéneo</i>	147	1	M	M	M	M
<i>Control apropiado del ruido exterior a través de las ventanas</i>	148	8				
<i>Puertas que absorban el ruido o puertas dobles</i>	149	8				
<i>Ventiladores de techo o pared</i>	150	2				
<i>Apartamentos con calefacción y refrigeración regulables por elementos fijos *</i>	151	8	M	M	M	
<i>Apartamentos con climatización</i>		15				M
<i>Un asiento confortable por plaza (una silla o butaca tapizadas)</i>	152	2				
<i>Mesa comedor con sillas (mínimo una por plaza)</i>	153	1	M	M	M	M
<i>Mesa o escritorio</i>	154	1				
<i>Mesa, escritorio (con tamaño mínimo de trabajo) y luz adecuada</i>		5				
<i>Enchufe de corriente en el apartamento y salón comedor</i>	155	1	M	M	M	M
<i>Enchufe adicional</i>	156	2			M	M

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo, Regeneración,
Justicia y Administración Local

<i>Adecuada iluminación en el apartamento</i>	157	1	M	M	M	M
<i>Mesilla de noche</i>	158	1	M	M	M	M
<i>Luz de lectura cerca de la cama</i>	159	2			M	M
<i>Interruptor para toda la luz del apartamento en la entrada</i>	160	3				
<i>Interruptor de la luz del dormitorio cerca de la cama</i>	161	2			M	M
<i>Interruptor para toda la luz del apartamento cerca de la cama</i>		4				
<i>Espejo de cuerpo entero</i>	162	2				
<i>Espejo adicional de cuerpo entero</i>		3				
<i>Lugar destinado al equipaje</i>	163	1			M	M
<i>Papelera</i>	164	2	M	M	M	M
<i>Dispositivo de radio (la transmisión de la radio puede realizarse vía TV o por un sistema de telecomunicación central del propio establecimiento)</i>	165	1				
<i>Reproductor de audio o multimedia</i>	166	2				
<i>TV en color con mando a distancia</i>	167	2	M	M		
<i>TV en color con mando a distancia, con una relación de la configuración de canales y programación nacional e internacional</i>		4			M	M
<i>Smart TV con mando a distancia</i>		6				
<i>TV en color adicional con mando a distancia</i>	168	8				
<i>Televisión de pago o videojuegos con la posibilidad de bloqueo para niños con mando a distancia</i>	169	5				
<i>Disponer de adaptadores de enchufes internacionales (a petición del cliente)</i>	170	1				
<i>Obras de arte originales en los apartamentos*</i>	171	10				
<i>Teléfono, a petición del cliente, en los apartamentos con manual de instrucciones (el cliente debe ser informado cuando hace el checking)</i>	172	3				
<i>Teléfono en los apartamentos con un manual de instrucciones</i>		5				M
<i>Acceso a Internet en el apartamento (banda ancha, WiFi...), siempre que exista disponibilidad técnica</i>	173	8			M	M
<i>Dispositivo (PC, Tablet, o similar) con conexión a internet en el apartamento, a petición del cliente</i>	174	1				

<i>Dispositivo (PC, Tablet, o similar) con conexión a internet en el apartamento</i>		10				
<i>Caja fuerte central en la conserjería o en otro espacio del establecimiento</i>	175	3	M	M	M	
<i>Caja fuerte/caja de seguridad en el apartamento</i>		6				M
<i>Cocina</i>	176	2	M	M	M	M
<i>Horno</i>	177	6				
<i>Campana extractora o extractor de humos</i>	178	2	M	M	M	M
<i>Fregadero</i>	179	2	M	M	M	M
<i>Cafetera o tetera con monodosis de café e infusiones</i>	180	3	M	M	M	M
<i>Microondas</i>	181	2		M	M	M
<i>Utensilios de cocina y comedor (vajilla, cubertería, cristalería, ...)</i>	182	5	M	M	M	M
<i>Refrigerador</i>	183	2	M	M	M	M
<i>Pequeños electrodomésticos (batidora, tostadora, exprimidor...)</i>	184	2 por ítem (máx. 14)				
<i>Lavadora</i>	185	2				
<i>Lavavajillas</i>	186	6				
<i>Utensilios de limpieza</i>	187	2	M	M	M	M
II.5 Miscelánea en el apartamento		29				
<i>Información del establecimiento</i>	188	1	M	M	M	M
<i>Manual de servicios del establecimiento bilingüe</i>		2				
<i>Manual de servicios del establecimiento multilingüe</i>		3				
<i>Revista para los clientes</i>	189	1				
<i>Prensa diaria (digital o en papel)</i>	190	2				
<i>Utensilios para escribir y bloc de notas</i>	191	1				
<i>Carpeta de correspondencia</i>	192	2				
<i>Plancha y tabla de planchar a petición del cliente</i>	193	2				

<i>Plancha y tabla de plancha</i>		4				
<i>Juego de costura a petición del cliente</i>	194	1				
<i>Juego de costura</i>		2				
<i>Bolsa de lavandería disponible</i>	195	1				
<i>Calzador</i>	196	1				
<i>Utensilios de limpieza de zapatos a petición del cliente *</i>	197	1				
<i>Utensilio de limpieza de zapatos*</i>		2				M
<i>Mirilla en la puerta</i>	198	2				
<i>Mecanismos de cierre/cerradura adicional en la puerta del apartamento</i>	199	3				
<i>Cerradura con tarjeta electrónica</i>	200	3				
<i>Sistema de apertura con móvil</i>		5				
III. Restauración		65				
III.1. Comidas/Restauración		65				
<i>Oferta de comidas en el establecimiento (servicio mínimo de almuerzo o cena)</i>	201	4				
<i>Almuerzo/cena fría para llegadas tardías al establecimiento</i>	202	2				
<i>Restaurantes a la carta o tipo bufé abiertos 5 días por semana (cada restaurante diferente en el concepto, en la elección de la comida y en la ubicación)</i>	203	5 por ud. (máx. 10)				
<i>Restaurantes a la carta o tipo bufé abiertos 6 días por semana (cada restaurante diferente en el concepto, en la elección de la comida y en la ubicación)</i>		8 por ud. (máx. 16)				
<i>Restaurantes a la carta o tipo bufé abiertos 7 días por semana (cada restaurante diferente en en el concepto, en la elección de la comida y en la ubicación)</i>		10 por ud. (máx. 20)				
<i>Comedor con terraza exterior para cenas</i>	204	8				
<i>Servicio de picnic sustitutivo al almuerzo del régimen alimenticio</i>	205	2				
<i>Servicio de snack</i>	206	3				

<i>Menús especiales bajo petición (menú infantil, celíacos, alérgicos, diabéticos, etc.)</i>	207	8				
<i>Cocina de productos regionales</i>	208	4				
<i>Tronas en restaurante/comedor bajo petición</i>	209	2				
<i>Carta o información del bufé en más de un idioma</i>	210	4				
<i>Carta o información del bufé en braille</i>	211	8				
IV. Oferta complementaria (ocio y otras actividades)		218				
IV.1. Deporte		45				
<i>Gimnasio con al menos cuatro tipos de máquinas de ejercicio diferentes</i>	212	4				
<i>Actividades deportivas integradas en el establecimiento (con personal instructor)</i>	213	2				
<i>Instalaciones deportivas propias adecuadas para la práctica, interior o exterior (tenis, squash, pádel, fútbol-sala, baloncesto, etc.). Las pistas polideportivas equivalen a 1 instalación</i>	214	2 por ítem (máx. 10)				
<i>Campo de Golf en el recinto propio del establecimiento</i>	215	4				
<i>Facilitar el material para la práctica de los deportes incluidos en los criterios anteriores</i>	216	5				
<i>Alquiler de equipamiento deportivo (por ejemplo, skis, bicicletas, barcos, etc.)</i>	217	2 por ítem (máx. 10)				
<i>Deportes náuticos: vela, surf, windsurf, buceo, etc.</i>	218	2 por ítem (máx. 10)				
IV.2 Salud-belleza		62				
<i>Recepción atendida personalmente</i>	219	5				
<i>Servicio de bebidas en el balneario</i>	220	2				
<i>Venta de productos de cosmética o de peluquería</i>	221	2				
<i>Cabinas para masajes/tratamientos (tienen que tener un tamaño mínimo de 10 m²)</i>	222	2 por ud. (máx. 6)				
<i>Habitación de relajación separada (tiene que tener un tamaño mínimo de 20 m²)</i>	223	3				

<i>Sauna con un mínimo de 6 plazas</i>	224	5 por tipo de sauna (máx. 10)				
<i>Jacuzzi / Hidromasaje</i>	225	3				
<i>Estancia de belleza con un mínimo de 4 tratamientos (facial, manicura, masaje anti stress, etc.)</i>	226	5				
<i>SPA con al menos 4 tipos diferentes de tratamiento (masajes, baños, hidroterapia, hamman, moor/barro, ducha aceites esenciales, baño de vapor, agua mineromedicinal, etc.)</i>	227	4				
<i>Gruta de hielo para aplicaciones locales después de la sauna</i>	228	2				
<i>Hamacas en la zona de baños del SPA</i>	229	2				
<i>Piscina interior climatizada</i>	230	15				
<i>Solárium</i>	231	2				
<i>Hilo musical con música de relajación</i>	232	1				
IV.3. Niños		40				
<i>Área infantil (zona de juegos infantiles)</i>	233	4				
<i>Instalaciones MiniClub</i>	234	8				
<i>Piscina infantil (vaso independiente)</i>	235	8				
<i>Asistente/cuidador para los niños a petición del cliente</i>	236	1				
<i>Cuidado de los niños dentro del establecimiento (para niños de hasta 3 años), como mínimo 3 horas al día, por personal especializado</i>	237	8				
<i>Cuidado de los niños por personal especializado dentro del establecimiento (para niños de más de 3 años), como mínimo 3 horas al día</i>	238	8				
<i>Programa de animación infantil</i>	239	3				
IV.4. Otra oferta		71				
<i>Peluquería</i>	240	5				
<i>Tiendas</i>	241	3				
<i>Venta de 3 Productos de Andalucía</i>	242	5				

<i>Venta de más de 3 Productos de Andalucía</i>		8				
<i>Piscina exterior climatizada</i>	243	15				
<i>Piscina exterior</i>	244	10				
<i>Piscina exterior infinita</i>	245	15				
<i>Número de hamacas para entre el 25% y 50% de las plazas con mesita al lado</i>	246	4				
<i>Número de hamacas para más del 50% de las plazas con mesita al lado</i>		8				
<i>Toalla para la piscina/playa</i>	247	4				
<i>Programa de animación y bienvenida</i>	248	3				
V. Calidad y TIC (actividades en línea)		108				
V.1. Sistemas de calidad		84				
<i>Sistema de gestión de quejas. Incluye el ciclo de aceptación, evaluación y respuesta de la queja</i>	249	3	M	M	M	M
<i>Cuestionario de satisfacción de los clientes. Incluye, por parte del establecimiento, los cuestionarios de satisfacción, evaluación de resultados, programas de mejora y seguimiento y la publicación de resultados en web propia</i>	250	5				
<i>Adhesión al sistema electrónico de quejas y reclamaciones de la Junta de Andalucía</i>	251	3				
<i>Mystery guest ("cliente misterioso"): realizada con una periodicidad mínima anual por profesionales externos con la iniciativa y a cargo del establecimiento, analizado y documentado. O bien, controles internos (de incógnito)</i>	252	3				
<i>Certificado de Sistema de Gestión de Calidad de acuerdo con el SICTED</i>	253	10				
<i>Certificado de Sistema de gestión de calidad ISO 9001</i>	254	10				
<i>Certificado de Sistema de gestión de calidad UNE 182001 ("Q")</i>	255	10				
<i>Certificado de Sistemas de gestión ambiental (ISO 14001 o EMAS)</i>	256	10				
<i>Certificado de Sistema de Responsabilidad Social ISO 26000</i>	257	10				
<i>Certificado de Accesibilidad Universal UNE 17001</i>	258	10				
<i>Sello o certificado de materia de seguridad y protección de la salud</i>	259	10				

V.2. TIC (actividades en línea)		24				
<i>Página web propia con fotografías del establecimiento realistas y significativas (como mínimo, vistas exteriores, de las áreas públicas y de las habitaciones).</i>	260	5			M	M
<i>Posibilidad de reservas en línea a través de un sistema de reservas electrónico propio. Más allá de un simple correo electrónico con canal de comunicación para peticiones o consultas de clientes</i>	261	5				
<i>Web accesible</i>	262	8				
<i>Invitación en soporte telemático a los clientes que se marchan o se han marchado a dejar un comentario en un portal o en la página web</i>	263	5				
<i>Plano de situación o coordenadas de geolocalización, a petición del cliente o por Internet</i>	264	1		M	M	M
VI. Medidas medioambientales, de eficiencia energética y de economía circular *		116				
VI.1. Eficiencia energética y energías renovables		54				
<i>Elementos de detección de presencia que activen y desactiven automáticamente las luminarias en las zonas de paso</i>	265	6				
<i>Reguladores de potencia</i>	266	1				
<i>Sistema de cese automático del suministro eléctrico al salir de los apartamentos</i>	267	5				
<i>Sistema de conexión y desconexión basados en la detección del grado de iluminación natural en los jardines exteriores</i>	268	5				
<i>Luminarias tipo LED exterior en las zonas de iluminación nocturna permanente</i>	269	5				
<i>Lámparas o luminarias de máxima potencia lumínica y mínimo de consumo de energía eléctrica en el interior del edificio</i>	270	4				
<i>Utilización de energía solar para el alumbrado exterior con luminarias fotovoltaicas y autónomas</i>	271	5				
<i>Utilización de energía solar para generación de agua caliente sanitaria</i>	272	5				
<i>Utilización de otras energías renovables/alternativas distintas a la solar</i>	273	5				
<i>Utilización de combustibles líquidos y gaseosos con preferencia a la energía eléctrica, dando prioridad al gas natural y eliminando los aparatos que funcionen con fueloil</i>	274	2				

<i>Utilización de electrodomésticos con consumo clase A</i>	275	3				
<i>Dispositivos de desconexión de la climatización en caso de apertura de puertas y ventanas en los apartamentos</i>	276	4				
<i>Termostatos en todas las dependencias, zonas comunes y unidades de alojamiento siempre que dispongan de climatización</i>	277	4				
VI.2. Agua		17				
<i>Dispositivo de ahorro de agua en los grifos de lavabos, bañeras y duchas (grifos monomando, difusores, limitadores de presión y caudal, etc.) en todo el establecimiento</i>	278	5				
<i>Doble pulsador o pulsador con interrupción de la descarga de la cisterna en los inodoros de todo el establecimiento</i>	279	4				
<i>Grifos de la cocina con cierre electrónico para el lavado de utensilios</i>	280	4				
<i>Aprovechamiento de las aguas regeneradas / pluviales, previamente tratadas y almacenadas para llenar cisternas de los inodoros</i>	281	4				
VI.3 Jardines Exteriores		10				
<i>Especies autóctonas o mediterráneas y de bajo consumo hídrico en el jardín</i>	282	6				
<i>Riego del jardín por la noche con sistema de goteo subterráneo y programación de aspersores</i>	283	4				
VI.4. Residuos		15				
<i>Recogida selectiva de residuos generados por la actividad del establecimiento</i>	284	4				
<i>Reutilización de los residuos en el propio establecimiento y/o compostaje</i>	285	7				
<i>Facilitación de la clasificación de residuos a los clientes, incluido pilas</i>	286	4				
VI.5. Descarbonización		10				
<i>Iniciada la metodología para la medición de la Huella de Carbono</i>		3				
<i>Inscrito en el Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones u otro equivalente con el alcance 1+2</i>	287	6				
<i>Inscrito en el Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones u otro equivalente con el alcance 1+2+3</i>		10				
VI.6. Otros		10				
<i>Sistema de salinización electrónica de piscinas (reducción uso cloros)</i>	288	4				

ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

<i>Uso de productos de limpieza ecológicos, respetuosos con el medio ambiente, tales como los bajo en fosfatos o biodegradables</i>	289	2				
<i>Utilización de mobiliario de madera con etiqueta FSC en todo el establecimiento</i>	290	4				

NP: No puntúa

M: Criterio mínimo y obligatorio para clasificarse en esa categoría

ANOTACIONES (COMENTARIOS SOBRE LOS CRITERIOS MARCADOS CON ASTERISCO)
(6) Salvo cuando el inmueble en el que se ubica el establecimiento cuente con un grado de protección de acuerdo a lo establecido en el Catálogo General de Bienes del Patrimonio Histórico Andaluz, que imposibilite el cumplimiento de este requisito.
(7) y (151) Los apartamentos que solo abran en temporada de invierno estarán dispensados de la instalación de refrigeración y los que solamente abran en temporada de verano, de la calefacción. Las máquinas de aire acondicionado frío/calor (Split o Fan Coil) se considerarán elementos de climatización. Estará exenta en los apartamentos Conjuntos de dos llaves la refrigeración, únicamente cuando los estatutos de la comunidad de propietarios lo impidan.
(8) Solo obligatorio para AT Complejos/Edificios con más de 10 unidades de alojamiento
(12) Se valorará la puntuación siempre y cuando se acredite mediante certificado debidamente emitido por galerista o persona acreditada
(15) El bar tiene que estar separado del restaurante y ofrecer más que un simple servicios de bebidas (al menos, existencia de oferta amplia de bebidas, y oferta de snacks).
(19) Será obligatorio solo para apartamentos Complejos/Edificios que tengan más de 10 unidades de alojamiento.
(21) Se eximen de este requisito a los apartamentos Conjuntos.
(24) Solo será obligatorio en aquellos que, según requisito 19, tengan que tener vestíbulo.
(27) En AT Conjuntos y en AT Complejos/Edificios con menos de 10 unidades de alojamiento podrán sustituir este servicio por personal provisto con un sistema de localización de 24 horas, cuya oficina puede estar ubicada o no, en el mismo edificio. Además, si se opta por sustituir el servicio mencionado, se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.
(37) No es obligatorio en los AT Conjuntos, ni en los Complejos/Edificios de menos de 40 unidades de alojamiento.
(49) y (52) La acreditación de estos criterios se realizará mediante la aportación de certificados suscritos por técnico competente.
(60) En el Apartamento o concertado en el recinto más próximo al establecimiento. Se entenderá por aparcamiento al recinto destinado a aparcar vehículos son que necesariamente esté cerrado y cubierto.
(62) Cubierto e integrado en el mismo edificio/complejo del establecimiento
(64) Los oficinas de plantas estarán dotadas al menos de fregaderos o sumideros y armarios y estanterías para artículos de limpieza y lencería limpia. Sus paredes estarán revestidas de material de fácil limpieza.
(65) No aplica en AT Conjuntos. En AT Complejos/Edificios pueden utilizarse como de evacuación en caso de incendio u otra emergencia, siempre que reúnan las condiciones exigidas en la normativa específica. Asimismo, las escaleras principales de los edificios de apartamentos turísticos, que no tengan obligación de disponer de una de servicio, podrán cumplir con las mismas condiciones la función de evacuación.

(71) Este servicio consiste en la limpieza de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de la misma. La oferta del servicio de limpieza, independientemente de su periodicidad, estará incluida en el precio del alojamiento en aquellos establecimientos que decidan ofertarlo y de manera obligatoria para los de 4 llaves

(112) El bidé puede ser sustituido por dispositivo incorporado al inodoro con la misma función

(114) El criterio del "Champú" se considera cumplido, si el gel de baño puede realizar la función de champú, y así es indicado en el bote o dispensador existente.

(171) Se valorará la puntuación siempre y cuando se acredite mediante certificado debidamente emitido por galerista o persona acreditada.

(197) El kit contendrá como mínimo una esponja lustrzapatos, toallita para limpi Zapato o similar.

(Bloque VI) La acreditación de estos criterios se realizará mediante la aportación de certificados suscritos por técnico competente

ANEXO 3: PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LOS APARTAMENTOS GRAN LUJO

Requisitos de instalaciones, equipamientos y servicios para la obtención del calificativo Apartamento Gran Lujo

ÁREA/SUB-ÁREA/CRITERIO	N.º REQ.	PUNTOS
I. Condiciones generales/Áreas Comunes		
I.2. Áreas Públicas		
Música en directo todos los fines de semana	GL1	2
Música en directo todos los días		6
Mobiliario, enseres, materiales y decoración de marcas de primera calidad, o de diseño, en el mercado nacional e internacional en todas las dependencias del hotel *	GL2	20
Salón con autoservicio de cafés, té, refrescos, pastas, fruta, canapés, dulce/salados, aperitivos a disposición de los clientes sin cargo.	GL3	8
Servicio de primeros auxilios que incluya desfibrilador externo automático	GL4	4
I.3. Recepción y Conserjería / Vestíbulo		
Línea de crédito para los servicios del hotel	GL5	1
I.4. Instalaciones para personas con discapacidad		
Implantación de medidas de accesibilidad universal en al menos el 20% de las unidades de alojamiento	GL6	10
I.7. Servicios		
Servicio de lavado de coche al reservar parking sin cargo	GL7	5
Personal que se ocupe de aparcar el coche y ponerlo a disposición del cliente cuando lo solicite	GL8	5
Servicio de traslados privado gratuito dentro de la localidad	GL9	2
Servicio de mayordomo 8 horas	GL10	8
Servicio de mayordomo 24 horas		14

Servicio gratuito de compostura/arreglo de prendas de vestir	GL11	2
Servicio de limpieza de zapatos manual	GL12	2
Servicio de preparación del equipaje	GL13	2
Servicio de asistente personal	GL14	6
Asistente personal de compras (Personal Shopper)	GL15	8
Móvil de cortesía (internet + llamadas) para clientes en un mínimo de 50% de las unidades de alojamiento.	GL16	8
II. UNIDADES DE ALOJAMIENTO: MOBILIARIO/EQUIPAMIENTOS		
II.1. Dimensiones		
Por apartamentos (unidades de alojamiento) cuyos dormitorios superen las medidas mínimas de 4 llaves en un 20% (0,5 puntos por unidad de alojamiento-máximo 20 puntos)	GL17	20
Por apartamentos (unidades de alojamiento) cuyos Salones-Comedores superen las medidas mínimas de 4 llaves en un 20% (0,5 puntos por unidad de alojamiento-máximo 20 puntos)	GL18	20
Por apartamentos (unidades de alojamiento) cuyos Cocinas superen las medidas mínimas de 4 llaves en un 20% (0,5 puntos por unidad de alojamiento-máximo 20 puntos)	GL19	20
Apartamentos con Piscina privada	GL20	8
II.2. Equipamientos y comodidades del baño		
Teleducha efecto lluvia	GL21	2
Elementos de higiene hipoalergénicos o de alta gama en función a la ocupación de la unidad de alojamiento (al menos 8 elementos distintos)	GL22	2
Elementos de higiene hipoalergénica o de alta gama en función a la ocupación de la unidad de alojamiento (al menos 10 elementos distintos)		4
Elementos de higiene hipoalergénica o de alta gama en función a la ocupación de la unidad de alojamiento (al menos 14 elementos distintos)		6
Toallas con gramaje superior a 700	GL23	3

II.3. Comodidades para dormir (descanso)		
Complementos para adaptar la dureza de los colchones	GL24	6
Carta de ropa de cama (algodón, seda o lino)	GL25	6
Ropa de cama 100% algodón de 320 hilos	GL26	2
II.4. Equipamientos del apartamento		
Carta de aromas	GL27	1
Espacio de trabajo o descanso con mobiliario específico	GL28	6
Caja fuerte con capacidad, al menos para un ordenador portátil	GL29	2
Vestidor independiente con espejo de cuerpo entero	GL30	8
III. RESTAURACIÓN		
III.1. Comidas/Restauración		
Servicio de snack gratuito en apartamento con reposición diaria	GL31	4
Servicio de coctelería	GL32	4
Áreas de restauración con capacidad simultánea para el 80% de la capacidad máxima del establecimiento	GL33	8
Áreas de restauración con capacidad simultánea para el 100% de la capacidad máxima del establecimiento		10
Restaurante con distinción nacionales/internacionales	GL34	10
Restaurante con oferta elaborada por chef con distinción nacionales/internacionales	GL35	6
Servicio de brunch	GL36	4
Comedor privado/reservado	GL37	2
Cocina en directo (show cooking)	GL38	4
Sumiller	GL39	4
Bodega de vinos	GL40	4
Preparación de platos a la vista del cliente (flameados, trinchados, desespinaados)	GL41	4
IV. OCIO/TIEMPO LIBRE		

IV.1. Deportes		
Servicio de entrenador personal	GL42	8
Acceso gratuito a la instalación deportiva (3 puntos por cada instalación - máximo 15 puntos)	GL43	15
IV.2. Salud-Belleza		
Acceso sin cargo a la zona de Spa (3 puntos por cada instalación - máximo 15 puntos)	GL44	15
Servicio de bebidas o frutas sin coste para el cliente en la zona de Spa	GL45	2
IV.3. Niños		
Obsequios para niños a su llegada	GL46	1
Elementos de higiene infantil	GL47	2
IV.4. Otra oferta		
Piscina para adultos adicional	GL48	8
Servicio de bar/camareros en zona de hamacas	GL49	8
Galería comercial	GL50	15
Librería digital gratuita (online/descargas)	GL51	8
Apertura del establecimiento durante todo el año	GL52	15
Al menos 75% de las personas empleadas con contratos indefinidos	GL53	10
Prestación de todos los servicios mediante personal contratado por el titular de la explotación (no exigible para el servicio de lavandería industrial)	GL54	10
Notas		
<i>* Se valorará la puntuación siempre y cuando se acredite mediante certificado debidamente emitido por el fabricante la alta calidad o la alta gama de tales bienes o certificado de empresa acreditada de expertización.</i>		
PUNTUACIÓN MÍNIMA REQUERIDA CALIFICATIVO APARTAMENTO GRAN LUJO		
520 PUNTOS (380 puntos del anexo II + 140 puntos criterios tipo GL)		

ANEXO 4: PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LAS MODALIDADES

Los apartamentos turísticos de forma obligatoria tendrán que asociarse a una de las modalidades establecidas en la presente propuesta, cumpliendo los siguientes requisitos mínimos.

A diferencia de lo establecido en el decreto vigente, cuando el establecimiento cumpla con los requisitos de más de una modalidad, la persona titular de la explotación podrá optar por cualquiera de ellas. Esta propuesta se alinea con lo estipulado al respecto en el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros.

A. MODALIDAD DE PLAYA:

Se mantiene su definición, actualizándola con lo aportado en el Decreto 2020 de establecimientos hoteleros:

a) Playa: se clasifican en esta modalidad aquellos establecimientos hoteleros ubicados en municipios que cuenten con una zona litoral en su ámbito territorial, siempre que el establecimiento se encuentre a una distancia no superior a los mil quinientos metros hasta la playa. Esta distancia se calculará desde el límite interior de la ribera del mar.

Se entiende por playa la parte de la ribera del mar según la definición establecida en el artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

En este sentido, la presente propuesta sí plantea cambios en lo referente a los requisitos establecidos en el **artículo 17** del decreto de Apartamentos vigente. En este sentido, se propone la supresión de lo estipulado sobre dimensiones mínimas exigidas sobre superficie de parcela para establecimientos de playa: *“Los establecimientos de apartamentos turísticos de playa, cualquiera que sea su categoría, salvo los situados en suelo urbano consolidado, deberán disponer de 110 m² de suelo de parcela neta por cada unidad de alojamiento, excepto en los establecimientos de categoría de cuatro llaves, que será necesario 150 m² de suelo de parcela neta”.*

Del mismo modo, se suprime la obligación de *“contar con garaje o aparcamiento, cubierto o vigilado, para las personas usuarias, en una proporción no menor de una plaza por cada dos unidades de alojamiento”* y con *“zona ajardinada”*, atendiendo estos aspectos según lo establecido para todas las modalidades en los criterios de puntuación del Anexo 2.

Por otro lado, la presente propuesta, en la línea de los requisitos establecidos en el Anexo 2 del presente Informe, plantea la supresión de los requisitos sobre piscinas establecidos en el Anexo III del Decreto vigente. Por tanto, se plantea la eliminación de la obligatoriedad de contar con piscinas y piscinas infantiles para los apartamentos edificios/complejos de esta modalidad de 3 y 4 llaves.

B. MODALIDAD CIUDAD

Se propone la definición aportada en el Decreto 2020 para esta modalidad:

c) Ciudad: se clasifican en la modalidad de ciudad aquellos establecimientos hoteleros situados en cualquier núcleo de población, en suelo clasificado como urbano, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado.

Además, al igual que en la modalidad de playa no se le exigirá lo relativo a la existencia de parcela ni de dimensiones de ésta.

C. MODALIDAD RURAL

Se propone la definición aportada en el Decreto 2020 para esta modalidad, sustituyendo a lo establecido en los artículos 15 y 18 del Decreto vigente:

b) Rural: se clasifican en esta modalidad aquellos establecimientos hoteleros que estén ubicados en el medio rural, tal como se define en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Al igual que en la modalidad playa, se propone la eliminación de la obligatoriedad de contar con parcelas con unas determinadas dimensiones (artículo 18.2.a).

D. MODALIDAD CARRETERA

Se propone la definición aportada en el Decreto 2020 para esta modalidad, sustituyendo a lo establecido en el artículo 16 del Decreto vigente:

d) Carretera: se clasifican en la modalidad de carretera aquellos establecimientos hoteleros ubicados en zonas o áreas de servicio de las carreteras.



BIBLIOGRAFÍA

Baleares: Guía definitiva para el alquiler de estancias turísticas en viviendas. Disponible en: <https://alquilerviviendavacacional.com/baleares-guia-definitiva-alquiler-estancias-turisticas-viviendas-etv/>

CNMC. (2017). Informe de 22 de Noviembre de 2017 sobre la Comunicación presentada, al amparo del artículo 28 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, relativa al Alquiler para Usos Turísticos de Viviendas en Baleares (UM/125/17). Disponible en: https://www.cnmc.es/sites/default/files/1904791_5.pdf

Constitución Española.

Decreto 75/2020, de 4 de agosto de Turismo de Cataluña.

Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.

Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia.

Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

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 Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.

Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

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.

Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos.

- Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- 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 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.
- Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.
- 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.
- Encuesta de Ocupación e índice de precios en Apartamentos turísticos. Disponible en: www.ine.es
- Hosteltur.com. 2020. Diferencias entre las CR, las VTAR y las VFT en Andalucía | Nota de prensa en Hosteltur. Online. Disponible en: https://www.hosteltur.com/comunidad/nota/021779_diferencias-entre-las-cr-las-vtar-y-las-vft-en-andalucia.html
- La nueva regulación de las viviendas de uso turístico de Cataluña. Disponible en: https://alquilerviviendavacacional.com/la-nueva-normativa-de-las-viviendas-turisticas-de-cataluna/#Que_es_una_vivienda_de_uso_turistico
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (2020). Disponible en: www.ine.es
- Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico.



Pérez Guerra, R., y Ceballos Martín, M. (2009). La configuración del derecho del turismo autonómico español en el ordenamiento jurídico administrativo-constitucional. Separata de Revista Aragonesa de la Administración Pública N° 35.

Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales.

Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio.

INFORME SOBRE LA REORDENACIÓN JURÍDICA EN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

27 Noviembre, _2020

CERCANIA CONSULTORES

www.cercania.eu



CEA Confederación de
Empresarios de Andalucía

