

**INSTRUCCIÓN Nº 1/2016, DE LA VICECONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE, POR LA QUE SE ESTABLECEN CRITERIOS COMUNES DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS REGULADAS EN 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.**

Una vez publicado 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, se han suscitado numerosas dudas relacionadas con la interpretación de algunos preceptos, como los referidos al alcance de las exclusiones del ámbito de aplicación del artículo 1.2, o de algunos requisitos exigibles a las viviendas con fines turísticos (VFT), por lo que resulta conveniente establecer una serie de criterios comunes de actuación en relación con estas viviendas.

Esta instrucción pretende unificar criterios que deriven en un interpretación homogénea por los distintos órganos de la Consejería de Turismo y Deporte competentes sobre la materia, por lo que se establecen distintas consideraciones. Por ello, y de conformidad con los artículos 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 27.2 y 98.3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, se aprueba la presente Instrucción.

**1. DEFINICIÓN DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y EXCLUSIONES (artículos 1 y 3).**

No se considerarán viviendas con fines turísticos los siguientes inmuebles o viviendas :

- Los situados en suelo que no esté calificado como residencial.
- Los que se utilicen sin contraprestación económica, esto es, sin que medie precio, así como el mero intercambio de viviendas.
- Los situados en el medio considerado como rural por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, debiendo en estos casos clasificarse en cualquiera de los tipos alojativos determinados en dicho Decreto.
- Aquellos que, de conformidad con el Decreto 194/2010, de 20 de abril, tengan la consideración de establecimientos de apartamentos turísticos. Así, no podrán considerarse viviendas con fines turísticos aquellas que formen un conjunto de tres o más unidades por parte de la misma persona explotadora, tal y como viene definido en el artículo 9.3 del mencionado decreto.
  - ▲ En el caso de inmuebles no contiguos, se entiende que forman parte del conjunto las viviendas situadas a 1000 metros o menos de la conserjería u oficina de la entidad explotadora. La medición deberá llevarse a cabo sobre plano, tomando como referencia la entrada a la vivienda o, cuando esta se ubique en un edificio con varias viviendas, el portal de entrada a dicho edificio.
  - ▲ De no haber obligación de disponer de conserjería u oficina de la entidad explotadora, al entender la persona interesada que se trata de viviendas con fines turísticos, se tomará la referencia de 1000 metros o menos entre las propias viviendas.



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	1/8



PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==

- Las que se contraten por tiempo superior a dos meses continuados a una misma persona usuaria. En el caso de que la vivienda ofertada pueda ser contratada, indistintamente, tanto por periodos iguales o superiores a dos meses como por periodos inferiores, se considerará vivienda con fines turísticos.
- Aquellas que no se oferten a través de canales de oferta turística.

Sólo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que la licencia de ocupación admita claramente la existencia, con una misma referencia catastral, de dos o más viviendas, teniendo siempre en cuenta lo expresado anteriormente en el supuesto de los conjuntos de tres o más unidades.

## 2. DEFINICIÓN DE CANAL DE OFERTA TURÍSTICA (artículo 3.3).

La calificación como canal de oferta turística, además de las agencias de viajes y de otras empresas que medien u organicen servicios turísticos, vendrá determinada por la posibilidad de reservar el alojamiento. En este último sentido, habrá que entender por:

- Canal de oferta: cualquier medio en el que se publiciten u oferten alojamientos mediante precio, tanto físicos (prensa, cartelería, etc.) como de otra índole (televisión, radio, internet, etc.).
- Posibilidad de reserva del alojamiento: existencia en el canal de oferta de cualquier vía para poder llevar a cabo reservas de los alojamientos, debiendo reflejar claramente esa posibilidad de reserva. Así, no será suficiente la mera existencia de un medio de contacto, siendo necesario que exista una conexión entre ese medio y la posibilidad de efectuar reservas, bien porque conste la propia denominación de reserva en el mismo, bien porque se habilite cualquier tipo de procedimiento que permita llevar a cabo dichas reservas.

### 2.1. Problemática de los carteles y otros soportes.

Los carteles anunciadores colgados de un balcón, ventana o similar de una vivienda constituyen un soporte válido a efectos de ser considerados como canales de oferta turística. Para ello, es necesario que se de alguna de estas circunstancias:

- Que incluyan alguna referencia a su carácter turístico o a la reserva de la vivienda.
- Que a través de los mismos sea posible reservar el alojamiento, lo cual debe ser debidamente comprobado y acreditado.

El supuesto es semejante a la existencia de una página web que se anuncia como página de alquiler de viviendas o similar. Esta página web constituirá un canal de oferta turística si la misma contiene cualquier modo o procedimiento para poder reservar esas viviendas.



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	2/8



PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==

En el supuesto de los carteles, al igual que en los restantes medios que constituyan un soporte para poder reservar los alojamientos, habrá que demostrar efectivamente que a través de los mismos es posible efectuar la reserva del alojamiento.

**3. RESPONSABILIDAD ANTE LA ADMINISTRACIÓN Y LAS PERSONAS USUARIAS (artículo 4).**

Con independencia de la existencia de personas mediadoras, gestoras u otros agentes, la única responsable de la correcta prestación del servicio y del exacto cumplimiento de todas las obligaciones, tanto ante la Administración turística como ante las personas usuarias, es la persona explotadora de la vivienda. Dicha persona explotadora será, por defecto, la persona propietaria de la vivienda, salvo que se consigne de manera expresa en la declaración responsable a otra persona distinta.

No obstante lo anterior, y al igual que en el resto de alojamientos turísticos, la prestación de los diferentes servicios de los que es responsable la persona explotadora podrá ser llevada a cabo por otras personas. Estas personas intermediarias podrán prestar alguno o todos los servicios que debe prestar la vivienda, tales como: limpieza y mantenimiento, promoción y comercialización, atención de las reservas, recepción de las personas usuarias y entrega de llaves, firma del contrato, emisión de facturas, etc. En los casos de firma del contrato y emisión de facturas, se deberá estar debidamente habilitado o autorizado por la persona titular.

**4. TIPOS (artículo 5).**

Las viviendas completas podrán ser explotadas tanto por personas físicas como jurídicas, así como por otras entidades sin personalidad jurídica. Las viviendas por habitaciones sólo podrán ser explotadas por personas físicas, ya que se exige la residencia en las mismas de la persona propietaria.


**5. REQUISITOS Y SERVICIOS COMUNES (artículo 6).**

a) Disponer de licencia de ocupación, debidamente otorgada por el ayuntamiento competente, no siendo sustituible dicho documento por ningún otro, ya sea expedido por una administración pública como elaborado por un particular. En este sentido tampoco serán válidos los documentos que acrediten la condición de asimilado al régimen de fuera de ordenación (AFO). Sí serán admisibles los documentos municipales cuya finalidad fuera similar a la de las licencias de ocupación otorgados con anterioridad al momento en que las mismas fuesen exigibles con tal denominación, tales como cédulas de habitabilidad o licencias de primera ocupación.

En cuanto a las viviendas que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación, y salvo que el respectivo instrumento de planeamiento disponga otra cosa, se entiende que las mismas cuentan con licencia de ocupación, pudiendo los interesados exigir al Ayuntamiento competente copia de dicha licencia, en caso de no disponer de la misma.



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	3/8
 PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==				

Los titulares de viviendas que carezcan de licencia de ocupación (o documento similar según se establece en el primer párrafo) deberán, según los casos:

- ▲ Viviendas que ya tienen concedida la correspondiente licencia, al ser exigible la misma conforme a la normativa urbanística vigente en su momento: si el titular no dispone de dicha licencia, por pérdida o cualquier otra causa, deberá solicitar copia o duplicado al Ayuntamiento competente.
- ▲ Viviendas que no tienen concedida la correspondiente licencia: deberán solicitar la licencia de ocupación al Ayuntamiento correspondiente según lo establecido en el artículo 13.1.d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, donde se determina el procedimiento para emitir licencia de ocupación sin ejecución de obras.

b) Las habitaciones tendrán ventilación directa y algún sistema de oscurecimiento.

Las habitaciones o dormitorios deben cumplir con el doble requisito, tanto el de tener ventilación directa como el procurar un sistema de oscurecimiento.

c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas para su uso inmediato. Aunque la norma no detalle este extremo, deberá ser acorde con la capacidad declarada, de forma similar a los hoteles-apartamentos y los establecimientos de apartamentos turísticos.

d) Refrigeración y calefacción.

Refrigeración: se exigirá refrigeración en todas las dependencias (en las habitaciones o dormitorios y en los salones). Se podrá eximir el cumplimiento de dicho requisito únicamente cuando “la vivienda o edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito”. Así, no sólo es necesario que la vivienda o el edificio estén protegidos, es necesario que la protección dispensada imposibilite el cumplimiento del requisito.

La refrigeración debe ser mediante elementos fijos, entendiendo por tal el anclaje de forma permanente a la pared, al techo o al suelo.

La refrigeración implica, según establece el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), la posibilidad de controlar la temperatura. Los ventiladores no cumplen con dicha circunstancia, por lo que no son elementos válidos para cumplir con este requisito. A lo anterior coadyuva la redacción del apartado 2 de la disposición transitoria única, en la que se establece un plazo de un año para la adaptación a esta previsión, y la posibilidad de eximir el cumplimiento de este requisito por estar protegido, puesto que la instalación de un ventilador no requiere obra, modificación o intervención que pudiera afectar al nivel de protección como Bien de Interés Cultural ni requiere de un periodo transitorio específico y extenso.



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	4/8



PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==

Calefacción: se exigirá calefacción en todas las dependencias (en las habitaciones o dormitorios y en los salones). Dicha calefacción no tiene por qué ser mediante elementos fijos.

**6. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA (artículo 9).**

La inscripción de la vivienda con fines turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía y la notificación de la resolución de inscripción se llevará cabo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13.3 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, en los quince días siguientes a la recepción de la declaración responsable en el registro de la Delegación Territorial competente.

La presentación de la declaración responsable ante la correspondiente Delegación Territorial será suficiente para poder iniciar la prestación del servicio. En ningún caso se podrá impedir el ejercicio de la actividad ni sancionarse al explotador de la vivienda por no publicitar el código de inscripción hasta que el mismo no haya sido notificado con la correspondiente Resolución.

En cuanto a los datos correspondientes a la capacidad en función de la licencia de ocupación o documento equivalente, cabe aceptar:

- ▲ Licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o cualquier otro documento municipal cuya finalidad fuera similar a la de las licencias de ocupación otorgados con anterioridad al momento en que las mismas fuesen exigibles.
- ▲ Cualquier certificación que emita el Ayuntamiento donde se detalle la capacidad.
- ▲ En el caso de que la licencia de ocupación emitida por el Ayuntamiento competente, o documento equivalente, no contenga el dato de capacidad máxima, se estará a lo que el interesado haga constar en la declaración responsable, respetando los máximos establecidos en el artículo 5.2 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero.

La inscripción de las viviendas deberá ser comunicada en todo caso a los ayuntamientos donde éstas se ubiquen, de acuerdo con lo establecido en los artículos 38.2 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y 9.3 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre y a la Delegación Territorial de la Junta de Andalucía o la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda correspondiente.


**7. INSPECCIÓN (artículos 10 y 11).**

Una vez inscrita la vivienda con fines turísticos, se procederá en primer lugar a requerir por escrito la siguiente documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos:

- Licencia de ocupación.



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	5/8
				
PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==				

- Título que habilite para la explotación de la vivienda. Salvo en el caso de que el título se refiera a la propiedad de la vivienda, en el mismo debe constar de manera clara la disponibilidad de la vivienda para poder explotarla con fines turísticos.
- Copia de recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles u otro documento donde conste la referencia catastral de la vivienda.
- Certificado de empadronamiento de la persona propietaria de la vivienda, en el caso de la viviendas explotadas por habitaciones.

Una vez recibida la documentación anterior o transcurrido el plazo señalado para la misma, y de conformidad con los artículos 13.1, 16.2 y 16.3 del Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, se procederá a realizar la correspondiente visita de inspección en presencia de la persona explotadora de la vivienda o persona autorizada por la misma, levantándose el acta que corresponda donde se hará constar el cumplimiento o vulneración de los requisitos turísticos exigidos en la normativa de aplicación. En este momento, se requerirán nuevamente los documentos solicitados que no hayan sido aportados o que adolezcan de defectos. A estos efectos, y en los casos en los que la vivienda esté ocupada por personas usuarias, deberá solicitarse y obtenerse el consentimiento de entrada a la vivienda por parte de las mismas (anexo 1). En los supuestos en los que la vivienda sea por habitaciones, sólo se requerirá esta autorización de los usuarios de dichas habitaciones y únicamente en relación a la entrada a las mismas.

En caso de que la persona interesada no procediera a la acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos, se procederá a iniciar el correspondiente procedimiento de cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, sin perjuicio de la responsabilidad en que hubiera podido incurrir que deberá depurarse en el correspondiente procedimiento sancionador.


Al igual que con el resto de alojamientos turísticos, para la acreditación de la prestación clandestina de la actividad podrán efectuarse averiguaciones sobre la información contenida en cualquier soporte, fundamentalmente en Internet, pudiendo acceder a las páginas web donde se presume que puedan ofertarse viviendas con fines turísticos, incluidas aquellas que exijan un registro previo, a efectos de comprobar la existencia de cualquier procedimiento de reserva del alojamiento incluido en las mismas. En este sentido, se ha habilitado una cuenta de correo electrónico para cada Delegación Territorial, a efectos de poder realizar dichas comprobaciones ( instural.ctd@juntadeandalucia.es, insturca.ctd@juntadeandalucia.es, insturco.ctd@juntadeandalucia.es, insturgr.ctd@juntadeandalucia.es, insturhu.ctd@juntadeandalucia.es, insturja.ctd@juntadeandalucia.es, insturma.ctd@juntadeandalucia.es e insturse.ctd@juntadeandalucia.es).

La comprobación de la prestación clandestina del servicio se formalizará en la correspondiente acta de infracción, en la que deberá quedar reflejado el canal de oferta turística empleado y, en caso de no tratarse de una agencia de viajes u otra empresa que medie u organice servicios turísticos, la constancia de la posibilidad de efectuar reservas de la vivienda en ese canal o a través del mismo.

En caso de que en el curso de la inspección se detecten posibles incumplimientos de normas



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	6/8
				
PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==				

sectoriales no turísticas, se dará traslado al organismo competente por razón de la materia, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 144/2003, de 3 de junio.

**8. PLATAFORMAS DE INTERMEDIACIÓN.**

En los casos en los que se detecte que un determinado canal o plataforma publicita u oferta viviendas con fines turísticos que no hayan sido inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía, se procederá como se indica a continuación.

En primer lugar, se procederá a comunicar al canal o plataforma que la vivienda o viviendas no aparecen registradas en el Registro de Turismo de Andalucía ni consta que hayan presentado declaración responsable para el inicio de la actividad, solicitando la retirada de la publicidad u oferta de las viviendas que se hallaren en tal situación y los datos de ubicación y titular de las mismas.

En el supuesto de que el canal o plataforma no atendiera al requerimiento señalado, se procederá conforme establece la Instrucción 4/2001, de 5 de octubre, de la Viceconsejería de Turismo y Deporte, sobre tramitación de expedientes sancionadores en materia de turismo, por infracción administrativa tipificada en el artículo 71.2 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Sin perjuicio de lo anterior, si el canal o plataforma opera a través de la sociedad de la información, e igualmente en los casos en los que el canal o plataforma no atendiera al requerimiento realizado, se pondrá en conocimiento de la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo a efectos de su eventual traslado a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información por posible vulneración de lo dispuesto en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

**9. EFECTOS.**

La presente Instrucción surtirá efectos a partir del día siguiente al de su firma, siendo objeto de publicación en la intranet corporativa de la Consejería de Turismo y Deporte. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y en los artículos 13.1 a) y 18.1 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, esta Instrucción será objeto de la adecuada difusión y publicidad en el Portal de la Junta de Andalucía.

EL VICECONSEJERO



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	7/8



PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==

ANEXO 1

CONSENTIMIENTO DE ENTRADA EN LA VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS

D/Dña. \*\*\*\*\*, como persona usuaria de la vivienda con fines turísticos sita en \*\*\*\*\*, consiente la entrada en la misma a D/Dña. \*\*\*\*\*, inspector/a de turismo nº \*\*\* adscrito/a a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en \*\*\*\*\*, a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa turística.

Fecha y firma



Código Seguro de verificación:PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws072.juntadeandalucia.es/verificarFirma>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DIEGO RAMOS SANCHEZ		FECHA	04/11/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==	PÁGINA	8/8



PCFAP+EgtqynR3D4qyZCUG==