



GRADO EN COMERCIO

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial.
Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación
entre los propietarios de Burgos.**

MARÍA BLANCO MARTÍNEZ

VALLADOLID, 2020



UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

GRADO EN COMERCIO

CURSO ACADÉMICO 2019/2020

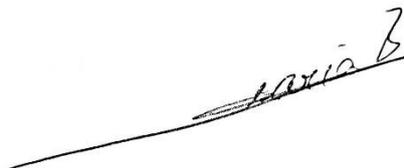
TRABAJO FIN DE GRADO

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Trabajo presentado por:

MARÍA BLANCO MARTÍNEZ

Firma:



Tutor:

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GONZÁLEZ

Firma:

GOMEZ GONZALEZ
FRANCISCO JAVIER
- DNI 13137035X

Firmado digitalmente por GÓMEZ GONZÁLEZ FRANCISCO JAVIER - DNI 13137035X
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=UNIVERSIDAD DE VALLADOLID, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, serialNumber=IDCES-13137035X, sn=GOMEZ GONZALEZ, givenName=FRANCISCO JAVIER, cn=GOMEZ GONZALEZ FRANCISCO JAVIER - DNI 13137035X
Fecha: 2020.09.08 20:39:50 +02'00'

Valladolid, 2020

ABSTRACT

El turismo es un gran generador de riqueza en nuestro país. Tanto en ingresos como en creación de empleo, supone una parte importante de la economía nacional. Castilla y León es líder en el turismo de interior, gracias a sus importantes atractivos arquitectónicos, su vinculación con el Camino de Santiago y la riqueza cultural que alberga. Debido a ello, es necesario potenciar la calidad de los servicios prestados a los turistas. En los últimos años se ha observado el incremento de turismo internacional en la región gracias a campañas y promoción turística. Por ello, es necesario adaptar la Comunidad Autónoma al nuevo turista, que busca nuevas formas de viajar.

La economía colaborativa ha cambiado la forma de entender los grandes pilares que sustentan la sociedad actual y el sistema económico: el turismo, el transporte, la compraventa... Este cambio ha generado nuevas actividades económicas, unidas a retos para el mercado tradicional que debe valerse de las nuevas tecnologías para seguir desarrollándose. Una de estas nuevas actividades es el alojamiento en Viviendas de Uso Turístico que, aunque su origen precede al auge de las plataformas de alojamiento turístico online, ha sufrido un crecimiento exponencial desde la viralización de éstas.

Tras años de regulación insuficiente y problemas asociados al alojamiento turístico en viviendas, las Administraciones Públicas cuentan ya con un desarrollo legislativo suficiente para su control y correcto desarrollo de la actividad en armonía con la ciudadanía. Incluso en algunas regiones, la rápida proliferación de estos alojamientos ha supuesto fuertes restricciones en su creación. Pero el reto al que se enfrentan aquellos que realizan esta actividad económica sigue siendo la incertidumbre. Los propietarios buscan órganos de defensa, apoyo y colaboración, que, en la mayoría de los casos, encajan con la creación de una asociación de propietarios. De esta forma se plantea en este trabajo la propuesta con la que cualquier interesado de Burgos que realice esta actividad pueda unirse a la Asociación 'VYATBUR' como un órgano de defensa y colaboración en el ejercicio de su actividad.

Tourism is a great generator of wealth in our country. As well about income as job creation, it represents an important part of the national economy. Castilla y León is a leader in inland tourism, thanks to its important architectural attractions, its impact on the Camino de Santiago and the cultural wealth it houses. Because of this, it is necessary to enhance its attractiveness. In recent years, the increase in international tourism in the region has been observed thanks to campaigns and tourism promotion. Therefore, it is necessary to adapt the Autonomous Community to the new tourist, who is looking for new ways to travel.

The collaborative economy has changed the way of understanding the great pillars that hold today's society and the economic system: tourism, transportation, buying and selling... This change has generated new economic activities, together with challenges for the traditional market that must use new technologies to continue developing. One of these new activities is accommodation in Tourist Use Housing which, although its origin precedes the rise of online tourist accommodation platforms, has undergone exponential growth since their viralization.

After years of legal insufficiency and problems associated with tourist accommodation in dwellings, the Public Administrations already have legislative development, and even restrictions in certain provinces, sufficient for their control and correct development in harmony

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

with citizens. But the challenge facing those who engage in this economic activity remains uncertainty. Homeowners seek advocacy, support and collaboration bodies, which in most cases fit with the creation of a homeowners' association. In this way, the proposal with which any interested person from Burgos who carry out this activity can join the Association 'VYATBUR' as an organ of defense and collaboration in the exercise of its activity is proposed in this work.

Palabras Clave: Viviendas de Uso Turístico, Alquiler vacacional, Asociación, Propietarios.

AGRADECIMIENTOS

Quiero y debo agradecer el apoyo que he tenido en la realización de este trabajo por parte de varias personas.

Agradezco a mi tutor, Francisco Javier Gómez González, su ayuda en todo momento y la atención que me ha prestado desde el comienzo de este trabajo, a pesar de la dura situación por la que hemos pasado ante la crisis sanitaria del CoVID-19. Gracias a sus consejos he podido elaborar un estudio ordenado y coherente en cuanto a su investigación.

También doy gracias a mi madre, por facilitarme el contacto con los propietarios de Viviendas de Uso Turístico de Burgos y mantenerme al día de novedades relacionadas al sector, y por apoyarme siempre en mi crecimiento personal.

Por último, agradezco a los propietarios de Viviendas de Uso Turístico de Burgos que conforman este grupo de contactos, el depositar su confianza en mí y valorar mi proyecto para finalmente llevarlo a cabo.

ÍNDICE

Abstract.....	3
Agradecimientos	5
1. Introducción	9
2. El Turismo en Castilla y León. Las Viviendas de Uso Turístico.	12
2.1. El Turismo.....	12
2.2. Las Viviendas de Uso Turístico.....	13
2.3. Datos sobre el turismo en Castilla y León y Burgos.	14
2.3.1. Datos de las Viviendas de Uso Turístico en 2019 de Castilla y León.	16
2.4. La relación de la economía colaborativa con el auge de las Viviendas de Uso Turístico. 17	
2.5. Plataformas de alquiler vacacional	20
2.5.1. Booking.....	20
2.5.2. Airbnb.....	21
2.5.3. Tripadvisor.....	22
2.5.4. Hundredrooms	22
3. Evolución normativa de las Viviendas de Uso Turístico.....	23
3.1. Constitución Española	24
3.2. Normativa anterior al Decreto 03/2017	25
3.2.1. 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.	26
3.2.2. Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas vacacionales.	27
3.2.3. Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de turismo de Castilla y León.....	28
3.2.4. Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio	29
3.2.5. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.	29
3.2.6. Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.	30
3.3. Decreto 3/2017, normativa actual en Castilla y León	31
4. Situación de las Viviendas de Uso Turístico en España actualmente.....	35
4.1. Gentrificación	35
4.2. Contaminación acústica.....	35
4.3. Estado de la actividad tras la crisis sanitaria por CoVID-19	36
5. Propuesta de asociación comercial de las Viviendas de Uso Turístico en Burgos.....	37
5.1. Objetivos de la propuesta de Asociación de Viviendas de Uso Turístico en Burgos ...	37
5.2. Asociaciones de particulares.	38

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

5.2.1.	Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico existentes	39
5.3.	Antecedentes	40
5.3.1.	Análisis DAFO.....	42
5.4.	Benchmarking.....	44
5.5.	Desarrollo de la propuesta: sistemas funcionales	45
5.5.1.	Administración y marco institucional	46
5.5.2.	Participación y base social	53
5.5.3.	Plan de comunicación	54
5.5.4.	Prestación de servicios	58
5.5.5.	Redes y Alianzas	60
5.5.6.	Recursos Humanos	61
5.5.7.	Gestión económica	61
5.6.	Perspectiva de futuro de VYATBUR	65
6.	Conclusión	66
7.	Bibliografía	68
8.	Anexo: Estatutos VYATBUR	72
	Título I. Disposiciones Generales	72
	Título II. Objeto de la Asociación	72
	Título III Organización de la Asociación	73
	Capítulo III. Disposiciones comunes a los órganos de gobierno.	79
	Título VI. Socios	79
	Título VII Régimen Económico.....	80
	Título VIII. Disolución y Aplicación del Capital Social	81
	DISPOSICIÓN ADICIONAL.....	82

ÍNDICE DE FIGURAS

Ilustración 1: Estudio del turismo en España 2019.....	11
Ilustración 2: Crecimiento de la economía española respecto a 2019.....	12
Ilustración 3: Gráfico sobre número de turistas, pernoctaciones y ocupación media en 2019 por provincia en España.....	14
Ilustración 4: Gráfico sobre número de turistas y grado de ocupación por meses en la provincia de Burgos en 2019.....	15
Ilustración 5: Gráfico sobre número de turistas, pernoctaciones y grado de ocupación por provincias en 2019.....	16
Ilustración 6: Placa distintiva de obligatoria exhibición en las Viviendas de Uso Turístico.....	33
Ilustración 7: Análisis DAFO.....	46
Ilustración 8: Moodboard.....	58
Ilustración 9: Modelo 1 de logotipo para la asociación VYATBUR.....	59
Ilustración 10: Modelo 2 de logotipo para la asociación VYATBUR.....	59
Ilustración 11: Tabla de contenido.....	66

1. INTRODUCCIÓN

El tema escogido para desarrollar este Trabajo de Fin de Grado trata sobre las Viviendas de Uso Turístico, su normativa y su gestión, además del contexto y la historia que las rodea. Como parte de este estudio, he elaborado una propuesta que aporte beneficios a esta actividad económica en la provincia de Burgos: una asociación de propietarios. Conozco este sector ya que formo parte de la actividad que conlleva. Gestiono una Vivienda de Uso Turístico próxima a la Catedral de Burgos, donde ofrezco alojamiento a los turistas a través de aplicaciones web como AirBnb o Booking. Por lo tanto, conozco esta actividad turística y tras un estudio de su situación, he planteado lo que considero la mejor forma de asociarse. Cuento con el apoyo de otros propietarios de Viviendas de Uso Turístico, que tras contarles la propuesta que estaba realizando, esperan poder llevarla a cabo.

El turismo forma una buena parte de la riqueza de nuestro país, llegando a ser el 14'3% del Producto Interior Bruto de España, según el informe elaborado por la asociación empresarial 'World Travel & Tourism Council' en 2019. 1 de cada 4 trabajos en España se relacionaban directamente con el Turismo y los viajes, llegando a suponer 2.800.000 empleos el año pasado (un 14'6% del empleo total del país). Por ello, es un sector de gran importancia, ya que ha sido el pilar más fuerte de nuestra economía durante muchos años, tanto que, durante 2008, este sector crecía el triple que cualquier otro sector económico español.

Dentro del sector turístico, el alojamiento supone un aspecto muy importante para atraer nuevos turistas. Gracias a las nuevas tecnologías y el desarrollo de la economía colaborativa, hemos llegado a crear una amplia oferta en la que caben cientos de tipos de alojamientos, que permiten al turista encontrar su opción perfecta. Las Viviendas de Uso Turístico, junto a los Apartamentos turísticos, son unas de las opciones más elegidas a nivel mundial para alojarse, debido a su relación calidad-precio, la variedad en la oferta y la facilidad de contratación. Este tipo de alojamiento no ha parado de crecer en toda la geografía española durante los últimos años, ya que la posibilidad de ofertarlos online, con alcance global, hace que los propietarios puedan recibir una fuente de ingresos mensual con esta actividad. Supone, por tanto, todo un negocio que genera riqueza, empleo y un aumento del turismo.

Ha sido tanta la relevancia que ha supuesto el aumento de estas viviendas desde que se ofertan de forma online, que muchos conocen a los oficialmente llamados VUT en nuestra región como 'Airbnbs', tal y como se llama la aplicación especializada en este alojamiento turístico. La aparición de este tipo de alojamiento turístico ha generado grandes polémicas, y en algunas ciudades ha sido necesaria la restricción de su desarrollo. A pesar de que hace varios años esta actividad estaba escasamente regulada, a día de hoy contamos con una extensa normativa que detalla todos los aspectos que debe cumplir una vivienda para poder ofrecerse como alojamiento a turistas y viajeros. Cada Comunidad Autónoma cuenta con normativas especiales de ámbito regional, ya que la Constitución Española determina que algunos aspectos sobre el turismo que son de competencia autonómica, que detallan los requisitos necesarios para obtener las licencias requeridas.

Las Viviendas de Uso turístico aparecieron por primera vez en el régimen jurídico en 1967, con la Orden del Ministerio de Información y Turismo sobre ordenación de apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico. En 1982 se hizo el Real Decreto

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, en el que se hacía por primera vez la diferenciación entre alojamientos más tradicionales y las “unidades aisladas”. Este Real Decreto no era muy extenso ya que solo se limitaba a la diferenciación entre tipos de alojamiento, por lo que fue derogado y, durante algunos años, las VUT quedaron en una laguna legal. Esto se solucionó aplicándose la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, pero cada Comunidad Autónoma debía ocuparse administrativamente de esta actividad. En Castilla y León se encuentra en vigor actualmente el 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.

Toda esta evolución normativa ha creado un esquema de requisitos y necesidades que este tipo de alojamientos deben cumplir para realizar su actividad. Debido a estos cambios normativos, en algunos casos de forma desordenada y sin las especificaciones necesarias, se ha generado el malestar de la ciudadanía ante el aumento de los VUT. Lo que en algunos lugares ha supuesto la gentrificación de barrios, contaminación acústica, desorden o inseguridad con la llegada de turistas irrespetuosos a viviendas sin licencia, ahora son situaciones controladas por las Administraciones Públicas. A partir de la normativa vigente se hace posible la convivencia de los ciudadanos con la llegada de turistas, estableciendo los requisitos necesarios que hacen que estos alojamientos no interfieran en la vida normal de cada bloque de pisos.

Castilla y León es una de las comunidades autónomas que, tratándose de turismo “en interior”, más viajeros recibe cada año. Los visitantes aumentaron en algo más del 5% en 2019, siendo casi 9 millones de personas. Aproximadamente un tercio de los turistas de la región son extranjeros, un dato que cada año aumenta, ya que Castilla y León ha ampliado sus horizontes durante los últimos años en cuanto a la promoción turística. La Comunidad Autónoma se caracteriza por turismo de estancias cortas, en las que los visitantes pasan entre 2 y 3 días normalmente en una provincia, y en muchas ocasiones se trasladan a otras, conociendo más lugares de Castilla y León y, de este modo, permaneciendo en la región. Por otro lado, vemos que cada provincia cuenta con su atractivo turístico propio. Ciudades como León o Burgos son mucho más visitadas que Palencia o Zamora, entre otras.

En 2019 se registraban en funcionamiento 2.144 Viviendas de Uso Turístico en esta Comunidad Autónoma. A pesar de ser un número bastante bajo respecto a otros lugares turísticos, este año se registraban más del doble de Viviendas de Uso Turístico activas que en 2018, un claro signo del desarrollo de esta actividad. Estos datos indican que Castilla y León avanza en su desarrollo tecnológico y ofrece nuevas formas de alojamiento a sus turistas.

A partir de estos datos también se observa que en Burgos se alojan en VUT únicamente un 3% de los turistas. Aun así, el grado de ocupación es mayor que en otras provincias, por lo que se entiende que la ciudad ofrece una cantidad menor de viviendas turísticas que otros lugares. El Ayuntamiento de Burgos se muestra estricto ante la concesión de licencias para ejercer esta actividad, y, aunque esto pueda ser uno de los motivos por los que hay una baja cantidad de VUT, ha permitido que la actividad no generase conflictos con la ciudadanía ni el sector empresarial y turístico.

Debido a que la actividad de alojamiento en Viviendas de Uso Turístico en Burgos se encuentra en crecimiento y que la relación con los organismos públicos y ciudadanos no se ve afectada por ninguna problemática, considero que es el momento oportuno para que las personas que realicen esta actividad se organicen bajo una Asociación sin ánimo de lucro. Esto permitirá que

los asociados establezcan una red de comunicación entre ellos dentro de la 'Coopetición', colaborando en algunos aspectos dentro de la competitividad en el mercado. Además, serviría como órgano de defensa y de red comunicacional con otros sectores empresariales.

Gestiono una Vivienda de uso Turístico propiedad de mi familia, cercana a la catedral de Burgos y situada en el centro histórico. Es por ello por lo que conozco la situación en la que se encuentra esta actividad, y considero muy beneficiosa la creación de una Asociación de particulares. Tras estar en contacto con muchos de los propietarios de otras viviendas, he visto cómo, a pesar de encontrarse en un mercado competitivo, hablan entre ellos para solucionar dudas, preguntar sobre aspectos legislativos e, incluso, buscar opciones de alojamiento para turistas a los que ellos no pueden ofrecer sus servicios. La idea de formar una Asociación proviene de los mismos propietarios, que buscan la forma de solucionar sus necesidades, pero hasta ahora no han sabido de qué forma llevar a cabo la tramitación de la Asociación. Esta propuesta tiene como fin llevarse a la práctica, y, por este motivo, se detallan los Estatutos, ya que los propietarios han delegado en mí la organización y gestión de la creación de la Asociación.

No es algo novedoso, ya que asociaciones así existen en muchas otras regiones. En España encontramos Fevitur, la Federación de Asociación de Viviendas Turística, de la que forman parte asociaciones de este tipo de distintas comunidades autónomas. A través del estudio de su desarrollo y gestión, planteo la creación de una Asociación de este tipo en la provincia de Burgos.

Desde la creación de sus Estatutos y los pasos a seguir en el desarrollo del Acta Fundacional, la inscripción en el Registro de Castilla y León y la obtención del número de identificación fiscal, planteo el desarrollo de la actividad desde la fase del nacimiento hasta su crecimiento y promoción.

2. EL TURISMO EN CASTILLA Y LEÓN. LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

2.1. El Turismo

Según el informe realizado por la Asociación Empresarial World Travel and Tourism Council (WTTC), el turismo es el sector que genera más riqueza en nuestro país. Durante 2019, supuso el 14'3% del Producto Interior Bruto de España, un 1'8% más que en 2018. 1 de cada 4 trabajos en España se relacionaban directamente con el Turismo y los viajes, llegando a suponer 2.878.200 empleos, un 14'6% del empleo total del país. Esto lo coloca como el sector más fuerte del país, del que gran parte del empleo y economía nacional dependen. No solo se configura como un sector del que depende la economía, sino que es, por sí solo, capaz de desarrollarse y crecer mientras otros sectores sufren pérdidas.

Durante la crisis económica del 2008, el turismo en España creció el triple que otros sectores, un 35%, lo que supuso en gran medida la recuperación de la economía. Un sector como éste, tan importante para el crecimiento del país, es totalmente necesario para el funcionamiento de la economía nacional.

En 2019 llegaron al país 83,7 millones de turistas internacionales, los cuales gastaron 92.337 millones de euros. Cifras de récord, que superaron en un 2'8% los datos de 2018, según los datos ofrecidos en rueda de prensa en febrero por Reyes Maroto, la ministra de Industria, Comercio y Turismo, y recogido por El País.

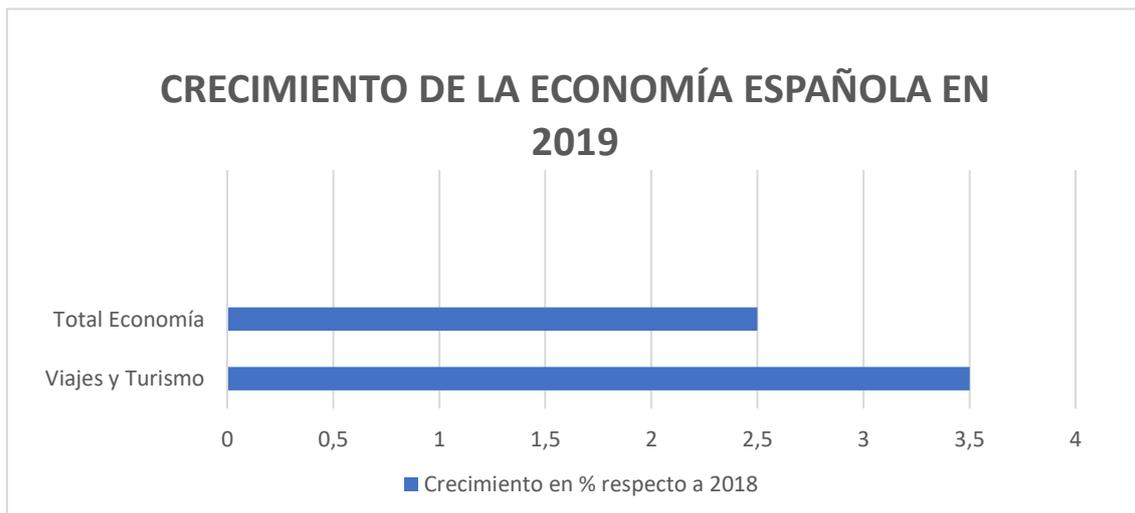
La presidenta de WTTC, Gloria Guevara, comentaba en 'Industria Turística ante el Covid-19: Impacto y recuperación' el seminario de 'Thinking Heads' impartido durante el confinamiento provocado por la crisis sanitaria del COVID-19, que el turismo es el gran generador de empleo y riqueza a nivel mundial. Viajes y turismo contribuyen al 10'3% del PIB mundial. 1 de cada 10 empleos en el mundo están relacionados con el turismo.

Ilustración 1: Estudio del turismo en España 2019. Fuente: World Travel and Tourism Council.



Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Ilustración 2: Crecimiento de la economía española respecto a 2019. Fuente: Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.



2.2. Las Viviendas de Uso Turístico.

Dentro del sector turístico nacional encontramos la oferta de diversos tipos de alojamiento. Desde los más tradicionales hasta las formas más nuevas, las opciones se adaptan a la demanda de cada turista. Las Viviendas de Uso Turístico parecen un tipo de alojamiento que surge de las nuevas tecnologías, por lo que se supone como algo nuevo, pero no es así, ya que llevan años formando parte de la oferta. Durante las últimas décadas, estos alojamientos se han incorporado al sector y han sufrido diversas modificaciones en cuanto a sus características y requisitos legales exigidos. Al principio no existía un término específico que hablase de estas viviendas, sino que, simplemente, existían casas en las que sus propietarios podían alojar a turistas que les pagaban un dinero por las noches que se alojasen en ellas. Ahora, es necesario cumplir con numerosos requisitos (de habitabilidad, higiene, gestión...) como contar con las licencias requeridas en cada comunidad autónoma.

En marzo de 2019, la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos 'Fevitur' exigía la creación de una definición generalizada en todo el país sobre las Viviendas de Uso Turístico. Cada Comunidad Autónoma regula el sector del alojamiento turístico en su territorio, por lo que cada una las define de forma distinta y esto supone la ausencia de criterios comunes.

Según el 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, se define como Vivienda de Uso Turístico a la "vivienda amueblada y equipada para la cesión temporal de su uso de manera inmediata y en su totalidad, comercializada o promocionada principalmente en canales de oferta turística y cesión realizada con finalidad lucrativa".

Las Viviendas de Uso Turístico han estado ligadas con los apartamentos turísticos, pero presentan diferencias. Como se indica en esta normativa, los apartamentos turísticos han de estar integrados en un bloque de edificios y ser al menos dos unidades de alojamiento independientes. Ambos son tipos de explotaciones de viviendas y su objetivo es ofrecer

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

alojamiento temporal por estancias cortas. A partir de ahí, es competencia de cada Comunidad su regularización.

Los apartamentos turísticos son inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, destinadas únicamente al alojamiento turístico.

Las VUT son pisos, apartamentos o casas comercializados por canales de oferta turística. Pueden encontrarse en bloques de edificios, como el resto de las viviendas, o en unidades habitables, y se utilizan únicamente para ser alquiladas por su propietario en estancias cortas. Su único fin es el alojamiento turístico a cambio de un precio determinado.

Los Apartamentos son propiedad de empresas o entidades, que crean un negocio hotelero en el que la actividad es puramente empresarial. Por otro lado, los VUT son inmuebles con carácter residencial, propiedad de un individuo, que decide destinarlo al alojamiento turístico de forma indefinida o temporal, sin que esta pierda la capacidad de vivienda en otro momento, para ser alquilada o habitada.

Entre estos dos tipos de alojamientos vemos diferencias y similitudes. Se tratan de viviendas de alquiler vacacional, por lo que el servicio hacia el turista es parecido. En relación con los otros tipos de alojamientos turísticos vemos más diferencias entre los servicios ofertados.

Según 'El alojamiento colaborativo: Viviendas de Uso Turístico y plataformas virtuales' de De la Encarnación, A. M. (2016), las Viviendas de Uso Turístico también se conocen como 'Viviendas con Fines Turísticos', 'Viviendas Turísticas' o 'Viviendas Vacacionales', y su definición es la de aquellos pisos, casas o apartamentos que se ponen en alquiler y se publicitan en plataformas turísticas. Amueblados y equipados para su uso, son viviendas que se dirigen a la comercialización turística exclusivamente y se ceden al turista a cambio de un precio. La Vivienda de uso Turístico no puede ser aquella que se destina a la residencia habitual del titular.

2.3. Datos sobre el turismo en Castilla y León y Burgos.

Se puede hacer un estudio sobre los datos recogidos del turismo en Castilla y León a partir de los Boletines de Coyuntura que ofrece la Junta. Ofrecen la información necesaria sobre el número de viajeros que visitaron la Comunidad Autónoma, pernoctaciones, número y tipos de alojamientos, etcétera. Castilla y León, siendo una de las comunidades autónomas más grande del país, se configura como una comunidad histórica y cultural que atrae al turista por su belleza y sus monumentos. En general, la Comunidad se caracteriza por un turismo de estancias cortas, viajeros que se mueven de una provincia a otra y escapadas de fin de semana.

Debido a la ausencia de costa y el clima continental, la comunidad se posiciona como la primera alternativa al turismo de sol y playa, según los datos recogidos hasta 2019 por la Junta de Castilla y León.

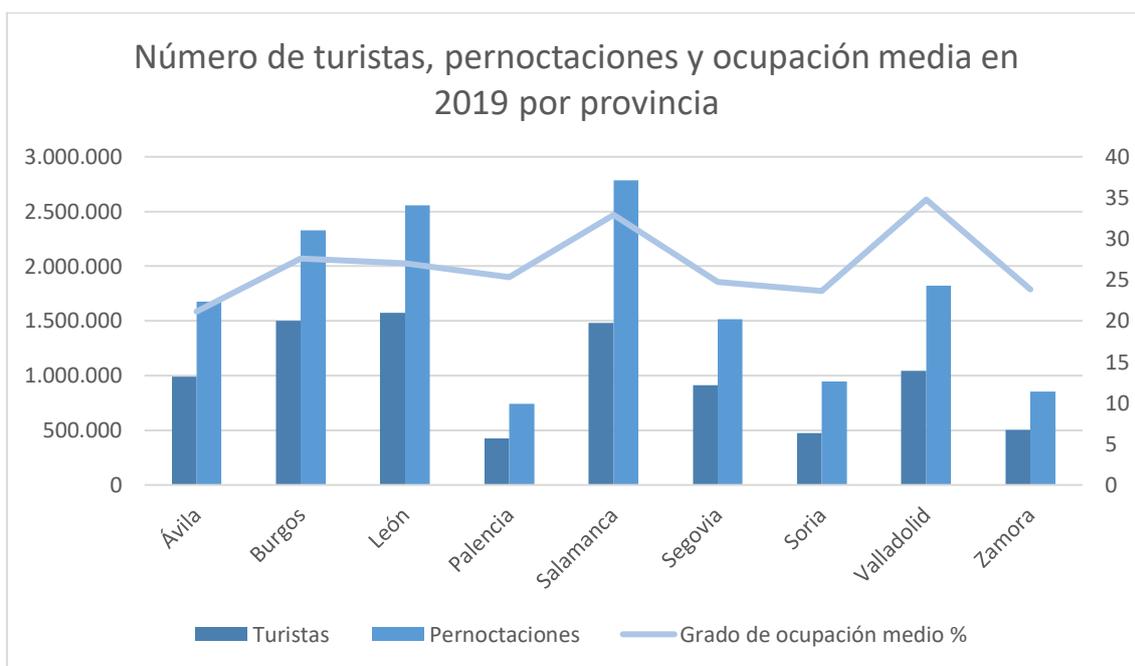
Cabe destacar que en este estudio se analizan datos recogidos hasta 2019, ya que, debido a la crisis sanitaria provocada por el coronavirus, los datos recogidos durante los últimos meses no dan una visión real del interés turístico y la evolución del turismo que ha surgido en la región.

Durante 2019, Castilla y León recibió 8.908.841 viajeros, un 5'56% más que en 2018 (8.439.757). De éstos, 6.888.518 eran viajeros españoles y únicamente 2.020.323 eran internacionales. Este dato es relevante, ya que difiere en proporción de los datos que se observan en el turismo de

costa, en el que hay un porcentaje mayor de visitantes del extranjero. Por ello, Castilla y León, y Burgos, a partir de la asociación Promueve Burgos, está trabajando constantemente en campañas promocionales para la atracción de turistas. Una de las últimas campañas organizadas por Promueve Burgos espera colocar sus promociones en el metro de Shanghái, para que, tras el confinamiento, se reactive el crecimiento de turismo internacional que llegaba a la región. Las provincias que acogen más turistas son León, Burgos y Salamanca, y las que menos son Soria, Zamora y Palencia.

La ocupación durante este último año en la Comunidad Autónoma fue del 27,11%, solo un 0,19% más respecto a 2018. Durante los meses de verano, la ocupación es mayor, aunque la diferencia es sutil, observamos únicamente un pico en agosto (42,98%), mientras que los peores meses son enero (15,38%), febrero (19,70%) y marzo (22,72%).

Ilustración 3: Gráfico sobre número de turistas, pernoctaciones y ocupación media en 2019 por provincia en España. Fuente: Boletines de Coyuntura de la Junta de Castilla y León.



Según los Boletines de Coyuntura que nos ofrece la Junta de Castilla y León, diferenciamos los alojamientos en: Hoteles, Hostales, Pensiones, Campings, Turismo rural, Albergues, Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos. En este último año, Castilla y León contaba con 8.987 establecimientos, de los que solo 2.144 son Viviendas de Uso Turístico. Vemos un aumento del 53,03% en VUT, ya que en 2018 la Comunidad solo contaba con 1.401.

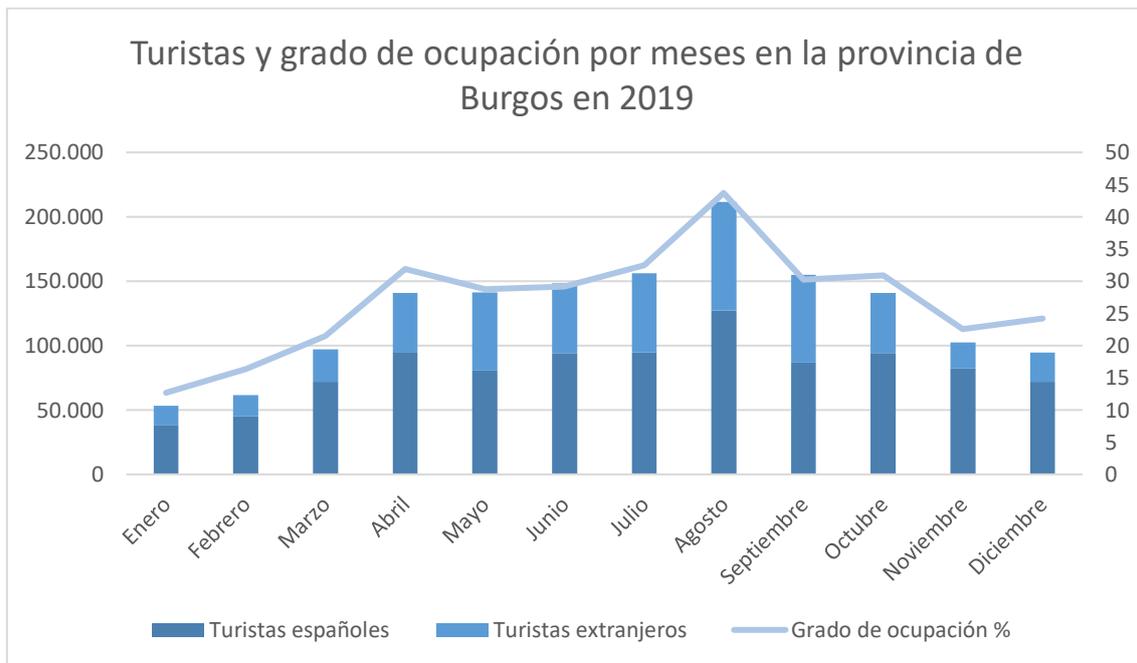
Las Viviendas de Uso Turístico han aumentado en considerable medida durante este último año. 2019 concluyó con un 53,03% de Viviendas de Uso Turístico en el Registro de Turismo de Castilla y León más que en 2018. Las 2.144 viviendas han supuesto así un 7% de la oferta total de plazas de alojamiento (14.133) en la comunidad este último año. En cuanto al número de establecimientos, ya solo es superado por el turismo rural, que se conforma con 4.128 establecimientos.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Blanco Martínez, María

Según los resultados de 2019 que ofrecen los Boletines de Coyuntura Turística de Castilla y León, Burgos es la segunda provincia de Castilla y León con más turistas, por detrás de León, y la tercera en pernoctaciones tras León y Salamanca. La ciudad recibió en 2019 a 1.503.199 viajeros. Un dato curioso es que, entre ellos, 521.375 eran extranjeros, más de la mitad que de turistas españoles (981.824), una tasa mucho mayor que la general en el resto de las provincias. Las pernoctaciones por parte de los viajeros fueron 2.329.692, lo que supone un grado de ocupación anual del 27,57% y una estancia media por viajero de aproximadamente día y medio. Los meses con mayor ocupación fueron abril (31,93%), julio (32,45%), agosto (43,70%) y octubre (30,89%). Los de menos ocupación fueron enero (12,68%), febrero (16,39%) y marzo (21,47%).

Ilustración 4: Gráfico sobre número de turistas y grado de ocupación por meses en la provincia de Burgos en 2019. Fuente: Boletines de Coyuntura de la Junta de Castilla y León.



Según el tipo de alojamiento, los viajeros se acomodan mayoritariamente en hoteles, el 78% se acomodan en ellos, y los demás tipos de alojamientos oscilan entre el 4 y el 2%, excepto un 9% que eligen el turismo rural. Las Viviendas de Uso Turístico reciben al 3% de los turistas en la provincia.

Con estos datos se concluye que, de todos los turistas de Castilla y León, Burgos recibió al 16,87%, al 25,81% de los extranjeros y al 14% de los españoles.

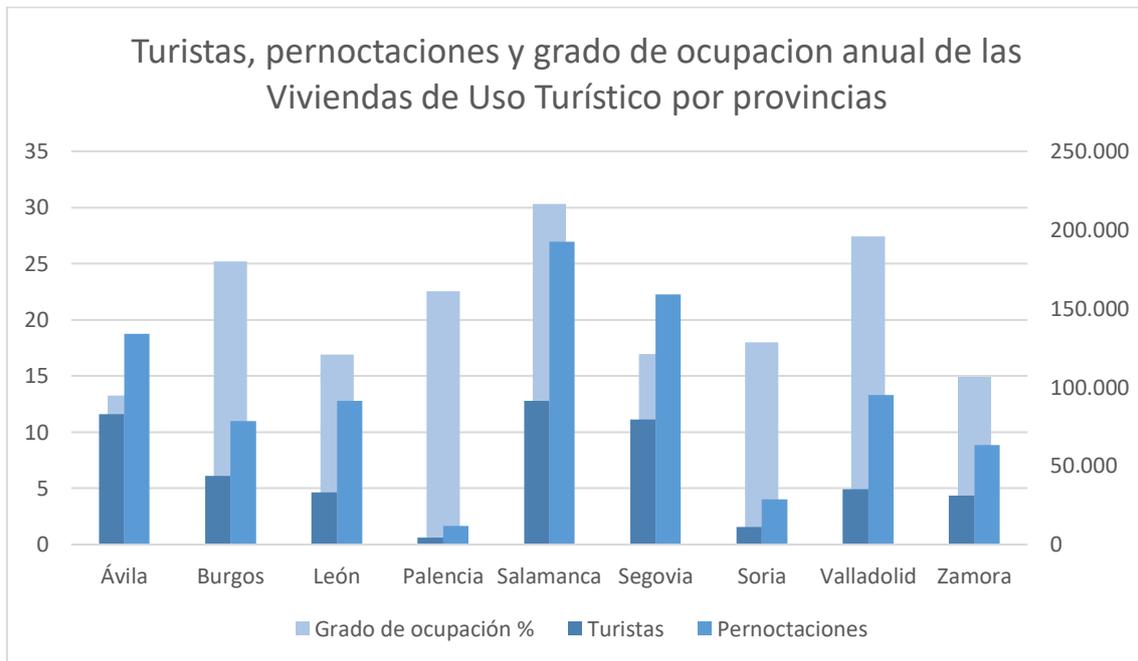
2.3.1. Datos de las Viviendas de Uso Turístico en 2019 de Castilla y León.

Los resultados de 2019 determinaron que las Viviendas de Uso Turístico acogieron a un total de 412.520 viajeros, un 4,6% de los viajeros totales. Hubo un total de 854.280 pernoctaciones, y la estancia media del turista es de 2,07 días. El grado de ocupación varía entre el 7,83% los meses más bajos, al 35% en el mes más alto, en agosto. La estancia media en las viviendas del turista extranjero es mayor que la del español, siendo de 2,56 frente a 1,97, respectivamente.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

En Burgos se alojaron en Viviendas de Uso Turístico 43.680 viajeros, el 3% de los turistas totales de la provincia. A pesar de que Burgos es tras León la provincia con más turistas y pernoctaciones, en este tipo de alojamientos recoge datos más bajos que Ávila, Salamanca y Segovia. Además, en cuanto a las pernoctaciones, sus datos (78.493 noches) solo superan a los de Palencia, Soria y Zamora. Todo ello puede tener su motivo en una menor oferta de Viviendas Turísticas en Burgos, ya que el grado de ocupación medio durante 2019 fue del 25,21%, notablemente superior a la media de Castilla y León y solo superado por Salamanca y Valladolid.

Ilustración 5: Gráfico sobre número de turistas, pernoctaciones y grado de ocupación por provincias en 2019. Fuente: Boletines de Coyuntura de la Junta de Castilla y León.



2.4. La relación de la economía colaborativa con el auge de las Viviendas de Uso Turístico.

La economía colaborativa es un concepto en el que debe prestarse atención. Existen diferencias significativas en el alquiler turístico de viviendas y en la economía colaborativa. Pero aun así, no se puede dudar de que el crecimiento de esta actividad tiene origen en la economía colaborativa. En mi opinión, el alojamiento turístico en viviendas propiedad de un individuo es la evolución de lo que se creó como un acto de reciprocidad hacia la actividad empresarial o meramente económica.

Según Rodríguez Anton, Alonso-Almeida, Rubioandrada y Celemín Pedroche en 'La economía colaborativa: una aproximación al turismo colaborativo en España', la economía colaborativa tiene su inicio a partir de la crisis económico-financiera de 2008. Las consecuencias a nivel global de esta crisis provocaron grandes cambios en lo que la sociedad tenía establecido como la mejor estructura social y económica en la mayor parte del mundo, al menos en las sociedades más evolucionadas tecnológicamente. Estos cambios, unidos a la disminución de la riqueza de los ciudadanos, estaban íntimamente relacionados con la rápida globalización y la utilización de las TICs. Esto supuso un cambio en el pensamiento y el comportamiento individual. Es decir, gracias al desarrollo tecnológico, la crisis económica no nos hizo limitar nuestros deseos de consumo, Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

ya que seguimos aumentando nuestras necesidades materiales, pero cambió nuestras percepciones de consumo hacia un mercado más dinámico. Ahora, aceptamos de mayor grado y con menos prejuicios la reutilización, la segunda mano y el ciclo de renovación de nuestros bienes y servicios.

La economía colaborativa se define como una forma de acceder a recursos sin intermediarios, una operación 'consumer to consumer', o mejor dicho, 'peer to peer' (economía p2p). Es el modelo de negocio en el que se crean conexiones directas entre los consumidores. Aunque intervengan en ellas una red de contactos, los consumidores acuerdan, negocian y deciden sobre sus ventas o alquileres.

El 'Commission Staff Working Document' que acompaña a la comunicación titulada "Una agenda europea para la economía colaborativa", dirigida al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, hablaba sobre las similitudes en todas las definiciones creadas para definir la economía colaborativa, y es que en ellas encontramos siempre conceptos como 'plataformas online', 'uso temporal', 'relación entre consumidores' o 'intercambio de bienes o servicios'.

Entre *You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online* de Belk, *The collaborative economy* de Demary y Owyang y otros estudios como los de Cohen y Kietzmann, podemos detallar algunos de los beneficios que nos aporta la economía colaborativa, como:

1. Disminución del 'sentimiento de propiedad individual'.
2. Disminución de precios.
3. Incrementos en el uso de los recursos.
4. Mayor capacidad de adquisición por los consumidores, lo que favorece el consumo.
5. Disminución de la contaminación.
6. Mayor sostenibilidad.
7. Ayuda a paliar las deficiencias de los servicios públicos.
8. Favorece el mercado competitivo.
9. Aumenta la información entre consumidores.
10. Favorece la innovación.
11. Menores costes.
12. Más eficiencia.

Pero también, este modelo económico provoca la aparición de aspectos negativos como:

1. Rechazo por el mercado tradicional.
2. Tensión por la falta de legislación.
3. Falta de normativa ambiental.
4. Consecuencias hacia el sector de marketing.
5. Necesidad de regular el sector de forma efectiva.
6. Falta de seguridad sobre calidad y fiabilidad de los productos y servicios.
7. Necesidad de normas.
8. Amenaza al comercio tradicional.
9. Deslealtad.
10. Métodos de pago no seguros.

Aun así, la economía colaborativa ha supuesto un cambio en el modelo tradicional de negocio y a día de hoy, es un método totalmente aceptado y utilizado por la sociedad. Este negocio se ve vinculado al sector del turismo, ya que en muchas ocasiones forma parte de él.

El alquiler de Viviendas de Uso Turístico radica en este movimiento de la economía colaborativa, por ello debemos hacer hincapié en cuáles son los estamentos que dan lugar a esta actividad. Este tipo de alojamiento turístico es un aspecto contemplado por la normativa española y regulado por cada Comunidad Autónoma del país, por lo que no genera la problemática que a veces se cuestiona sobre la economía colaborativa.

Por tanto, el alquiler de Viviendas de Uso Turístico es una actividad económica, en la que dos personas intercambian un bien por una cantidad de dinero. Por ello, no hablamos de reciprocidad ni de solidaridad. Existen otras formas de alquiler turístico, como 'couchsurfing' o aplicaciones en las que los viajeros intercambian sus casas, por lo que alojarse en un destino turístico se paga con alojar del mismo modo a los propietarios en su vivienda. En este caso, sí que podríamos hablar de lo realmente conocido como economía colaborativa.

Aun así, en la transición entre colaboración y negocio se han desarrollado otras actividades que se encuentran en una laguna legal. Mientras el alquiler turístico de viviendas ya se encuentra regulado, el alquiler de una habitación en la vivienda habitual del propietario no. Dentro de las páginas web y aplicaciones que se utilizan para esta actividad, encontramos viviendas completas y habitaciones individuales. Mientras que alquilar una vivienda por habitaciones no supone un problema si esta se cede totalmente al alojamiento turístico, alquilar salas de la vivienda, en la que el ofertante habita normalmente, no está regulado. El ofertante cede al turista el uso de una de las habitaciones de su vivienda y pueden compartir el uso de las zonas comunes.

Este caso sigue generando incertidumbre y problemas al respecto, ya que, aunque cada región debe regularlo, es un aspecto más complicado de lo que parece. En algunos lugares de España, como anunciaban en El País en marzo de 2018, la solución era prohibir esta práctica.

La comunidad Valenciana, Andalucía, Castilla-La Mancha, Extremadura, Navarra, Murcia y País Vasco prohibían el alquiler turístico por estancias de una vivienda. Madrid y Cataluña se veían sin recursos ante el aumento de estos alojamientos surgidos a través de la economía colaborativa, con su mayor aumento en estas zonas, y la falta de legislación adaptada, lo que provocaba conflictos entre los vecinos y la subida de los alquileres convencionales.

En la actualidad, cada Comunidad Autónoma regula bajo su propia normativa el alquiler turístico de estancias, aunque sigue siendo en algunos casos insuficiente por las problemáticas que supone y los alquileres ilegales.

Por tanto, la economía colaborativa surge como un espacio en el que usuarios pueden compartir bienes o servicios a cambio de una contraprestación, económica o no. Al popularizarse esta práctica, entran en juego los negocios, entidades empresariales que ofrecen un servicio y una contraprestación económica fija. Por ello ha sido necesaria una regularización por parte de cada Comunidad y establecer el 'fair play'. La economía colaborativa deja de serlo en el momento que el lucro de las entidades supone mayores beneficios y pasamos a hablar de las plataformas como simples intermediarios.

2.5. Plataformas de alquiler vacacional

Ni la economía colaborativa ni las actividades económicas desencadenadas por este movimiento hubiese sido posible sin las plataformas online que permiten el contacto entre ofertantes y demandantes. Antes de surgir el alojamiento turístico en VUT, junto a su regularización y propagación global, surgieron las plataformas.

Estas páginas web o aplicaciones comenzaron a funcionar dentro de la economía colaborativa, definida como la interacción entre dos o más sujetos para la satisfacción de una determinada necesidad. Actualmente, podríamos considerar a estas páginas web “agencias de viajes virtuales”, ya que funcionan como tal.

Ofertan tipos de alojamientos al cliente, mediante filtros y características que solicitan ellos mismos, y adaptan los resultados a las preferencias. Cuando el turista elige una de las opciones que encuentra, estas aplicaciones se benefician de una comisión sobre el precio.

Las plataformas online más famosas a nivel mundial en el alojamiento turístico son Booking y Airbnb, pero existen algunas otras que han tenido gran alcance y se encuentran en fase de expansión.

2.5.1. Booking

La plataforma Booking es la más usada en todo el mundo. Se define como un “agregador de tarifas de viajes y un metabuscador para reservas de alojamiento”. Al día registra más de un millón y medio de reservas y promociona todo tipo de alojamientos turísticos.

En 1996 era una pequeña start-up holandesa (Ámsterdam) y ahora es de las mayores empresas e-commerce de todo el mundo. Cuenta con más de 15.000 trabajadores y alrededor de 200 oficinas.

Booking trabaja como un modelo comisionista, por el cual interviene en el cobro del turista al “anfitrión”, y se queda con una comisión sobre el precio mostrado al cliente. Es el modelo de negocio que más ha triunfado, y sobre todo durante los últimos años, en los que ha invertido en campañas de marketing y ha conseguido posicionarse como el primer operador turístico.

Como dicen Mellinas, J. P., María-Dolores, S. M. M. y García, J. J. B en *Booking. com: The unexpected scoring system*, además de contar con campañas de marketing exitosas, su posicionamiento se debe también a la fidelización de los clientes, que en su gran mayoría repiten en su uso. La adaptación tecnológica que ha sufrido durante los años es uno de sus puntos fuertes, adaptando los algoritmos de búsqueda, filtros cada vez más específicos para ofrecer unos resultados más personalizados o aplicaciones para móvil intuitivas, entre otros. Por otro lado, la aplicación se ve favorecida por contar con la oferta más variada online. Es el operador turístico con mayor volumen de oferta de más de 28 millones de opciones de alojamiento, incluidas más de 6,2 millones de opciones en casas, apartamentos y otros alojamientos.

Todo ello le convierten en la primera y mejor opción para los turistas en el primer momento de planificación. Fácil e intuitivo, oferta desde hoteles de lujo hasta hostales y albergues. Además, ello le permite figurarse cuál es el rango de precios en la ciudad destino. Una de las

implementaciones de Booking y de otras muchas páginas operadoras, permite a los turistas completar sus viajes con la oferta de alquileres de coches, actividades, compra de vuelos, etc.

2.5.2. Airbnb

Airbnb es una página web y aplicación mediante la que los poseedores de una vivienda turística, o como se conocen en la plataforma, los ‘anfitriones’, se ponen en contacto con los turistas, ‘huéspedes’ para crear un contrato de alquiler turístico. En ella encontramos una oferta muy amplia de viviendas, apartamentos y habitaciones, además de hoteles. Actualmente, Airbnb también ofrece la reserva de actividades o experiencias en el destino.

Cada alojamiento establece los servicios que ofrece al turista, por lo que el cliente puede contratar un simple servicio de alojamiento o lugares en los que se suma al precio el desayuno, el aparcamiento gratuito, el uso de instalaciones como piscinas o garajes, visitas turísticas, etc. Este aspecto se debe a lo característico de este tipo de medios, el hecho de que actúan como punto de encuentro y no gestionan ninguna de las propiedades ofertadas. Airbnb obtiene beneficio de su actividad a partir de las comisiones que impone en las contrataciones entre huésped y anfitrión.

Al ser una plataforma en la que el acceso de anfitriones es ilimitado, la forma de asegurar la fiabilidad del servicio es a partir de la valoración de los clientes. Otro aspecto característico de Airbnb es que los anfitriones también valoran a los huéspedes, de modo que los titulares de estas viviendas también pueden hojear las experiencias que han tenido otros anfitriones alquilando su vivienda a un cliente.

Airbnb ha crecido de manera casi exponencial cada año desde su inicio en 2008. Fue creada por dos ingenieros industriales que buscaban ayuda para pagar su alquiler en San Francisco. La idea principal de su creación era la de alquilar la “habitación de invitados” de las propiedades de cualquier usuario, como una forma de ingresos extra en cualquier familia.

Actualmente, la plataforma genera alrededor de 3.000 millones de dólares y la plataforma ha dado un giro distinto para adaptarse a los cambios producidos. A principios de 2017 ya superaba los dos millones de alojamientos y se situaba como “la cuarta plataforma mundial, indiscutiblemente la primera en su sector, con una valoración por encima de los 22.000 millones de euros” (Centre for Global Enterprise, 2016).

Airbnb, tal y como dice en su página web, funciona con la conexión entre individuos y anfitriones, sus componentes claves. En este caso, los beneficios que recibe la plataforma son las comisiones agregadas a las tarifas. Es decir, la comisión se le cobra al cliente, por un lado, y al anfitrión en menor medida, no como en el caso de Booking. Del precio ofertado por el titular de alojamiento, se queda con un 3%, y al cliente se le añade posteriormente a la tarifa del establecimiento.

Los precios son establecidos libremente por los anfitriones. Airbnb ofrece tarifas recomendadas para maximizar la demanda del establecimiento, basándose en la estimación del precio medio del alquiler turístico en la zona, las fechas de temporada alta, las búsquedas, la demanda, etc.

La plataforma ofrece a los anfitriones un mejor posicionamiento a partir de unos requisitos. Conocido como el programa ‘Superhosts’, o súper anfitrión en español, esta categoría es la que Airbnb pone a los titulares que, según la plataforma, ofrecen los mejores servicios. Esta categoría es la que Airbnb pone a los titulares que, según la plataforma, ofrecen los mejores servicios. Esta categoría es la que Airbnb pone a los titulares que, según la plataforma, ofrecen los mejores servicios. Esta categoría es la que Airbnb pone a los titulares que, según la plataforma, ofrecen los mejores servicios.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

clasificación se consigue a partir de las valoraciones de los clientes, las reservas realizadas, los precios y la comunicación con los turistas.

Booking y Airbnb son las dos plataformas más conocidas y usadas para el alojamiento turístico. La gran mayoría de turistas encuentran sus habitaciones a través de estas 'apps', pero hay muchas otra que ofrecen servicios similares.

2.5.3. Tripadvisor

TripAdvisor es una página web que proporciona reseñas de contenido relacionado con viajes y lugares de interés. Se caracteriza por proporcionar de manera gratuita valoraciones de establecimientos por parte de los usuarios. Se establece como la primera página web de consulta para turistas.

Los clientes de los establecimientos valoran su experiencia en ellos, y estos van posicionándose en un ranquin basado en filtros que incorporan aspectos como el lugar, tipo de servicio, etc.

Tripadvisor añadió en 2013 a su plataforma el portal español de alojamiento Niumba, seguido de la absorción de Vacation Home Rental y House Trip en 2014 y 2016, respectivamente. A día de hoy, también cuenta con Flipkey y House Trip.

Es la plataforma de viajes más grande del mundo, dando soluciones a aproximadamente 463 millones de viajeros cada mes, que consultan todo tipo de información sobre sus destinos. Se pueden consultar más de 859 millones de comentarios y opiniones de 8,6 millones de alojamientos, restaurantes, experiencias, vuelos y cruceros. Los turistas recurren a Tripadvisor para comparar precios en alojamientos, vuelos y cruceros, reservar excursiones y atracciones populares, así como reservar mesa en restaurantes. Tripadvisor está disponible en 49 mercados y 28 idiomas.

A día de hoy, la plataforma cuenta con su apartado más característico: el de valoraciones a establecimientos, y otros como reservas de vuelos, reservas en restaurantes, venta de actividades de ocio, alquiler de coches, paquetes vacacionales, cruceros y hoteles y alquileres vacacionales. Por tanto, separa en dos apartados distintos las reservas de hoteles y los alquileres de viviendas turísticas. En este último observamos que funciona como otras muchas plataformas, y anunciar una vivienda de uso turístico supone para el anfitrión una deducción del 3% del precio al que se ofrece la reserva.

2.5.4. Hundredrooms

A diferencia de las anteriores plataformas mencionadas, Hundredrooms es un comparador. Es el primer metabuscador especializado en los alojamientos turísticos. Nace en 2014 con el fin de reunir todas las ofertas de alojamiento en una sola página. La plataforma española ya reúne más de 7 millones de alojamientos en todo el mundo, de webs como Booking, Home Away y Wimdu.

Al acceder a la página, el usuario accede a una base de datos de alojamientos que han sido publicados en plataformas digitales. Dependiendo de los filtros que establece el usuario, el metabuscador ofrece una selección personalizada, clasificada por web y precio, facilitando la

tarea de comparación al usuario. La plataforma apareció en 2014 en España y, a partir de entonces, se ha expandido hacia distintos países europeos.

Existen una infinidad de plataformas online por las que se puede buscar alojamiento turístico. Desde las plataformas de empresas de transporte como Ryanair o Renfe hasta otras menos conocidas como Destinia, eDreams, HomeAway, Kayak, Lastminute.com, Momondo, Rumbo, Trivago, etc.

3. EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Para la realización de este estudio he recopilado en detalle la evolución normativa por la que ha pasado la Vivienda de Uso Turístico en España y en Castilla y León.

La regulación del alojamiento turístico es competencia de cada Comunidad Autónoma, como lo recoge la Constitución Española, aunque esto no siempre ha sido así. En primera instancia, la Vivienda de Uso Turístico fue regulada, e introducida por primera vez en el régimen jurídico, por la Orden del Ministerio de Información y Turismo, de 17 de enero de 1967, sobre ordenación de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico. Más adelante, apareció en el ordenamiento jurídico el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, que diferenciaba los apartamentos de las viviendas, definidas como “unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares”.

El Real Decreto de 1982 no tuvo una regulación más allá de la diferenciación de estos dos conceptos, ya que el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio supuso la derogación de las dos normas anteriormente comentadas.

Al derogarse estas dos normas, quedó una laguna legal sobre estos alojamientos turísticos. Pasó a ser de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil. Cada Comunidad Autónoma quedaba pendiente de ocuparse administrativamente de esta actividad, para lo que solo la Comunidad Valenciana o El País Vasco tenían una normativa creada en ese momento.

Por ello, se realiza en Castilla y León la Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de turismo de Castilla y León, por la que se determinaba de manera unitaria, por primera vez, las bases de ordenación del sector turístico en la Comunidad Autónoma.

En esos momentos, la Ley de 1997 y la Ley de Arrendamientos Urbanos eran de aplicación al mismo tiempo en el sector de la hostelería, algo que cambió con la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, la cual modificaba la normativa de Arrendamientos Urbanos. En su artículo 5, quedaba excluido de su ámbito de aplicación “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”.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

El 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, soluciona toda esta evolución normativa de manera definitiva en nuestra Comunidad Autónoma. Hasta el momento de la publicación de esta normativa no existía ninguna anterior que regulara en exclusiva los VUT, por lo que este Decreto tiene como finalidad su ordenación y regulación.

Lo que observamos en la evolución que ha sufrido la legislación del alojamiento turístico es dispersión y heterogeneidad. Ha pasado de ser una legislación generalizada para todo el país a ser competencia de cada región, por lo que hay muchas diferencias entre comunidades autónomas, desde aquellas que ofrecen una normativa completa hasta las que todavía presentan vacíos legales sobre sus requisitos.

A pesar de estas diferencias y el “desorden” que se percibe al fijarse en la evolución hacia la legislación actual, las normativas autonómicas cumplen correctamente con la regulación de los VUT, en su mayoría.

En el caso de Castilla y León, la legislación específica está ampliamente desarrollada, por lo que considero que podemos hablar de una normativa suficiente. Además, se puede considerar muy completa en cuanto a los requisitos que debe cumplir una vivienda para obtener la licencia, aspectos necesarios de los que debe disponer el turista, información y restricciones. Esto es algo que se puede observar no solo en su estudio, sino que aquellos que hemos comenzado esta actividad, no hemos encontrado fallos o vacíos legales en el desarrollo de nuestra actividad.

3.1. Constitución Española

Antes de adentrarnos en la legislación que corresponde a nuestra comunidad en materia de las Viviendas de Uso Turístico, debemos hablar de la Constitución Española.

En el capítulo III, “De las Comunidades Autónomas”, el artículo 148 detalla qué competencias podrán ser asumidas por cada comunidad en diversos aspectos. Entre estos aspectos, se detallan varios relacionados al alojamiento turístico, tales como la “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”, el “fomento de la cultura” y la “promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”.

Tal y como se indica en el artículo 149 C.E., aquellos aspectos que no se determinen como exclusivos del Estado corresponderán a las Comunidades Autónomas y sus respectivos estatutos. Por esto podemos concluir que la legislación y regulación del turismo es una competencia exclusivamente descentralizada. El Estado no se reserva ninguna atribución directa sobre la regularización del turismo, aunque la Administración General del Estado podrá intervenir en estas actividades.

Por este motivo, cada comunidad autónoma debe asumir las competencias en regulación del turismo y los alojamientos destinados a él. De esta forma, y refiriéndonos a nuestro campo de estudio, Castilla y León debe determinar: los derechos a favor del turista, las obligaciones del titular de un alojamiento y los derechos del resto de ciudadanos.

A pesar de que la Constitución Española hable del turismo únicamente en sus artículos 148 y 149, la Administración Estatal interviene sobre esta materia. A partir de títulos competenciales

existentes estatales es posible la incidencia en el turismo. El artículo 149 C.E. atribuye al Estado algunas competencias que entran en conflicto con la Comunidades Autónomas en materia de turismo.

A pesar de ello, se entiende que las Comunidades Autónomas desarrollan, como señala Francisco Javier Melgosa en *La Constitución Española y el turismo*:

- a) La Planificación y la Ordenación de la actividad turística y su industria.
- b) La ejecución de la legislación del Estado en cuanto a agencias de viajes, cuando éstas no superan el territorio autonómico.
- c) La Regulación y el Fomento de las profesiones turísticas.

Mientras tanto el Estado, amparado por algunos de los títulos presentes en el artículo 149 de la Constitución Española, se reserva el derecho de actuación en aspectos como:

- a) Las relaciones internacionales, pero con el deber de información a las Comunidades Autónomas en el caso de celebración de Convenios Internacionales que afecten al turismo.
- b) La promoción y comercialización del turismo español en el extranjero, y normas y directrices de aplicación en las Comunidades Autónomas con promoción turística en el exterior.
- c) Las condiciones de obtención, expedición y homologación de los títulos profesionales del turismo.
- d) Legislación en materia de agencias de viajes que operen fuera del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma.
- e) El seguro turístico.
- f) Los registros turísticos.
- g) La legislación turística como en el contrato de viaje combinado.
- h) La legislación general para la defensa de consumidores y usuarios cuando afecte al ejercicio de actividades turísticas.
- i) La coordinación de la ordenación general de la actividad turística.

A partir de todos estos datos, podemos entender que el sector turístico abarca necesidades legislativas especiales para cada uno de sus aspectos. En cuanto al alojamiento turístico, son las Comunidades Autónomas las que deciden los requisitos y características exigidas para estos, mientras que las empresas y titulares de tales alojamientos, así como los turistas, están amparados por diversas legislaciones, estatales o autonómicas.

Podemos observar cierta incoherencia, ya que mientras se otorgan las competencias sobre el turismo a las Comunidades Autónomas, el Estado mantiene una serie de aspectos por los que, en cualquier caso, podría actuar sobre la normativa vigente. Esto ha provocado que, por un lado, algunas comunidades no hayan desarrollado una normativa clara sobre sus competencias y, por otro, que la legislación quede pendiente de actuaciones externas a su potestad.

Aun así, el desarrollo normativo que se ha producido sobre el alojamiento turístico ha permitido perfeccionar la legislación lentamente.

3.2. Normativa anterior al Decreto 03/2017

La Vivienda de Uso Turístico es un tipo de alojamiento que, aunque aparenta ser relativamente novedoso, lleva décadas existiendo y ha tenido una gran evolución legislativa. Cada región

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

española ha adaptado sus normativas para aplicarlas a este tipo de estancias, para combatir el vacío legal en el sector. Las Viviendas de Uso Turístico se ampararon bajo este vacío en un comienzo, lo que ha supuesto la existencia de numerosas VUT ilegales. En Castilla y León la aplicación normativa definitiva aparece en 2017, y hasta entonces no se determinaban requisitos exactos en su creación.

3.2.1. 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.

La Orden estatal datada en 1967 es la primera legislación que se aplica a nivel nacional sobre los alojamientos turísticos que aparecen en el sector, emitida por el Ministerio de Información y Turismo. De este modo apareció por primera vez en el ordenamiento jurídico la vivienda vacacional, por el interés nacional del sector turístico y el reparto de la riqueza que esta actividad genera.

Debido a la dimensión que alcanzaba el turismo en España, aparecían estas nuevas modalidades de alojamiento como eran los ‘campings’, apartamentos o villas que ampliaban la oferta turística existente. Por ello, fue de necesidad la creación de una normativa que “encauzara la actividad que en ellos se realiza dentro del marco del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas, teniendo en cuenta las peculiaridades de esta especial modalidad de alojamiento y dándole el adecuado y flexible tratamiento que exigen” (Ministerio de Información y Turismo, 1967).

Las Disposiciones Generales de esta Orden detallaban que tendrían carácter de turísticos “los apartamentos, ‘bungalows’, villas o establecimiento similares en los que se ejerza la actividad de facilitar alojamiento a las personas mediante precio”. Estos establecimientos presumían habitualidad siempre que se hiciese publicidad o alojasen a turistas por más de un mes, siendo en dos veces separadas mínimamente.

En los Capítulos II y III de la Ordenación se contemplaban los requisitos mínimos exigidos en cada estancia de la Vivienda, guardando cierta similitud a algunos los requisitos exigidos a día de hoy.

Las solicitudes para ejercer esta actividad, ya fuese de empresas que regentaban bloques de apartamentos o titulares de pequeñas viviendas, debían ser presentados en la Delegación del Ministerio de Información y Turismo de la provincia en la que se encontrasen, acompañadas de:

- a) Plano a escala.
- b) Enumeración de los alojamientos que se recogiesen en la solicitud, junto a la capacidad de éstos y sus categorías.
- c) Autorización del propietario.
- d) Cédula de Habitabilidad expedida por la Fiscalía de Vivienda.
- e) Certificados de la Delegación de Industria sobre condiciones técnicas.
- f) Certificado de la Jefatura Provincial de Sanidad sobre la salubridad del lugar.
- g) Memoria descriptiva de las características del alojamiento.

La Delegación Provincial de Información y Turismo de cada provincia era la encargada de tramitar estas solicitudes y aprobarlos o denegarlos. La autorización definitiva no se obtenía hasta que mandase el informe a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

La extensa Ordenación detalla muchos aspectos en cuanto a la tramitación de la documentación necesaria para el alojamiento turístico, además de los requisitos mínimos que debía cumplir cada una de las estancias del establecimiento y los servicios comunes que deberían prestarse.

En su Capítulo II detalla las Categorías de los alojamientos turísticos. El artículo 12 de la Orden de 17 de enero de 1967, dice que los alojamientos turísticos se clasificarán en:

- a) De lujo. Estos alojamientos contarían con un aspecto y una ubicación excelente, una construcción de calidad, ascensores y montacargas y servicios como agua caliente constante, aire acondicionado y teléfono.
- b) De primera. Los establecimientos de primera, como mínimo, estaban en “buenos” edificios, construidos con materiales de calidad, y contaban con agua caliente constante y calefacción.
- c) De segunda. Entraban en esta categoría las viviendas construidas con calidad, calefacción y agua caliente, aunque no fuese de manera permanente.
- d) De tercera. Los alojamientos que tercera solo debían cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 10 de tal Ordenación, mínimos para la habitabilidad.

La Orden continúa con otras muchas secciones, en referencia a precios, reservas, anticipos, protección a las empresas o mediación en la contratación.

Como se observa, esta Orden se centraba en la tramitación necesaria que los propietarios debían hacer para ejercer la actividad. A pesar de ser una normativa extensa y bien desarrollada, el control fue mínimo, por lo que el alojamiento turístico en Viviendas Ilegales era incluso más común que en alojamientos con licencia. Aun no haberse utilizado en exceso, por la ilegalidad y la menor afluencia de turismo en los sesenta, es un comienzo legislativo sobre la actividad muy importante, y su desarrollo sirve como guía para las próximas leyes, que se valían de esta para requerir condiciones de habitabilidad o establecer categorías.

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

El Real Decreto tenía como finalidad adaptar la normativa a la realidad del mercado existente en ese momento, y definir la figura de la “Vivienda Turística Vacacional”. Así se adaptaba la regulación administrativa de los alojamientos que no reúnen los requisitos para ser tratados como apartamentos turísticos. Resume la diferencia en cuanto a requisitos necesarios entre los apartamentos turísticos y las Viviendas Vacacionales.

El Capítulo II de tal Real Decreto trata de las “Viviendas Turísticas Vacacionales”. El artículo 17 define que tendrán la consideración legal de viviendas turísticas vacacionales, 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.

La contratación o explotación de los alojamientos que no hubiesen notificado su dedicación al tráfico turístico (art. 19), tendrían la consideración de clandestinos. De todos modos, el cumplimiento de lo dispuesto no garantizaba el tipo y calidad de los servicios ofrecidos al usuario (art.20).

Tal y como dice el último artículo de este capítulo, la aplicación de esta normativa no aseguraba la calidad del alojamiento. Cualquier vivienda podría ser de uso turístico, lo que provoca la carencia de garantías para el turista.

Esta disposición no llegó a tener un desarrollo reglamentario mayor, por lo que siguió siendo de aplicación la Orden ministerial de 17 de enero de 1967, por la que se aprobó la ordenación de los apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos de carácter turístico. Lógico, ya que este Real Decreto no hablaba de requisitos que tuviese que cumplir ningún alojamiento turístico, y solo se limitaba a diferencias entre apartamentos y viviendas. Este es el caso de una normativa que, por algún motivo, esperaba ser desarrollada más adelante y acabó quedándose en nada. Aun así, la legislación anterior intentó mantenerse para que estos alojamientos cumplieran con requisitos mínimos.

El Real Decreto 2877/1982, de 15 octubre, fue derogado por el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio.

3.2.3. Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de turismo de Castilla y León.

Esta Ley nace ya que no existía hasta entonces en Castilla y León una ley sectorial que determinase de manera unitaria las bases de ordenación del sector turístico, tal y como indica la Constitución Española que debía existir. A su vez, permitió derogar algunas Leyes comunitarias que se utilizaban hasta el momento, pero se limitaban a aspectos muy concretos. Este es el caso de la Ley 2/1987, de 6 de marzo, sobre inspección y régimen sancionador en materia de turismo, de la Comunidad de Castilla y León, o cualquier otra que, con la entrada en vigor de esta nueva Ley, presentara aspectos opuestos.

Con esta nueva normativa se delimitó por primera vez cuáles eran las competencias que debían ejercerse desde las Entidades Locales, creando nuevos mecanismos para la actuación y la coordinación entre instituciones. Cumple así con lo establecido en el Estatuto de Autonomía de Castilla y León, que en su artículo 26.1.15 atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación y promoción del turismo en su ámbito territorial.

Otro motivo para dictar la normativa fue la necesidad de plantear con claridad requisitos y obligaciones que permitieran la seguridad jurídica, siguiendo el principio de eficacia y coordinación en la actuación de las Administraciones públicas (Ministerio de Transportes y Comunicaciones).

La presente Ley tenía como objetivos:

- a) El tratamiento del turismo según las características de Castilla y León.
- b) Favorecer el crecimiento del sector turístico.
- c) Mantener y cuidar los espacios, monumentos y recursos turísticos.
- d) El impulso de la acción planificada, unitaria y coordinada.
- e) Consolidar el sector turístico en Castilla y León como una actividad económica sustancial.
- f) El fomento de la conciencia social en favor del turismo.

La extensa ley dicta un gran contenido de aplicación en todos los aspectos a regular dentro de la actividad turística. En su momento, supuso una normativa muy completa y de necesidad en el sector castellano leonés, que permitió a la Comunidad Regular de manera correcta el sector durante un tiempo. En referencia al campo de estudio de este trabajo, sobre las Viviendas de Uso Turístico, era de aplicación lo establecido en su Título III.

En su artículo 22 determinaba las clases de servicios de alojamiento turístico en los que se dividía la oferta, y por tanto, aquellos que se les permitía prestar servicio:

- a) Alojamientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo.
- d) Alojamientos de turismo rural.
- e) Cualquier otra que sea objeto de reglamentación especial.

Como en normativas anteriores, observamos que las Viviendas de Uso Turístico no eran un campo especial dentro del conjunto de alojamientos, y formaban parte de los ‘apartamentos turísticos’. Algo que se opone al Real Decreto de 1982. De nuevo, se observa una muy escasa atención en los VUT, por lo que su regulación se mantuvo en una laguna legal durante años en Castilla y León. Esto se debe a que, durante este tiempo, la existencia de Viviendas Turísticas en la región era prácticamente nula, pero aquellas que existieran funcionaban bajo el libre albedrío.

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

Esta normativa, como hemos comentado, deroga El Real Decreto 2877/1982, de 15 octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. A su vez fue derogada por este Real Decreto la orden ministerial anteriormente comentada, la Orden del Ministerio de Información y Turismo de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico.

A partir de estas derogaciones, quedaba una laguna legal sobre la regulación de los alojamientos turísticos, que tuvo que ser resuelta por cada Comunidad autónoma. En primera instancia, en las Comunidades Autónomas que carecían de normativa, pasó a ser de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En Castilla y León, la normativa específica a este aspecto fue la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

3.2.5. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Como hemos comentado, esta normativa fue de aplicación para las Viviendas de Uso Turístico hasta la aparición de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

La Ley aparecía para favorecer y flexibilizar el mercado de alquiler, formalizando las garantías que ofrece el arrendamiento de la vivienda en alquiler para equilibrarlo a la demanda existente, y aumentar ésta en consecuencia. La Ley de Arrendamientos Urbanos busca con su creación:

- La libertad de pactos entre el arrendatario y arrendador, dando importancia a la voluntad de ambas partes en su contrato.
- La duración de las prórrogas, tanto obligatorias como tacitas.
- Facilitar la forma de que el inmueble sea una vivienda permanente.
- Agilizar las medidas de desistimiento del contrato por el arrendatario.
- Respetar los principios hipotecarios.

Esta extensa normativa detalla todos los aspectos que deben cumplir y obedecer las viviendas de arrendamiento urbano, así como a sus propietarios y sus arrendatarios. Una detallada información que, debido a que su ámbito de aplicación fue modificado, ya no es aplicable a la Vivienda de Uso Turístico.

Por tanto, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre se vio modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. Esta excluye en su artículo 5 su ámbito de aplicación en “la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada por canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”. Fue necesario modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos para evitar el intrusismo y la competencia desleal en el sector turístico. Los cambios se recogen en el Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015.

3.2.6. Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

La Ley 10/1997, de 19 de octubre, de Turismo de Castilla y León, junto con una serie de disposiciones reglamentarias, permitieron a Castilla y León el desarrollo de una actividad turística sin precedentes, hasta provocar el liderazgo de la comunidad en el turismo rural y cultural. Con esta nueva ley, Castilla y León busca la promoción del turismo y su ordenación en el territorio. Se dicta la ley para crear el texto legal esencial del ordenamiento regulador del turismo.

Esta normativa busca, como fin principal, la regulación del turismo en la región. Los hace a través de pilares como:

- a) Impulsar el turismo como sector estratégico de la economía.
- b) Potenciar el turismo y promoción de los valores propios de la Comunidad Autónoma.
- c) Fomentar el turismo.
- d) Promocionar «Castilla y León» como marca turística.
- e) Garantizar los derechos de los turistas.
- f) Erradicar la actividad turística clandestina en el sector.
- g) Fomentar la accesibilidad universal para avanzar en la consecución de un turismo para todos.
- h) Impulsar la competitividad del sector turístico con criterios de calidad.
- i) Fomentar la diversificación de la oferta turística.
- j) Promover la cooperación y el asociacionismo entre empresas y profesionales.
- k) Promocionar la investigación, el desarrollo y la innovación tecnológica.
- l) Promover criterios de calidad en la gestión de empresas y servicios turísticos.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- m) Impulsar la formación y la especialización.
- n) Proteger, conservar, promover y difundir los recursos turísticos.
- o) Fomentar la cooperación interterritorial.
- p) Eliminar los obstáculos que se opongan a la libertad de establecimiento y a la libre prestación de servicios.
- q) Potenciar una oferta de actividades y servicios turísticos respetuosa con la dignidad de la persona y sus derechos fundamentales.
- r) Fomentar el turismo social.
- s) Promover la colaboración con otras administraciones públicas.

El ámbito de aplicación de la ley es:

- a) Las administraciones públicas, organismos autónomos, entes públicos de derecho privado, empresas públicas y otras entidades del sector público en materia de turismo.
- b) Los turistas.
- c) Las empresas turísticas.
- d) Las entidades turísticas no empresariales.
- e) Las profesiones turísticas cuyo acceso y ejercicio se efectúen en la Comunidad de Castilla y León.
- f) Los establecimientos físicos en los que ejerzan su actividad los prestadores de servicios de alojamiento turístico o de restauración.
- g) Las actividades de intermediación turística, de turismo activo y otras actividades turísticas no vinculadas a un establecimiento físico.

En el artículo 30 de la presente normativa se tratan los diferentes 'Tipos de establecimientos de alojamiento turístico'. Observamos como se siguen uniendo a los alojamientos conocidos como Apartamentos Turísticos con las Viviendas de Uso Turístico.

Esta extensa normativa deja a manos de la Ley de Arrendamientos Urbanos los requisitos que deben cumplir las Viviendas De Uso Turístico en cuanto su naturaleza, seguridad e instalaciones. A pesar de ser un giro para el turismo de Castilla y León, las Viviendas de Uso Turístico seguían quedándose atrás en cuanto a su regulación. Este aspecto, de poca importancia para la Junta hace 10 años, ha provocado que la Comunidad Autónoma no se haya desarrollado en estos alojamientos como ha ocurrido en otras zonas donde el volumen del turismo es similar. No es hasta 2017 cuando Castilla y León publica una normativa reguladora sobre éstas.

3.3. Decreto 3/2017, normativa actual en Castilla y León

En la actualidad, las Viviendas de Uso Turístico, en nuestra comunidad, están reguladas por el 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.

El aumento de la búsqueda de estos alojamientos por parte de los turistas hizo necesaria la ampliación la oferta turística decretada en el artículo 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León. Con la regulación de las VUT se quiere responder la demanda con

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Blanco Martínez, María

una ampliación de la oferta y profesionalizar el sector, lo que conlleva una mayor calidad y resultados en el turismo.

La necesidad de la existencia de una regulación así, viene derivada de la modificación que sufrió la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la Ley 4/2013, de 4 de junio. Por este motivo se excluía de su ámbito de aplicación alojamientos tales como las Viviendas de Uso Turístico, ya que deben someterse a un régimen específico para evitar el intrusismo o la competencia desleal.

Hasta el momento de la publicación de esta normativa, no existía ninguna anterior que regulara en exclusiva las VUT, por lo que este Decreto tiene como finalidad su ordenación y regulación. Para ello es necesario adaptarse a la velocidad de cambio que plantea el mercado y las nuevas tecnologías, pero a su vez asegurando la calidad y seguridad a los turistas de la mano de las Administraciones Públicas.

El 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, se dicta a partir de la exclusividad que tiene la comunidad en estas competencias. Siguiendo las obligaciones de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, la regulación es compatible con el mercado y las Administraciones Públicas a través del Sistema de Cooperación Interadministrativa.

El Capítulo 1 del Decreto trata las Disposiciones Generales, en las que se regula el objeto y delimita el ámbito de aplicación. Según el artículo 1 se determina que este decreto “tiene por objeto regular los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.”

Esta normativa se aplica a empresas de alojamientos VUT (entendidas como tales a los titulares de los establecimientos, siendo personas tanto físicas como jurídicas, propietarias o no de la vivienda, prestadores del servicio), y a los turistas a los cuales se les ofrece este servicio de alojamiento.

Es de obligatorio uso un distintivo, debiéndose exhibir en la entrada a la vivienda, tal y como indica el artículo 6, el cual es una placa de color azul.

Ilustración 6: Placa distintiva de obligatoria exhibición en las Viviendas de Uso Turístico.



Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Blanco Martínez, María

En cuanto a los Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Vivienda de Uso Turístico definidos en el Capítulo 2 de tal Decreto, se debe disponer de la licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o autorización municipal correspondiente, cumpliendo en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigidas. Se debe contar con, al menos, dormitorio, salón-comedor, cocina y cuarto de baño, o su defecto si es de tipo estudio, zona común y cuarto de baño.

El artículo 15 de este Decreto habla de la Declaración Responsable. Es necesario realizar la Declaración Responsable por parte de “la empresa” (el propietario o gestor responsable de la actividad). La persona física o jurídica, prestadora de los servicios en la vivienda deberá presentar por cada VUT una Declaración Responsable antes del inicio de su actividad. Se manifestará así que el establecimiento cumple con los requisitos necesarios, que se dispone de los documentos acreditativos y que se compromete al cumplimiento de éstos. La declaración responsable se dirige al titular del órgano periférico competente y se cumplimentará en el formulario disponible en dicho órgano. Una vez presentada, el órgano periférico inscribirá de oficio el establecimiento en la modalidad de Vivienda de Uso Turístico en el Registro de Turismo de Castilla y León.

La actuación administrativa de comprobación, como indica el artículo 16, con referencia a inspecciones y comprobación de los cumplimientos, corresponde al órgano periférico competente. También le corresponde a este órgano la comunicación por parte del titular de cualquier modificación de datos, de titularidad o cese de la actividad, que con un mes de plazo inscribirá en el Registro Mercantil estas circunstancias.

Hasta este artículo 17, final del capítulo III, el Decreto se refiere a toda la información que debe saber el titular de una vivienda que quiere darle uso turístico, los requisitos que debe cumplir y la documentación que debe entregar a los órganos competentes. A su vez, detalla los procedimientos a seguir en caso de cualquier modificación de la vivienda, el cese de la actividad o cambio de titularidad.

A partir del Capítulo IV se detalla el “régimen de funcionamiento de los establecimientos en la modalidad de vivienda de uso turístico”. El artículo 18 obliga a la empresa a exponer de manera visible información para los turistas relativa a:

- a) Número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.
- b) El aforo del establecimiento.
- c) Precios ofertados.
- d) Medios de pago admitidos.
- e) Información sobre la existencia de hojas de reclamación.
- f) Comienzo y final del servicio y cualquier otra información de interés.

En los artículos 25 y 26 se tratan las obligaciones de la empresa (al propietario o persona encargada de la gestión del VUT). La empresa debe estar disponible para los huéspedes las 24 horas del día. Para ello, deben facilitarles un teléfono de contacto y atender todas las dudas y consultas que surjan a lo largo del día, además de atender y solucionar cualquier incidencia o problema en el mantenimiento. Los datos de contacto se indicarán en el tablón de anuncios que exista en la VUT.

Por otro lado, la empresa deberá cumplir estas obligaciones:

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- a) Dar al turista información clara, honesta y real sobre precios y características de los servicios que se ofrecen.
- b) Publicar esta información en los canales de información turística y en la publicidad.
- c) Publicar el número de inscripción del Registro de Turismo de Castilla y León la identificación, domicilio, y capacidad en plazas de la vivienda de uso turístico.
- d) Informar al turista de sus derechos y obligaciones en el momento de admisión en la vivienda, y de la existencia del reglamento interno del establecimiento de alojamiento en la modalidad de VUT.
- e) Mantener la vivienda en las condiciones higiénicas necesarias para la estancia de turistas.
- f) Atender y solucionar el mantenimiento de las instalaciones y características de la vivienda y su equipamiento, valorándolo periódicamente y llevando a cabo las mejoras y obras de conservación necesarias.

El incumplimiento de tales obligaciones llevará a la empresa a ser sancionada por el régimen establecido en la Ley 14/2010, de 9 de diciembre.

El artículo 28 indica que la Hoja de información será entregada a los huéspedes, haciéndole saber sus obligaciones y los precios acordados. El documento estará numerado de manera consecutiva para cada contratación nueva, y reflejará los siguientes datos:

- a) Número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.
- b) Ubicación.
- c) Nombre comercial.
- d) Identificación del turista.
- e) Capacidad de la vivienda de uso turístico.
- f) Precio de la vivienda de uso turístico.
- g) Medios de pago admitidos.
- h) Fecha y horario de entrada y de salida.
- i) Otra información que la empresa considere de interés para el turista.

El modelo del documento lo determinará la empresa, y encuentra disponible uno ofrecido por la Junta de Castilla y León.

Una vez cumplimentado y firmado por el turista la empresa debe conservarlo por 6 meses a disposición del órgano periférico competente, ya que tiene valor a efectos administrativos.

En cuanto la terminación del servicio antes del momento establecido en la contratación, según el artículo 29, la empresa podrá solicitar hasta el 50% del precio total de lo acordado por ese tiempo, a no ser que exista otro acuerdo con el turista. Este cobro no será de aplicación cuando el turista deba abandonar la vivienda por una causa de fuerza mayor acreditada.

Por último, el artículo 35, obliga que, en la publicidad por cualquier medio de la Vivienda de uso Turístico, comercialización y documentación, se detalle el número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León. También es de obligación informar sobre las condiciones de reserva. Tal y como indica la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, en su artículo 20.2, la denominación de la vivienda no podrá inducir a error sobre sus condiciones y características.

Tras este estudio detallado del contenido de la normativa que actualmente se aplica a las Viviendas de uso Turístico en Castilla y León, se puede concluir que carece de lagunas. Muy completa y detallada, hace referencia a todos los requisitos que estos alojamientos debe cumplir y los procesos por lo que se debe pasar para obtener la licencia.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

4. SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA ACTUALMENTE

Si bien ya existe una normativa bien desarrollada para esta actividad, las Viviendas de Uso Turístico siguen contando con una serie de aspectos negativos que no permiten su desarrollo en algunas partes de la geografía española. Cada día aumenta el número de viviendas destinadas al alojamiento turístico y, a su vez, el control sobre estas para que cuenten con las licencias pertinentes para ser alquiladas.

Aun así, no se puede negar que se trata de un modelo nuevo de negocio, del cual no hay una historia previa y, debido a los problemas que han surgido durante los últimos años, en ocasiones su creación está muy mal vista. Desde el rechazo de los alojamientos turísticos tradicionales hasta problemas en barrios, con los ciudadanos y las autoridades. Incluso ha supuesto problemas jurídicos y culturales.

4.1. Gentrificación

Uno de los impactos negativos más importantes en el que la Viviendas de Uso Turístico han formado parte es en el fenómeno de la gentrificación. Como Vicenç Navarro dice en *Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación de las ciudades en EE.UU y en España*, la gentrificación viene, en primera instancia, de la reconversión de barrios humildes en zonas de alto nivel económico por su cercanía a los núcleos estratégicos de las ciudades. La gentrificación se une al empobrecimiento de la clase media que vive en un lugar, y que supone el desplazamiento de sus barrios a zonas de la periferia, para provocar en el barrio una reestructuración completa.

Las Viviendas de Uso Turístico estas íntimamente relacionadas con este fenómeno, ya que en la gentrificación de un barrio, el primer problema que surge para los ciudadanos es el encarecimiento de los alquileres. El precio medio por vivienda aumenta incontrolablemente, y a su vez la oferta de alquiler disminuye, ya que muchas viviendas se destinan al turismo.

Este fenómeno debe ser controlado para aportar seguridad a la ciudadanía. En los últimos años se han observado estos casos en Madrid (los barrios de Malasaña, Lavapiés, Carabanchel...) o Barcelona (Sant Antoni, El Raval, El Gòtic...). Estos alojamientos deben suponer un aspecto favorable para la sociedad y enriquecer a las ciudades a base de la atracción turística. Ya que es competencia de cada comunidad autónoma regular el sector turístico, cada región se encuentra actualmente controlando estos movimientos.

4.2. Contaminación acústica

Otro de los problemas que ha generado este tipo de alojamiento es la contaminación acústica en los bloques de edificios donde se encuentran. A pesar de ser algo que, en primer lugar, puede percibirse como causa exclusiva del turista que se aloja en él, los propietarios son los que deben velar por la convivencia vecinal.

En algunas regiones, y en el caso de Castilla y León, al solicitarse la licencia de Vivienda de uso Turístico, el Ayuntamiento de Burgos procede a la inspección del alojamiento. Entre muchos

otros aspectos, se evalúa la insonorización, el ruido que puede llegar a generarse para los vecinos y si se cumplen los requisitos ambientales.

4.3. Estado de la actividad tras la crisis sanitaria por COVID-19

En el seminario que 'Thining Heads' ofreció el 22 de abril de 2020, en pleno confinamiento y a través de Zoom, se trataron aspectos muy importantes sobre los efectos de la pandemia sobre la industria turística. Kike Sarasola, presidente y fundador de 'Room Mate Group', Gabriel Escarrer, vicepresidente y consejero delegado de 'Hoteles Meliá' y Gloria Guevara, presidenta del Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC) y exministra de turismo en México, hablaron sobre este tema y las medidas para una recuperación eficiente.

El turismo es un gran generador de empleo y riqueza a nivel mundial. Gloria Guevara estimaba que el desplome del turismo por la crisis sanitaria del coronavirus supondrá 500.000 de dólares menos a nivel mundial, en una estimación optimista de la Organización Mundial del Turismo. Este sector ha sido el más afectado durante la pandemia, ya que viajes y turismo contribuyen en el 10'3% del PIB en el mundo, una cifra que a nivel nacional es todavía más elevada (14.3%).

1 de cada 10 empleos en el mundo están relacionados con el turismo, y 1 de cada 4 empleos generados en 2019 fueron en el sector. Ya en marzo del presente año, el Consejo Mundial de Viajes y Turismo estimaba que la pandemia podría provocar la pérdida de 75 millones de puestos de empleo a nivel mundial, siendo 1 millón por día. Este dato era una estimación aproximada de lo que podía vaticinarse en el comienzo de la crisis sanitaria, pero debido a la situación actual, las pérdidas siguen siendo incalculables.

En España, 13 de cada 100 trabajadores dependen del turismo, ya que el sector aporta el 14,6% del PIB bruto. Según Gabriel Escarrer, la crisis sanitaria tendrá el mismo impacto que una guerra, en la economía y el empleo. Esto provocará la pérdida de hasta 2,2 millones de empleos en el país y del tejido empresarial, tanto hoteles como discotecas, transportes, etc.

Los factores que más afectan a esta crisis es la globalidad de su impacto y la incertidumbre ante la posible recuperación, por lo que es muy difícil crear de forma eficiente una estrategia de recuperación. Según los ponentes, la prioridad del sector es recuperar la confianza de los turistas para que vuelvan a viajar. La "Marca España" se verá muy afectada tras la crisis sanitaria, ya que es uno de los países más afectados, junto a Italia o Estados Unidos. Para recuperar el turismo es necesario garantizar un protocolo de medidas. El turismo va a configurarse de un modo totalmente nuevo y los procesos a seguir deberán ser distintos a los tradicionales.

Es muy difícil crear un plan de actuación ante una situación como esta. El cierre de fronteras, el confinamiento y, tras ello, los rebrotes, han generado miedo e incertidumbre. Desde el 14 de marzo de 2020 hasta finales de junio, los alojamientos turísticos han estado cerrados, soportando los gastos que genera cualquier negocio de forma mensual. Para el sector turístico la situación ha sido desastrosa.

En cuanto a las Viviendas de Uso Turístico, los propietarios que viven de esta actividad han tenido que tomar decisiones drásticas. Algunos han podido mantenerse inactivos con los ahorros personales que hayan guardado, pero otros muchos han puesto sus viviendas en alquiler de larga estancia para seguir obteniendo ingresos. En páginas de alquiler como Idealista o Fotocasa, vemos cómo viviendas destinadas al turismo, ahora se ofertan como viviendas en alquiler.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

El turismo se ha reactivado durante este verano, aunque viajan menos personas que en otros veranos. Aun así, la vuelta de los turistas permite que, lentamente, las actividades turísticas vuelvan a tener ingresos.

5. PROPUESTA DE ASOCIACIÓN COMERCIAL DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN BURGOS.

5.1. *Objetivos de la propuesta de Asociación de Viviendas de Uso Turístico en Burgos*

Como estudiante del Grado de Comercio de la Universidad de Valladolid y gestora de una de estas Viviendas de Uso Turístico en Burgos, he creado este proyecto para ayudar a mi negocio familiar, y al sector de la Vivienda de Uso Turístico en la provincia, poniendo en valor toda la formación que he recibido. Este proyecto nace de la idea personal de implementar acciones que favorezcan al sector turístico de la ciudad tras la crisis sanitaria de CoVID-19 y el aumento de la oferta que provoca tensiones entre los ciudadanos y el Ayuntamiento de Burgos, unido a la voluntad que otros propietarios han mostrado en anteriores ocasiones sobre la colaboración conjunta.

El incremento de las viviendas turísticas en España es innegable. Castilla y León es una Comunidad Autónoma caracterizada por un turismo mayoritariamente cultural, por lo que no ha habido problemas, en general, con la llegada de turistas a Viviendas de Uso Turístico. Aun así, durante los últimos años se han establecido medidas que garanticen la convivencia con la ciudadanía, por lo que observamos algunas decisiones restrictivas por parte de los órganos públicos.

La última trata de la nueva medida estudiada por el Ayuntamiento de Burgos, hecha pública el 28 de abril de 2020, de cuyos trabajos de elaboración se informó a la ciudadanía, por primera vez, el 28 de abril de 2020 en el Diario de Burgos. Ésta anunciaba que los técnicos municipales están trabajando en diversas ideas que supondrían la limitación de las Viviendas Turísticas en las plantas bajas de los edificios. Medida que afectaría a las viviendas ya existentes con la eliminación de la licencia y la incapacidad de seguir con este negocio por parte de los propietarios. Una medida que limitaría la actividad, y ante la cual, sin una organización de defensa, es imposible actuar.

Además, la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos estimaba a finales de marzo de 2020 que la crisis sanitaria del COVID-19 supondría unas pérdidas de 240 millones de euros en las viviendas turísticas.

Estos aspectos, unidos a la situación en la que se encuentra este sector derivado de la economía colaborativa se encuentra, en cuanto a la falta de órganos de defensa, hacen que el presente trabajo proponga un plan de Asociación de Viviendas de Uso Turístico en Burgos, con la intención de plantearlo entre los propietarios y llevarlo a cabo, siendo previsible contar con apoyo por cuanto ya conocen mi propuesta y esperan mi colaboración en su desarrollo.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Esta idea también ofrecerá otros muchos beneficios a los asociados, en cuanto a servicios, persecución de fines, redes de contactos, etcétera. Por tanto, más que una simple propuesta, se trata del asesoramiento que he ofrecido a los propietarios para llevar a cabo la organización de particulares que ellos decidan llevar finalmente a cabo. Es por ello por lo que ciertos aspectos, aun siendo tratados en esta propuesta, quedan pendientes de las decisiones que tomen finalmente los socios promotores.

5.2. Asociaciones de particulares.

Uno de los aspectos fundamentales para tener en cuenta en el estudio de las Asociaciones de Viviendas Turísticas, es el hecho de que los titulares de estas viviendas no son empresarios ni autónomos. Son titulares, particulares que ejercen un servicio determinado. Por ello, no podemos hablar de asociaciones empresariales o de profesionales autónomos.

Según el artículo 22 de la Constitución Española, sobre el derecho fundamental de asociación, una asociación es un “grupo de personas, ya sean físicas o jurídicas que buscan unirse para conseguir un fin determinado sin ánimo de lucro, mediante una organización a la que el derecho otorga personalidad”.

Las Asociaciones son un tipo de entidad entre las que encontramos distintas modalidades, diferenciadas por los requisitos normativos aplicables. Se distingue entre aquellas asociaciones que son de aplicación de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación y las que no. De todos modos, aquellas modalidades que no cuentan con normativa se someten a esta ley de manera “residual”.

Mi propuesta de Asociación de Viviendas de Uso Turístico es una asociación sin fines lucrativos, creada para servir como instrumento consultivo y en beneficio de los socios, por lo que le es aplicable esta normativa.

La *Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación*, señala en su artículo primero que incluye en su ámbito de aplicación todas las asociaciones que no tengan fin de lucro, por lo que nos fijaremos en esta Ley para conocer los procedimientos normativos para proceder a la creación de la asociación.

En el Capítulo II de esta normativa se trata la ‘Constitución de las asociaciones’. Estas deben constituirse por al menos tres personas, ya sean físicas o jurídicas, comprometidas en poner a disposición de la asociación lo que esté en su mano para conseguir los fines buscados y dotando a ésta de Estatutos. Para llevar a cabo el acuerdo de constitución, “habrá de formalizarse mediante acta fundacional, en documento público o privado. Con el otorgamiento del acta adquirirá la asociación su personalidad jurídica y la plena capacidad de obrar, sin perjuicio de la necesidad de su inscripción”, a lo que se le debe añadir la aprobación de los Estatutos, lo que determinarán el funcionamiento de la asociación.

En esta acta fundacional, según el artículo 6 de la ley, deberá detallarse:

- a) Nombres y apellidos de los socios promotores o denominación y datos de las personas jurídicas fundadoras.
- b) Voluntad de la creación de la asociación, pactos y denominación de ésta.
- c) Los Estatutos

- d) Lugar y fecha de otorgamiento del acta y firma de promotores o representantes las personas jurídicas.
- e) Creación de órganos provisionales y miembros.

Los Estatutos, según se indica en el artículo 7 y siguientes, deben contener de manera obligatoria:

- a) El nombre de la asociación o denominación, el cual no puede inducir a error, ser contrario a la ley o similar a otra denominación provocando confusión.
- b) El domicilio y la región en la que se realice su actividad, que deberá situarse en España si su actividad se realiza mayoritariamente aquí.
- c) El tiempo que mantendrá su actividad si no es de carácter indefinido.
- d) Los fines y actividades de la asociación, desarrollados de manera detallada.
- e) Los requisitos y modalidades de admisión y baja, sanción y separación de los asociados.
- f) Los derechos y obligaciones de los asociados.
- g) Las medidas para el funcionamiento democrático.
- h) El gobierno y la representación.
- i) El régimen de administración, contabilidad y documentación, además de la fecha de cierre del ejercicio asociativo.
- j) El patrimonio inicial y los recursos económicos de los que se podrá hacer uso.
- k) Causas de disolución y destino del patrimonio.

En los Estatutos, los socios promotores pueden incluir cualquier aspecto que consideren necesario para el correcto funcionamiento de la asociación, siempre que esto no esté en contra del principio de la asociación ni de la ley.

El artículo 10 de la presente normativa trata de la Inscripción en el Registro, la cual debe hacerse de forma obligatoria a efectos de publicidad. En cuanto al Funcionamiento de las Asociaciones, detallado en el Capítulo III, las asociaciones se rigen por sus Estatutos y la presente ley. “La Asamblea General es el órgano supremo de gobierno de la asociación, integrado por los asociados, que adopta sus acuerdos [...]. Existirá un órgano de representación que gestione y represente los intereses de la asociación, de acuerdo con las disposiciones y directivas de la Asamblea General”. La ley reguladora de Asociaciones establece cómo es el régimen interno de éstas, aunque puede modificarse en los propios Estatutos.

La asociación hará las actividades necesarias para el cumplimiento de sus fines, y cualquier beneficio económico se destinará exclusivamente a éstos. Anualmente se presentarán las cuentas por la Asamblea General.

En cuanto a los Asociados, el capítulo IV determina que pueden participar en las actividades de la asociación, ejercer el derecho de voto y formar parte de todas las actuaciones de gobierno. Los asociados tienen como obligación la persecución de los fines establecidos, pagar las cuotas y cumplir normas y acuerdos. Cualquier asociado puede separarse de la asociación libremente.

5.2.1. Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico existentes

Para la creación de una Asociación sin ánimo de lucro sobre las Viviendas de Uso Turístico en la provincia de Burgos, podemos tomar como referentes las Asociaciones que hoy en día funcionan en otras comunidades autónomas.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- La Asociación de Viviendas de Uso Turística de Galicia, Aviturga, es una de las asociaciones creadas para funcionar como un órgano de representación de los propietarios de este tipo de alojamientos en la comunidad autónoma gallega. Los fines de esta organización sin ánimo de lucro son la defensa de los intereses de sus socios, favorecer el turismo de la región y la mejora de la economía de las familias.
- La Asociación de Viviendas de Uso Turístico de Andalucía 'AVVA' es otra de las asociaciones regionales. Esta es miembro de la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos, la Confederación de Empresarios de Andalucía y del Foro de Turismo 'Costa del Sol Málaga'. Busca favorecer las condiciones de los asociados y sus negocios, fomentar la industria andaluza y garantizar la calidad a los turistas.
- Otra de las asociaciones que forman parte de la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos es ViuTur, Asociación de pequeños propietarios, gestores y simpatizantes de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad Valenciana. El fin en este caso es el de crear un 'Código de Buenas Prácticas' para la conciliación de intereses.

Existen muchas más asociaciones de Viviendas de Uso Turístico en las diferentes regiones de España, pero todas ellas persiguen un fin común: defender los intereses de los asociados y favorecer sus negocios dando calidad y seguridad a los turistas y ciudadanos.

A un nivel superior de las pequeñas asociaciones formadas por los propietarios a nivel regional encontramos la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos, Fevitur. Fue constituida en el año 2013 para realizar las funciones de "representación, gestión, fomento y defensa de los intereses de los apartamentos y Viviendas de Uso Turístico españolas". Forman parte de esta federación numerosas asociaciones regionales.

5.3. Antecedentes

En la provincia de Burgos, las Viviendas de Uso Turístico han aumentado en gran medida durante los últimos años. Tal es el crecimiento que podemos observar en la ciudad cambios respecto a los requisitos y la visión de los ciudadanos y el Ayuntamiento ante ellas. La cesión de licencias para la realización de esta actividad y los requisitos exigidos son cada día más estrictos. Incluso se estudia tomar medidas de carácter retroactivo. No se debe a la existencia de problemas con estos alojamientos, sino que se estudian con carácter preventivo, para que la situación actual no llegue al descontrol y a la mala praxis.

Los ciudadanos burgaleses también comienzan a preocuparse por las consecuencias que pueden provocar los alojamientos turísticos como estos. Debido a las problemáticas que han surgido ya en otras comunidades, la imagen de estas viviendas no cuenta con la aceptación general de la sociedad. Por un lado, observamos cómo en comunidades como Madrid y Cataluña, la aparición de Viviendas Turísticas ha propiciado la gentrificación de diversas zonas, en las que los precios de alquiler se han disparado y ha llevado a los vecinos a moverse de estas zonas. También, la aparición de turistas en algunos barrios ha provocado tensiones y molestias entre los vecinos.

Como colaboradora de una Vivienda de Uso Turístico familiar en la ciudad de Burgos puedo destacar varios puntos a favor sobre la actividad y su situación en la provincia:

- Uno de los puntos más favorable con los que cuenta la región en el sector turístico es el tipo de turismo que encontramos. La gran mayoría de personas que visitan nuestra ciudad pertenecen a un target muy definido. Personas de mediana edad, familias o amigos que realizan turismo cultural o gastronómico y peregrinos del Camino de Santiago. Los turistas pasan una media de 2 días en la ciudad, y las actividades que normalmente se realizan son de visitas a monumentos y lugares de interés de la zona, lo que nos aleja del turismo lúdico-festivo que debido a sus expectativas de diversión y entretenimiento generan conflicto con los ciudadanos.
- Otro aspecto a favor es que la cantidad de Viviendas de Uso Turístico que encontramos en la ciudad sigue siendo bajo. Según los Boletines de Coyuntura que ofrece la Junta de Castilla y León anualmente, observamos que Burgos recoge datos muy bajos en cuanto a los turistas que pernoctan en este tipo de alojamientos, pero a su vez presenta el mayor grado de ocupación tras Salamanca de los VUT. Esto significa que el número de Viviendas Turísticas es menor que el de otras ciudades castellanoleonesas, las cuales también podemos considerar como ciudades con poca oferta de viviendas turísticas en España. Por ello, podemos determinar que la actividad está lejos de ser un negocio nocivo para el equilibrio de la ciudad.
- Los propietarios de Viviendas de Uso Turístico en Burgos están en contacto unos con otros. Al conocer este sector de manera personal, soy consciente de que los propietarios se comunican entre ellos, colaborando y aconsejándose mutuamente. De manera directa, hablan por teléfono o contactan entre ellos a través de las redes sociales. Hasta ahora, esta comunicación ha sido efectiva para recibir algunos consejos, avisar sobre fechas destacadas que provocarán un aumento de la demanda, contratar alquiler turístico con otras viviendas en diversas ocasiones y otras pequeñas situaciones.

A partir de la crisis sanitaria generada por el COVID-19 y las posibles medidas de limitación de la actividad, es necesario crear una organización que defienda los intereses de los propietarios. La reactivación del sector turístico se ve marcado por grandes pérdidas económica y, a su vez, por el miedo del turista de volver a viajar. Es necesaria la colaboración del sector privado para garantizar las medidas de seguridad y crear nuevos protocolos.

En cuanto a las posibles medidas de limitación de la actividad, un órgano asociativo puede actuar en defensa de los intereses de los asociados y trabajar en colaboración con los organismos públicos para favorecer la comunicación y relajar las tensiones presentes.

Este tipo de Asociaciones funcionan en otras Comunidades Autónomas y provincias, y sus labores son de gran utilidad para sus miembros. Desde la comunicación y la publicidad, la prestación de servicios y la formación, hasta la defensa de los asociados. Estos órganos sirven de herramienta para sus socios como una forma de contactar con los demás propietarios y solucionar carencias, además de ofrecer grandes beneficios para su actividad.

Desde 2019, los propietarios de estos alojamientos en Burgos mantienen el contacto telefónico entre ellos. La agrupación se ha hecho poco a poco más grande, y se han incorporado a esta 'red de contactos' nuevos propietarios que han querido estar en contacto con los demás. Las relaciones hasta ahora solucionan problemas sencillos. Un dato muy importante, ya que hablamos de una situación de 'Coopetición'. Los propietarios compiten entre ellos en el mercado, pero por el contexto, en este caso por la poca oferta existente frente a la demanda que provoca que no exista un ambiente de rivalidad, colaboran entre ellos y se benefician recíprocamente de sus ayudas y consejos.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

La finalidad que tenía en un principio este contacto entre titulares era el de defender el sector y luchar contra los pisos ilegales que podrían surgir en la ciudad. Un tema importante y preocupante, pero que debido a la poca oferta que se presenta en Burgos, no supone grandes problemas. Hoy en día, no se ha localizado ninguna Vivienda ilegal, aunque posiblemente existan, pero investigar en ellas es difícil cuando la única forma de hacerlo es con el boca a boca y de manera individual.

Los propietarios se mantienen al día sobre los acontecimientos que se realizan en la ciudad, para adaptar ligeramente los precios a la demanda, y también se aconsejan sobre las tarifas más adecuadas dependiendo de la temporada en la que nos encontremos. Responden preguntas de aquellos que comienzan en el alquiler vacacional, comparten noticias relevantes y se notifican sobre todos los aspectos que puedan interesar en el sector.

A su vez, una de las motivaciones del grupo es la de tener la posibilidad de alojar a sus clientes en otras viviendas en caso de que las suyas se encuentren ocupadas. Muchos de los turistas que viajan a Burgos vuelven en otras ocasiones, y contactan con las viviendas en las que se han alojado anteriormente, ya que volver a hacerlo desde las plataformas online supone un incremento de las tarifas. En los casos en los que un turista ya conocido quiere alojarse en sus viviendas, pero están ocupadas, los propietarios se preguntan entre ellos si están interesados en la oferta que se les propone. Una alternativa al alquiler por las páginas web.

Hace meses, varios propietarios se reunieron para hablar sobre una posible agrupación. La mayoría de ellos están de acuerdo en crear una asociación para defender sus intereses y conseguir sus objetivos, pero la idea actualmente está paralizada. Poniéndome en contacto con ellos, están de acuerdo en que les plantee una completa propuesta de asociación para que, con su aceptación y modificaciones precisas, se lleve a cabo.

Esta propuesta de Asociación de Viviendas de Uso Turístico en Burgos es mi propuesta personal, realizada y presentada a los propietarios de viviendas turísticas en la ciudad de Burgos, como asesora y atendiendo sus intereses, objetivos y finalidades.

5.3.1. Análisis DAFO

Fortalezas. La creación de una asociación sin ánimo de lucro favorecerá a los socios en su comunicación. Plantear medidas de forma conjunta y mantener diálogos será más sencillo y estructurado. Se facilitará el conseguir los objetivos comunes.

La oferta de Viviendas de Uso Turístico en Burgos es menor al de la media de otras ciudades, por lo que llegar al consenso es más sencillo.

Los propietarios de las Viviendas Turísticas ya están en contacto y mantienen conversaciones asiduamente, por lo que la comunicación entre ellas es buena y ya existe una actitud de cooperación entre ellos.

A finales del 2019, varios propietarios se reunieron para plantear por primera vez la idea de formar una asociación. Aunque la idea no se puso en marcha, varias personas ya hicieron un pago simbólico de cinco euros para dar su apoyo a la propuesta.

Debilidades. Aunque la propuesta cuenta con el apoyo de los propietarios, todavía no se ha comenzado a trabajar en ella, ya que faltan recursos y personas para ponerla en marcha.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Blanco Martínez, María

Falta experiencia y profesionalidad referente a la organización y creación de Asociaciones entre los futuros miembros.

Los recursos serán limitados.

Oportunidades. Las viviendas turísticas en la ciudad todavía representan un pequeño porcentaje del alojamiento turístico (un 3% en la provincia), por lo que es un buen momento para crear la Asociación antes de que el sector crezca.

Existen asociaciones similares en muchas otras regiones de las que se puede tomar ejemplo.

La imagen y opinión de este negocio en Burgos es buena, ya que por ahora no ha provocado problemáticas, por lo que es un buen momento de unirse y contar con apoyos externos.

Conseguir visibilidad entre los ciudadanos.

Amenazas. La visibilidad podría convertirse en algo negativo si el sector se convierte en problemático y se comienza a tener una visión negativa sobre él.

Ilustración 7: Análisis DAFO. Fuente: Elaboración propia.



Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

5.4. Benchmarking

Para poder crear una propuesta adecuada y funcional, he tomado como referencia las asociaciones de carácter similar que existen en el país. A través de la investigación en internet se observan las finalidades y los objetivos de muchas de las asociaciones de viviendas turísticas existentes en España. A partir de un proceso de benchmarking competitivo he recopilado toda la información sobre las asociaciones que pueda ser de utilidad para la propuesta que realizo.

- 'APTURCAM' es la asociación de propietarios de apartamentos y viviendas turísticas que trabaja en Castilla La Mancha. Desde 2014 esta asociación tiene como finalidad conseguir la excelencia turística, defender el sector ante las limitaciones impuestas por diversas normativas, representar los intereses de todos los asociados y mejorar la calidad y la publicidad de sus negocios. La asociación defiende a los asociados frente a las normativas reguladoras del sector, como en el caso del proyecto de Decreto por el que se regulaban los apartamentos turísticos y las viviendas en la Comunidad Autónoma en 2016. Desde APTURCAM se ha podido dirigir un escrito a la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, con el que se establecen una serie de alegaciones a favor de los asociados.
- 'APTUR Aragón' es la asociación de viviendas vacacionales de la comunidad de Aragón. Los fines de esta asociación son:
 - o El fomento y la promoción de viviendas o apartamentos vacacionales como finalidad principal.
 - o Favorecer la promoción turística y difundir todos los recursos turísticos.
 - o Defender el desarrollo equilibrado de la oferta, y que esta sea de calidad.
 - o Crear una red de colaboración entre organizaciones afines a las actividades de la asociación.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Blanco Martínez, María

- Realizar convenios con empresas que puedan proporcionar productos y servicios a las viviendas y apartamentos, favoreciendo a ambas partes.
- APTUR Aragón lleva a cabo actividades como la representación, gestión y establecimiento de contactos entre los asociados y la Administración Pública para llevar a cabo sus fines.
- 'ARVUTUR' es la Asociación Riojana de Viviendas de Uso Turístico. Cuenta con pocos miembros y está en fase de crecimiento. Se definen como un grupo de propietarios de Viviendas de Uso Turístico de La Rioja, amigos entre ellos, que se encuentran en el proceso de constitución de la asociación. Su fin principal es promover el turismo de la región y aconsejar y crear una red de contacto entre propietarios. La asociación espera formalizar pronto su inscripción en el Registro de Asociaciones del Gobierno de La Rioja y federarse en FEVITUR. Actualmente la cuota para darse de alta como socios es de 0 euros, ya que han decidido esperar a tener un mayor número de asociados para tomar decisiones en conjunto. Desde su página web se puede acceder a los Estatutos.

Por otro lado, me he informado sobre las asociaciones existentes en la ciudad de Burgos de relevancia en esta propuesta.

La 'Asociación Empresarial de Hostelería y Turismo de Burgos' (HyT Burgos) es la "asociación profesional de pequeños empresarios y trabajadores autónomos y por cuenta ajena integrada por aquellos cuya actividad preferente sea la hostelería, turismo, viajes, idioma castellano, el evolucionismo, cultura, así como la promoción y difusión de cualquiera de las anteriores". Trabaja en la consecución de fines como la protección y el fomento del turismo, la creación de proyectos o la dinamización del sector.

La Federación de Asociaciones Empresariales (FAE) de Burgos es la organización empresarial que opera en la provincia de Burgos como conexión intersectorial de asociaciones de la provincia. Forman parte de la confederación 52 asociaciones empresariales y más de 3.000 empresas industriales, de servicios, comerciales, etc. Formar parte de la confederación permitiría establecer contacto entre sectores vinculados a la actividad turística y la creación de acuerdos favorecedores para ambas partes.

5.5. Desarrollo de la propuesta: sistemas funcionales

Para detallar los aspectos relevantes en la creación, organización y desarrollo de la Asociación, he estructurado la propuesta a partir de los diferentes sistemas funcionales que existen en cualquier organización. Durante la fase de creación, es importante tener en cuenta el marco institucional y la forma de administración, la comunicación interna y externa, la base social, la participación y la prestación de servicios a los miembros. Detallar estos aspectos es vital para proceder a la creación de la Asociación, y algunos se mantendrán a lo largo del tiempo como muy importantes, tal y como la publicidad, la base social, etcétera.

Para la consolidación y el desarrollo, estudio otros aspectos como la gestión económica, las redes y alianzas o la gestión de recursos humanos.

5.5.1. Administración y marco institucional

Finalidad / Objetivos

Establecer los fines de la Asociación es uno de los puntos más importantes en su constitución. Es necesario plantear los motivos por los que se quiere crear la organización. Los objetivos deben quedar claros en los Estatutos en el momento de constituir la Asociación, para que los asociados decidan si quieren formar parte de esta, y trabajar en la consecución de estos fines.

Poniendo el foco en las asociaciones de carácter similar que existen en otras regiones del país, y a su vez estudiando la situación actual del sector en la ciudad, he planteado una lista de fines y objetivos que pueden ser las motivaciones que los propietarios que desean asociarse buscan conseguir. Como cabe recordar, mi propuesta la he planteado desde mi perspectiva personal, y esta lista de objetivos la ofrezco con carácter orientativo. Son los asociados fundadores los que estimarán todos aquellos aspectos oportunos y decidirán si alguno de estos fines encaja en sus motivaciones.

- Impulsar la actividad de comercialización de las Viviendas de Uso Turístico en la provincia de Burgos.
- Desarrollar la actividad turística dentro de los marcos legales establecidos.
- Asesorar e Informar a los asociados para el correcto funcionamiento de la explotación turística.
- Favorecer la comunicación entre la Administración pública y los propietarios, para mejorar la relación y conseguir proyectos en común.
- Defender los intereses colectivos ante los cambios legislativos en materia de regulación de los alojamientos turísticos.
- Actuar como representación y gestión de los intereses de los asociados.
- Promocionar el turismo dentro de la provincia de Burgos.
- Mejorar la calidad del alojamiento turístico de la región y alcanzar la excelencia.
- Favorecer la correcta regulación de la nuevas Viviendas de Uso Turístico que se creen en la provincia de Burgos.
- Promocionar la imagen de Burgos como lugar de interés turístico y fomentar la calidad de los servicios prestados.
- Garantizar la calidad del alojamiento turístico en la modalidad de Viviendas de Uso Turístico dentro de la provincia de Burgos.
- La creación de vínculos y convenios entre otras entidades y organizaciones que ofrezcan productos y servicios relacionados con el turismo, que favorezca tanto a éstas como a los propietarios.
- Defender el ejercicio de la actividad ante las Viviendas de Uso Turístico no autorizadas y el intrusismo profesional.
- Crear y formar proyectos de interés que beneficien a los asociados.
- Mejorar la comunicación entre los propietarios y crear una red de contactos antes dudas, preguntas y ayudas.
- Mejorar la publicidad de las Viviendas de Uso Turístico de Burgos.
- Fomentar el alojamiento turístico en esta modalidad.
- Reconocer dentro del sector a los propietarios que actúan de manera lícita.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- Crear una política empresarial a la que deban adaptarse las Viviendas de Uso Turístico que se encuentren dentro de la provincia de Burgos.
- Asesorar e informar a los organismos públicos y oficiales para la defensa de los intereses colectivos.
- Organizar servicios que favorezcan a los asociados.
- Formar parte de FEVITUR (Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos de uso Turístico) y de la FAE Burgos (Federación de Asociaciones Empresariales de Burgos) para trabajar en la consecución de los fines comunes.

Actividades

Para poder llevar a cabo todos los fines que planteo en esta propuesta, he establecido una serie de actividades que podrían realizarse. Como con todos los aspectos de esta propuesta, serán los socios promotores los que decidan finalmente si están de acuerdo en realizar estas actividades o no, pudiendo eliminar algunas o incluir otras.

- Crear y mantener contactos con la Administración Pública. Con esto me refiero a presentarse como Asociación a las entidades públicas, para que conozcan la existencia de esta organización y pueda crearse una comunicación con ellas. De este modo, será más fácil presentarse como una Asociación, y permitirá contactar con estos organismos para hablar sobre los intereses generales de los miembros y defender los mismos.
- Establecer vínculos con entidades privadas, personas y empresas. Tener contacto con otras organizaciones, empresas o particulares relacionadas al sector permite crear acuerdos y convenios beneficiosos. Como una Asociación oficial, podrá establecerse el contacto con todos aquellos que estén interesados en colaborar con nosotros para llevar a cabo algún acuerdo que supongan beneficios para ambos, ya sea con la prestación de servicios, la adquisición de productos de interés, la publicidad o el marketing promocional.
- Contactar con otras Asociaciones españolas del ámbito del alojamiento turístico. Esto permitirá conocer información de carácter nacional sobre el turismo, nuevas medidas legislativas y la situación de otras regiones en estos aspectos.
- Crear una guía para identificar los apartamentos ilegales y facilitar su detección. Uno de los intereses que presentan los propietarios para crear una asociación, es el de unirse para hacer frente a todas aquellas viviendas que están comenzando su actividad en la provincia de manera ilegal. Con la creación de esta guía, se puede establecer quién son aquellos propietarios que cumplen con la legislación referente al alojamiento turístico y tienen a su disposición la licencia que les permite realizar la actividad. No hablo sobre un extenso documento de requisitos que deben cumplir los propietarios, sino de una herramienta que validaría la actividad de los propietarios como responsable y permitiera un sello de calidad.
- Establecer un código ético sobre las Viviendas de Uso Turístico en Burgos. Ya que este tipo de alojamientos no ha presentado ningún problema con la ciudadanía de Burgos ni los organismos públicos, crear un simple código ético con indicaciones y reglas a seguir en el desarrollo de la actividad puede mantener la armonía existente en un futuro en el que esta actividad esté más presente en la provincia.

- Ejercer asesoramiento entre los miembros. Planteo la creación de una red en la que todos los miembros puedan consultar las preguntas frecuentes que surgen entre los propietarios, y realizar todas aquellas de las que busquen respuesta. Un 'foro online' dentro de su página web, en la que los miembros se ayuden entre sí con sus preguntas y respuestas de manera libre.
- Comunicar a los socios la información de interés pertinente.
- Crear una unión empresarial entre los asociados.
 - o Los propietarios ya contactan entre ellos en casos como la necesidad de reubicación de alguno de sus turistas cuando su vivienda ya está llena. Para ello propongo crear una red de contactos organizada y sencilla, en la que cada propietario pueda ponerse en contacto con los demás, para que cualquier miembro interesado realice los servicios que el propietario demandado no puede realizar. Esta es una alternativa beneficiosa para los propietarios y para el turista, ya que por un lado no se perderá la confianza de ese turista que ha contactado en busca de servicios, se ofrecerá a los demás asociados más posibilidades de mantener su actividad, y al turista este cambio no le influirá en su presupuesto, ya que las propuestas se lanzarán con un precio fijado y el turista no tendrá que hacer uso de buscadores que le cobran un porcentaje de comisiones.

Creación

Según Cesar Valencia Rodríguez en 'Cómo crear una asociación. Kit de supervivencia para los primeros pasos' y la legislación vigente, para crear una Asociación es necesario el acuerdo de un mínimo de tres personas, físicas o jurídicas, que se comprometan a unirse para conseguir unas finalidades determinadas a través de conocimientos, medios y actividades que pongan en común. En los Estatutos se detallará el funcionamiento de ésta, y se deben aprobar en el acta fundacional, en la cual, los socios promotores firmaran como prueba de su aprobación el acta fundacional. Desde ese momento la asociación tendrá personalidad jurídica y capacidad de obrar, aun no habiéndose realizado todavía la inscripción en el Registro.

Acta fundacional

Los propietarios de Viviendas de Uso Turístico interesados en unirse en Asociación deben reunirse para firmar el Acta Fundacional. En esta se recoge esta información:

- Datos de los socios promotores, como su nombre y apellidos (o denominación social en el caso de personas jurídicas), su nacionalidad, el domicilio y el NIF.
- Acuerdos pactados y la denominación elegida.
- La aprobación por parte de los promotores de los Estatutos.
- Firma de los promotores o representante.
- Lugar y fecha.
- Designación del órgano provisional de Gobierno.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

El Ministerio del Interior del Gobierno de España pone a disposición de los ciudadanos los modelos para inscripciones en el Registro Nacional de Asociaciones. Entre ellos, encontramos el Modelo a seguir para realizar el Acta Fundacional. Junto al acta fundacional, en la cual se aprueban los Estatutos, es también necesario adjuntar la Solicitud de Inscripción de Constitución de Asociación. Esta documentación debe entregarse en el Registro de la Comunidad Autónoma.

Constitución formal

La Ley de Asociaciones no obliga a las Asociaciones su inscripción en el Registro, pero lo establece como un derecho voluntario. Esto permite ciertas garantías a las asociaciones para su correcto funcionamiento.

Esta Asociación, con carácter provincial en Burgos, se inscribirá en el Registro de Castilla y León, y para ello deberá presentar, según la guía 'Asóciate' del Ayuntamiento de Burgos:

- Acta fundacional. Se entrega duplicada y firmada por todos los asociados promotores, junto al DNI de cada miembro.
- Estatutos. También duplicados y con las firmas originales de todos los promotores. Además, en la última hoja de estos se incluirá, con cada firma, el nombre y apellidos de casa miembro.
- Aprobación del propietario al que le pertenece el lugar establecido como domicilio social de la Asociación sobre la realización de esta actividad.
- Certificado sobre los miembros que componen provisionalmente los Órganos de Gobierno, con sus nombres, números de identificación y cargos.

Esta documentación deberá entregarse para llevar a cabo la inscripción en el registro en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Burgos.

Solicitud del NIF

La solicitud del NIF se suele realizar casi al mismo tiempo que la inscripción en el Registro. Para ello, se debe cumplimentar el modelo 036 de Hacienda. Este formulario es algo complejo, ya que se utiliza para la obtención del Número de Identificación Fiscal en muchas, lo que hace que muchas casillas no se relacionen directamente con la actividad de una asociación. El modelo se encuentra en la página web de la Agencia Tributaria, y actualmente existe un "procedimiento excepcional para la obtención de NIF por entidades de forma no presencial durante la vigencia del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19".

Muchos de los campos del modelo 036 quedarán incompletos por no corresponderse a las funciones de la asociación. Según la 'Guía de Gestión de ONGs', lo primero que debemos saber es que no debemos marcar la casilla "Declaración de Inicio de Actividad", ya que no contamos con actividad empresarial y esto supone el alta en el I.A.E.

La solicitud debe realizarse antes de que pase un mes desde la creación de la Asociación, en el momento que se dé lugar la inscripción en el Registro. En este momento se solicita el NIF definitivo, aunque si es necesario la obtención del NIF con urgencia, puede solicitarse ante el de carácter provisional.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Tras haber rellenado el modelo 036, será firmado por el presidente, o en otro caso por un apoderado mediante poder notarial. Se entregará en Hacienda junto a la documentación necesaria según la Agencia Tributaria:

- Documento original y copia del Acta Fundacional, con la aprobación de los asociados de la constitución y los Estatutos.
- Certificado que valide la inscripción en el Registro.
- Fotocopia del documento de identificación del presidente o apoderado, junto a la acreditación que permite a este tercer la representación.

Estatutos

Para poder presentar la solicitud de constitución de la asociación en el Registro de Asociaciones de Castilla y León, es necesario adjuntar el acta fundacional, que a su vez necesita de la existencia de Estatutos para llevarse a cabo. Por tanto, la creación de los Estatutos es el primer paso y uno de los más importantes para la creación de nuestra asociación. En ejercicio de asesoramiento y gestión de la creación de la Asociación de Viviendas Turísticas de la ciudad de Burgos, algo que los propietarios interesados me han permitido, he planteado ciertos aspectos que, por supuesto, deberán llevarse a consenso entre los socios. Además de modificables, podrán establecerse nuevos aspectos a considerar y eliminar cuanto se crea conveniente.

Como dice Cesar Valencia Rodríguez en 'Cómo crear una asociación', los Estatutos funcionarán como normas básicas para la actividad de la Asociación, por lo que actuarán como base jurídica para los socios que se unan a tal organización.

Según el Artículo 7 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación, estos son los aspectos necesarios que se deben incluir:

Denominación.

Debido a ser un aspecto tan personal, y que debe ser de agrado para los socios, la elección del nombre dependerá totalmente de los propietarios de la Viviendas de Uso Turístico. Ya que han confiado en mis capacidades para tramitar todos estos aspectos, proporciono algunos nombres posibles para tal organización. Desde Fevitur podemos observar que la mayoría de las Asociaciones regionales de Viviendas Turísticas presentan similitudes en sus denominaciones. Muchas de ellas incluyen en su nombre '-tur-', en referencia al turismo: 'Aptur', 'Asotur', 'Apartur', 'Apturcam', 'Aptur Aragón'... Entre las restantes, algunas han optado por denominaciones simples como 'Madrid Aloja' o 'Aloja Región De Murcia'.

Con la intención de crear una denominación atractiva, que cumpla con la tipicidad en el sector, pero se adapte a Burgos, planteo una denominación como:

- 'Avut Burgos', Asociación de Viviendas de Uso Turístico de Burgos.
- 'Abur VUT', Asociación Burgalesa de Viviendas de Uso Turístico.
- 'Avibur', Asociación de Viviendas turísticas de Burgos.

Según los asociados, el nombre elegido y con el que continuaré esta propuesta es 'VYATBUR, Viviendas y Apartamentos turísticos de Burgos'. De esta forma, se abren las capacidades de la Asociación para gestores de Apartamentos turísticos que según su interés podrán ser asociados.

Domicilio, y ámbito territorial.

Las actividades realizadas por la asociación se realizarán dentro de la provincia de Burgos. El domicilio de esta, debido a la escasez de recurso en su comienzo y a la posibilidad de realizar las reuniones en otros lugares, será aquel apartamento turístico que, de manera voluntaria, proporcione alguno de los socios interesados. Esta decisión es fácilmente modificable y no afectará al propietario, ya que la necesidad de establecer un domicilio se debe a que se remitirán a este las comunicaciones procedentes de organismos oficiales. Las actividades podrán desarrollarse en cualquier otro lugar.

Duración.

La actividad de la Asociación se plantea con duración indefinida.

Fines y actividades.

Los socios promotores de la Asociación decidirán en común cuáles son los fines y actividades que desean perseguir y realizar. Unidos a los planteados anteriormente por mi parte, podrán discutir sobre cuáles son los que más se adaptan a las funciones que quieren realizar.

Requisitos y modalidades de admisión y baja, sanción y separación de los asociados y, en su caso, las clases de éstos.

Debido a que la asociación se plantea como un órgano común para todos los asociados, planteo que únicamente se diferencia entre los 'socios promotores' y los 'socios de número', una clasificación únicamente técnica. Cualquier persona podrá ser asociada, según mi planteamiento, si es mayor de edad, tiene capacidad de obrar y ejerce la actividad de alquilar Viviendas de Uso Turístico bajo las licencias autonómicas.

Para inscribirse a la asociación será necesario rellenar un formulario en el que se determinen los datos personales del interesado, o bien, los datos identificativos de la persona jurídica interesada. La solicitud deberá aprobarse o ser denegada por la Junta Directiva. La cuota de admisión será fijada por la Junta Directiva.

Para darse de baja como socio no será necesaria ninguna condición. Aún así, cualquier socio podrá ser dado de baja por el impago de cuotas, si éstas se establecen, o por el incumplimiento de los estatutos.

Los derechos y obligaciones de los asociados.

Según el planteamiento que he realizado, considero que deberían ser de obligación para los asociados:

- La aceptación de los Estatutos y todas aquellas normas acordadas por la Asociación.
- Cumplir de buena fe con el seguimiento de los fines y actividades de la Asociación.
- Cumplir con las cuotas de socios.
- La participación en la Asociación.

Y como derechos:

- Asistencia a la Asamblea General, y cualquier reunión.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- Votación, derecho de sufragio activo y pasivo.
- Derecho de información.
- Derecho de Asistencia y voto en la Asamblea.
- Asesoramiento.
- Examinar la documentación precedente.

Organización de la Asociación.

- Órganos de Gobierno. Como en la mayoría de las asociaciones, de cualquier sector, planteo que la Asociación se gobierne por la Asamblea General y por la Junta Directiva.
- Asamblea General. En ella formarán parte todos los socios inscritos, promotores y de número. Con reuniones anuales (ordinarias), o convocada siempre cuando sea necesario (extraordinarias), permitirá adoptar acuerdos por mayoría general. Propongo continuar con la línea asociacionista de convocación siempre y cuando lo anuncie la Presidencia o, al menos, un 25% de los socios. Ésta se notificará personalmente, junto al orden del día y el lugar de celebración de la primera y segunda convocatoria.
- Junta Directiva. Como la ley indica, “la Junta Directiva es el órgano colegiado de gobierno, representación y administración de la Asociación, sin perjuicio de las potestades de la Asamblea General como órgano soberano”. Por ello, propongo que esté compuesta por, al menos, cuatro miembros, uno de ellos presidente, otro secretario y demás vocales. Su mandato será de cuatro años con posibilidad de prorrogarlo. Cualquier miembro podrá presentarse como miembro de la Junta Directiva y se decidirá por todos los miembros a votación. Los miembros de la Junta Directiva representarán los cargos de Presidencia, Vicepresidencia, Secretaría, Tesorería y vocales, con los deberes y obligaciones detallados detenidamente en los Estatutos.

El patrimonio inicial y los recursos económicos de los que se podrá hacer uso.

El patrimonio inicial se formará con las cuotas de inscripción de los miembros, que propongo como una cantidad pequeña, de carácter simbólico. En el momento de que los socios fundadores den su aprobación a esta propuesta, se determinaría el patrimonio inicial con el que comienza la actividad. Para el desarrollo de las actividades, se tendrán en cuenta:

- Las cuotas de los socios.
- Los donativos, subvenciones o patrocinios que puedan ser obtenidos.
- Beneficios resultantes de sus actividades.
- Cualquier recurso que cumpla con la legalidad.

Como en otras organizaciones, el ejercicio económico irá del 1 de enero al 31 de diciembre, y la Junta Directiva llevará la contabilidad de la Asociación.

Otros muchos aspectos son de carácter esencial para la creación de los Estatutos, y todos ellos están detenidamente desarrollados en los Estatutos que he propuesto a los propietarios de Viviendas de Uso Turístico interesados en formar parte.

5.5.2. Participación y base social

Otro de los aspectos fundamentales para tener en cuenta desde la creación de la asociación, es determinar de qué modo se llevará a cabo la participación de los socios y las bases sociales. Es importante crear una forma de captación de socios, sistemas de asamblea y elección o sistemas participados de gestión, entre otros aspectos. Todo ello nos guiará desde la formación hasta la consolidación y el crecimiento de la propuesta, es decir, son fundamentos básicos para la actividad de los socios en todas las etapas de la asociación.

Dentro de este marco, planteo principalmente el método de captación de socios, ya que lo relativo a la participación, la gestión y la forma de Asamblea, entre otros aspectos, están detallados en los Estatutos anexados.

Captación de socios

La captación de socios es fundamental en cualquier organización, ya que la incorporación de nuevas personas en las persecuciones de los fines comunes es una gran herramienta para llegar al éxito. Esta función debe realizarse periódicamente durante el funcionamiento de la asociación, y son responsables de conseguirlo los socios ya inscritos.

En la fase inicial, de creación, la captación de socios no va a ser un aspecto problemático, ya que, como he determinado en anteriores apartados, los propietarios de Viviendas de Uso Turístico de la ciudad ya se encuentran en contacto entre ellos y la mayoría presentan una actitud muy positiva ante esta propuesta. Por tanto, aunque la captación es prioritaria, veremos que en esta Asociación esta actividad tendrá un mayor funcionamiento en las siguientes fases, de consolidación y promoción. Esto también se debe a que, con el número de personas ya interesadas en formar parte de la organización, es muy atractivo para el conjunto de socios la adopción de criterios de creación en común, y más adelante presentar la propuesta más desarrollada a socios potenciales.

Aun así, mi propuesta para la captación de socios se puede realizar desde el comienzo, es decir, desde el registro de los Estatutos.

Los propietarios de Viviendas de Uso Turístico que ya se encuentran en contacto son la gran mayoría de personas que se dedican a este negocio en la ciudad actualmente. Se ha conocido a través de redes sociales y hablando por las páginas de reserva de alojamientos. Por lo tanto, considero que esta es la forma más efectiva de conocer a los nuevos propietarios que se encuentren en Burgos.

Por un lado, será responsabilidad de los socios consultar las páginas de alojamientos turísticos, tales como Airbnb o Booking para ponerse en contacto con nuevos anunciantes y proponerles formar parte de la Asociación. A través de estas páginas se suele restringir el envío de datos de contacto, por lo tanto, propongo que simplemente se comunique la existencia de la asociación, para que aquel propietario interesado pueda hacer la búsqueda pertinente. En este mensaje se puede hablar de los fines que se persiguen, las actividades que se realizan y sus objetivos.

Por otro lado, a continuación, detallo en el plan de comunicación las propuestas relativas a formas de promoción y visibilidad. Esta será la forma más eficaz de conseguir que nuevos

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

propietarios conozcan la asociación y se interesen en formar parte. En las herramientas comunicativas se establecerán apartados en lo que los interesados puedan ponerse en contacto con los socios y encontrar información útil.

La captación de socios en este tipo de asociación está limitada, ya que solo pueden formar parte de ella aquellas personas que realicen la actividad de alquiler vacacional en Viviendas de Uso Turístico de Burgos.

5.5.3. Plan de comunicación

Lo primero que tengo en cuenta para crear un Plan de Comunicación de la Asociación es el alcance y las personas que formarían parte del target. Una Asociación local, de la provincia de Burgos, en la que pueden ser socios aquellas personas que tengan en propiedad o gestionen una vivienda dirigida al alquiler turístico bajo la normativa vigente y con licencias válidas. Además, podrían incorporarse como miembros los propietarios de apartamentos turísticos, si la actividad en su desarrollo también les ofrece beneficios. Con este alcance, limitado, propongo una forma de comunicación sencilla, sin la necesidad de una gran inversión o que conlleve demasiadas técnicas.

Quiénes somos, qué hacemos y quién puede estar interesado

Para comenzar la creación del Plan de Comunicación es importante plantear, de manera definitoria, qué es esta Asociación, qué se pretende con ella y a quién se dirige.

VYATBUR es una organización creada entre socios para la defensa y publicidad, mayoritariamente, de los alquileres turísticos en viviendas o apartamentos con la licencia para tal ejercicio en la ciudad de Burgos y alrededores. Se forma por y para favorecer la gestión y la actividad de este negocio en la ciudad y establecer un organismo con el que crear relaciones con los organismos públicos, en comunicación o defensa. Es una Asociación de Cooperación, en la que los socios realizan su actividad de forma independiente dentro del mercado competitivo existente, pero a la vez cooperan para verse favorecidos los unos con los otros.

La Asociación estará formada por socios, personas que prestan alojamiento turístico en Burgos en viviendas o apartamentos acondicionadas para ello. Personas independientes de empresas o cadenas hoteleras que han solicitado la licencia para alguna propiedad inmobiliaria como Vivienda de Uso Turístico, se le ha concedido, y ofrece los servicios de alojamiento por las plataformas online u otras vías.

Cualquier propietario o gestor de una vivienda de este estilo puede unirse a la organización, con lo que podría:

- Conocer a sus competidores.
- Establecer redes de contactos.
- Apoyar la defensa del sector en la ciudad.
- Aumentar sus formas de publicidad.
- Beneficiarse de actividades, consejos o servicios que la Asociación ofrezca.
- Dar a conocer sus problemas o quejas en el sector.
- Favorecer su rendimiento.

El beneficio principal de convertirse en asociado es el de apoyarse en una organización de ‘coopetidores’, dentro de esta actividad en la que no hay respaldo ninguno para las personas que la ejercen. Unirse a la asociación permite establecer lazos y redes en un sector tan moderno y desconocido hoy en día que no cuenta con ningún sistema organizativo mayor.

Objetivos

Los objetivos principales de la comunicación son, en este caso, la visibilidad y la captación de nuevos socios, como he comentado anteriormente. Con estas propuestas pretendo establecer una forma sencilla y poco costosa en términos económicos de dar visibilidad y tener alcance, lo que permitirá atraer a nuevos socios y que los objetivos de la organización sean conocidos. Para ello establezco una serie de acciones y opciones para que la Asociación tenga una imagen, un camino claro y un proyecto publicitario.

Imagen

Para tener visibilidad y alcance, es importante establecer una imagen con la que se reconozca a la agrupación. Son importantes muchos aspectos como el nombre y la personalidad.

Nombre

El nombre es algo que lo determinarán los socios en su valoración de esta propuesta, pero como planteo en el apartado de la creación de los Estatutos, los propietarios antes de conocer ninguna otra propuesta, optan por el nombre ‘VYATBUR’.

Logotipo

Siguiendo con una línea sencilla en este plan de comunicación, considero que el logotipo, elemento básico para la imagen de la Asociación, tiene que mantener una línea sencilla. Con esta imagen se permite identificar a la organización fácilmente, en sus comunicaciones publicitarias o en cualquier otro aspecto. Por otro lado, el uso de un logotipo por parte de los socios podría hacer de ello un sello de calidad en el servicio prestado.

En general, el logotipo es un elemento necesario y muy útil en cualquier empresa, organización o marca, por lo que es necesario crear uno. A partir del análisis de los logotipos de otras asociaciones regionales con actividad similar, planteo unas ideas sencillas, pero a la vez características y distintas. Pretendo crear un logotipo atractivo, fácil de recordar y que no suponga una inversión económica, es decir, un logotipo básico creado por mí misma a través de un programa de edición de fotos gratuito. La forma más cómoda de tener un logo original, exclusivo, y totalmente gratuito. Como he indicado a lo largo de esta propuesta, todas mis ideas planteadas deberán ser valoradas por los socios, que decidirán si las consideran útil y las siguen tal y como planteo, o prefieren modificarlas o simplemente desecharlas y cambiarlas por otras.

Moodboard

Para el análisis de los logotipos que tienen las Asociaciones similares a esta, utilizo un Moodboard o muro de inspiración, es decir, una recopilación de estos logotipos u otras imágenes relacionadas con ello. Teniendo en cuenta esta recopilación, es más fácil crear una ilustración que se adapte a la Asociación y a su actividad, además de ser estético y seguir la línea de estilos.

Ilustración 8: Moodboard. Fuente: elaboración propia.



En el Moodboard podemos observar distintos logotipos de Asociaciones de Viviendas turísticas pertenecientes a Fevitur, además del logotipo de esta misma Federación. También, el logotipo de la cadena hotelera Melià y plataformas de alquiler turístico, AirBnB o Booking. Lo más característicos de todos estos logos es su sencillez. Hay mucha diferencia entre ellos, cada uno sigue líneas diferentes.

Mientras los logotipos de las plataformas online son un elemento sencillo y con un color para ser identificados en las aplicaciones móviles, otros presentan un diseño más elaborado, como el de AVAEC o Asotur. Otros, como los de Asotur y Viturme, utilizan el diseño de una casa para identificarse.

Para la creación del logotipo de la Asociación de Viviendas de Alquiler Turístico de Burgos, propongo dos ideas. En ellos, hago utilización de algún color identificativo, junto a elementos sencillos. Por supuesto, estas propuestas serán aceptadas o descartadas por los socios, pudiendo elegirse una totalmente distinta a mis diseños.

Como complemento al logotipo, ya que no es necesario en tales organizaciones, he planteado un eslogan simple, que unido a la imagen le aporte algo más de valor personal. También modificable, adjunto a las propuestas la frase “Tu hogar en Burgos”.

Propuesta 1: Minimalista

Para esta propuesta tomo la referencia de ‘Aparture’, ‘Apartur’, ‘AAT’, ‘Madrid Alojja’... En estos logotipos observamos que no existe ningún elemento propio de las Viviendas de Uso Turístico como tal, y se han utilizado elementos sencillos que más que para la identificación directa, sirven para la diferenciación. Un cuadro de color, una tipografía o una forma que permitan a la asociación dar una imagen.

Ilustración 9: Modelo 1 de logotipo para la asociación VYATBUR. Fuente: elaboración propia.



El cuadro azul con el nombre dentro sirve como elemento identificativo, y de forma sencilla hace referencia a la placa, que del mismo color deben colocar las viviendas que tienen licencia para ejercer la actividad en sus puertas.

Propuesta 2: Elemento Característico

En esta otra idea sigo la línea de 'Arvutur' o 'Fevitur', que toman como logotipos elementos identificativos relacionados con la actividad. Una casa o un bloque de edificios son imágenes que guardan relación con el alojamiento, y su proyección puede ser identificada por aquellos que lo ven. Por ello, planteo un logotipo sencillo, pero con el que se puede identificar a la asociación y en el que incluyo el eslogan.

Ilustración 10: Modelo 2 de logotipo para la asociación VYATBUR. Fuente: elaboración propia.



Siguiendo con el color azul característico de la placa que tienen los VUT, esta imagen puede ser un elemento más identificable por aquel que lo ve, y guarda relación con el alojamiento turístico.

Comunicación externa

Dentro de la asociación debe darse información de carácter global, para los asociados y para cualquier interesado que quiera conocer la actividad de la organización. Para ello, lo más sencillo es la comunicación vía internet, a través de páginas web y redes sociales.

Página web

Para la creación de una página web existen distintos servidores que ofrecen, de manera sencilla y a partir de modelos, la creación de una página web a la que acceder fácilmente. Dentro de las más conocidas, puede utilizarse 'Ionos by 1&1', 'Wix', 'Webnode'... Como en todos los aspectos de esta propuesta, la última decisión recaerá en la elección de los asociados, pero planteo la Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

creación de la página web a través de 'Wordpress', un editor sencillo que he utilizado previamente y considero muy útil para la asociación.

Desde este servidor se ofrece la creación de una página web sencilla de forma gratuita, pero ciertas herramientas quedan bloqueadas. Existen tarifas entre los 4 y 45 euros mensuales. Considero que la mejor opción para la asociación es la de crear la página con la tarifa de 8 euros mensuales, ideal para autónomos según el servidor, ya que ofrece herramientas de posicionamiento como SEO para obtener un mayor alcance, pero sigue siendo económica.

Desde esta página web se podrá acceder a documentación pública, información sobre la asociación, noticias y datos importantes. Además, el apartado principal, la primera página al visitar la web, podría ser un espacio publicitario en el que ver las Viviendas de Uso Turística, con un buscador para que el usuario pueda encontrar el alojamiento que más le conviene según zonas, número de habitaciones o disponibilidad, y los datos de contacto del propietario para proceder a la reserva.

Redes sociales

Principalmente, la mejor red social para crear contenido publicitario de forma gratuita o difundir económicamente contenidos informativos es Facebook. Desde aquí se puede crear una página en la que las publicaciones lleguen a otros interesados de la red social, avisar de las actualizaciones de la página web, crear campañas publicitarias, etcétera.

5.5.4. Prestación de servicios

Desde el comienzo de la actividad por parte de los socios, se deben ofertar ciertos servicios que garanticen a los asociados beneficios al formar parte de la organización. Tanto en términos de formación o asesoramiento en cuanto a la gestión de sus negocios, como iniciativas de colaboración o relación entre ellos.

En esta propuesta he pensado en servicios que sean fáciles de prestar desde el primer momento en que la Asociación esté en marcha, con la utilización de pocos recursos económicos y que lleguen a todos los asociados. Gran parte de estas propuestas pueden realizarse de forma online, permitiendo que los socios accedan a estos servicios libremente. Además, tras la pandemia de coronavirus que ha provocado el confinamiento de los ciudadanos y la posterior toma de medias de distanciamiento, la oferta online resulta la más atractiva para muchas personas.

Para llevar a cabo estas ideas, será necesaria la utilización de una página web a la que los asociados puedan acceder a través de un usuario y contraseña.

Servicios

Publicidad

Uno de los objetivos de esta Asociación es la de servir como un medio publicitario para los asociados. Dentro de la página web, el apartado principal será la presentación de los apartamentos de todos los socios que quieran hacer publicidad de sus alojamientos turísticos. Una de las formas más directas es presentar un buscador al inicio de la página web, en el que Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

las personas que entren ella puedan seleccionar sus intereses para la búsqueda del alojamiento turístico (número de personas, selección de fechas, disponibilidad de noche...). Al hacer la búsqueda, aparecerán las viviendas más adecuadas y que se encuentren disponibles en ese momento. Tras ello, se puede permitir la reserva inmediata o el contacto con el asociado propietario de esa vivienda. Este es el estilo más similar a la forma de ofertar los alojamientos en plataformas como Booking o Airbnb.

De otro modo, las viviendas pueden publicarse en la página web como herramienta informativa. Sin la existencia de buscador o seleccionador de opciones, las personas que visiten la web podrían ver cada Vivienda de Uso Turístico, con breves descripciones e imágenes. Si la persona que ve el anuncio está interesada en reservarla, tendría a su disposición los datos de contacto del asociado propietario en este anuncio, y la contratación se haría por medio telefónico, correo o cualquier otra forma no relacionada con la Asociación. De este modo, no se permite la reserva inmediata desde el servicio de publicidad, lo que conlleva una pérdida de clientes en el proceso. Aun así, puede resultar más sencillo para los asociados, ya que la contratación se haría de forma directa entre el interesado y ellos y no sería necesario que la página web contase con medios de pago y cuentas bancarias para la realización de los pagos.

A su vez, se podrán realizar campañas publicitarias de forma común entre los asociados, una forma con la que se conseguirá un mayor alcance y un coste económico menor para los miembros que si realizasen estas acciones de manera individual. Desde campañas online, patrocinios o anuncios en medios locales, la publicidad conjunta podría estudiarse y sería beneficiosa para los miembros asociados.

Formación y asesoramiento

Como he comentado en otros apartados, la Asociación entra dentro de la Coopetición, es decir, los asociados cooperan a pesar de competir entre ellos en el mercado. Por tanto, la formación surge para ofrecer beneficios de forma general, y la competitividad debe respetarse de manera individual como socio.

Una de las herramientas de colaboración más sencilla que todos los asociados tienen es la capacidad de crear una red de asesoramiento común. Planteo crear una red, ya sea de forma virtual desde un apartado de la página web, o bien de forma presencial con reuniones rutinarias, en las que los socios puedan plantearse preguntas y dudas sobre aspectos relacionados al negocio. Esta iniciativa requiere la voluntariedad de los socios para ayudar a sus compañeros miembros de la Asociación.

Por otro lado, propongo la publicación y creación de manuales útiles que se pongan en disposición de los asociados. En primera instancia, sería interesante crear algunos documentos que relaten el proceso para conseguir la licencia de Vivienda de Uso Turístico, los primeros pasos para alquilar tu vivienda por plataformas de alquiler vacacional o trato con los clientes. Estos manuales podrían repartirse a cada Asociado, o colgarse en la página web de forma privada, siendo accesibles con la cuenta personal de cada asociado. Estos documentos suponen una herramienta muy útil para los propietarios, y pueden ayudarles en aspectos básicos como los anteriormente comentados, o incluso asesorar sobre la correcta limpieza de las viviendas, los aspectos que favorecen una mejor puntuación, etcétera.

Relaciones intersectoriales

Los asociados pueden crear vínculos con empresas de otros sectores, pero relacionados al turismo, y pueden establecerse convenios y acuerdos que faciliten la creación de plataformas diversas.

Dependiendo de los intereses de los asociados pueden crearse convenios que beneficien a todos los miembros y a las respectivas empresas que estén interesadas en trabajar con ésta. Estas relaciones estarían destinadas principalmente a servicios beneficiosos para la gestión de las viviendas, desde limpieza, lavandería y servicios extra para los clientes, entre otros. Por ejemplo:

- Acuerdo entre empresas o autónomos del sector de la limpieza. Puede crearse un convenio entre los miembros interesados para contratar el servicio de limpieza de la Vivienda de uso Turístico con condiciones especiales. En Burgos, las Viviendas de Uso Turística alojan a una gran cantidad de turistas, pero hay temporadas en las que las reservas disminuyen y no se cuenta con una afluencia constante de clientes durante el tiempo. Por ello, resulta complicado contratar servicios de limpieza a largo plazo, y los propietarios que necesitan estos servicios suelen buscar este servicio de manera puntual, buscando empleados para solo unas horas. Con este acuerdo podría establecerse un contrato en el que se garantizan la disponibilidad de personas para realizar este servicio, y a la vez una garantía de los empleados de contar con un empleo más beneficioso.
- Acuerdos con lavanderías industriales. Uno de los trabajos más tediosos que surgen cuando los clientes dejan la vivienda es el de la de limpieza de sábanas, fundas nórdicas, almohadas, cojines o incluso cortinas. Es un proceso largo, incómodo cuando la entrada de nuevos clientes se aproxima (no se puede tener la ropa secando en la vivienda) y costoso económicamente. Para facilitar esta función, como grupo de interesados se puede crear un acuerdo con empresas de lavandería industrial interesadas en trabajar con grandes cantidades, y gestionar con estas la entrega y recogida.
- Servicios extra para los clientes. Se pueden hacer algunos acuerdos para conseguir beneficios para los clientes que favorezcan las valoraciones de los usuarios. Pequeños descuentos en comidas o cenas en restaurantes interesados en atraer turistas, descuentos en bares de copas, en actividades culturales, etcétera.

5.5.5. Redes y Alianzas

Como ya detallaba en la prestación de servicios, las relaciones intersectoriales son fundamentales para que la Asociación explote todas sus posibilidades y ofrezca grandes beneficios a sus asociados. Formar convenios, acuerdos o alianzas con otros sectores permite a la organización ganar un alcance mayor y poder desarrollarse. Ya comentados los beneficios que pueden ofrecerse a los miembros como servicios prestados, comento ahora otras ventajas que pueden conllevar a la Asociación estas alianzas. En general, cualquier relación hará a la organización más fuerte y contar con la aceptación de otros sectores de la ciudad en los casos en los que se requiera de su defensa, además de aportar una buena imagen como una agrupación leal y buena para Burgos.

- Relaciones con el sector turístico. Además de los servicios que se pueden prestar a los clientes en el sector turístico, es muy aconsejable tener una buena relación en el sector

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

en el que forma parte esta actividad. Sería muy interesante la existencia de una comunicación activa entre los propietarios de Viviendas de Uso Turístico, hoteleros, hosteleros y demás relacionados con el turismo de la ciudad. Esto permitiría realizar grandes estudios de mercado, analizar que clientes prefieren los distintos tipos de alojamientos u ofrecer 'experiencias' a los visitantes de manera conjunta.

Entre los beneficios que pueden acarrear estas relaciones, se pueden plantear ofertas conjuntas. Esto es algo que requiere de muchos factores y una buena organización, pero existen casos de éxito en estos planes conjuntos. Podemos observar como en las plataformas de alquiler turístico se ofrecen packs de viaje, con alojamiento y otros servicios incluidos, como cenas, visitas guiadas.... No es un servicio prestado al asociado como tal, pero es una forma de atraer turistas que beneficia tanto a los propietarios como a los demás interesados en crear esta relación.

Similar a este aspecto, podría estudiarse algún tipo de oferta en alojamientos para grupos grandes, o peregrinos del Camino de Santiago. Desde ofertar alojamiento en distintas localidades de la provincia, parando en Burgos en alguna de las Viviendas, hasta ofertar a grupos grandes opciones variadas de alojamiento.

- Relaciones con el sector empresarial de Burgos. Al igual que con el sector turístico de la ciudad, crear alianzas con el sector empresarial permitiría grandes beneficios a los asociados.
- Relación con asociaciones similares. Uno de los objetivos planteados en esta propuesta es el de formar parte de Fevitur, la Federación de Asociaciones de Viviendas Turísticas de España.

5.5.6. Recursos Humanos

La gestión de recursos humanos es un aspecto importante en cualquier formación, ya que ello determinará el correcto funcionamiento de la actividad y su desarrollo. En este caso, hablamos de una organización pequeña, en la que los asociados se interesarán en formar parte de ella siempre y cuando sus condiciones no sean limitantes. Entre estas condiciones se encuentra la económica, y para mantener unas cuotas mínimas no se puede contar con un equipo de empleados.

Por tanto, considero dentro de mi opinión y siempre sujeto a las decisiones de los asociados, que sería suficiente para la gestión de la Asociación el contar con un empleado, varias horas a la semana, que se encargase de las redes sociales, aspectos comunicacionales y realización de la documentación necesaria.

Debido al poco volumen de trabajo que le sería derivado a los recursos humanos, estas tareas podrían ser derivadas a un centro de asesoría y gestión empresarial.

5.5.7. Gestión económica

La gestión económica no puede determinarse en el momento de creación de la empresa, ya que será necesario contar con una serie de asociados para determinar cuáles son los recursos que podremos utilizar. Pero es necesario que desde que VYATBUR comience a desarrollarse, es importante su correcta gestión de los recursos. Como se indica en la Fundación de Gestión y

Participación Social, hay que tener en cuenta las necesidades de la gestión económica por aspectos como:

- Dar una imagen fiel a los asociados: difusión de datos y toma inteligente de decisiones, además de ofrecer una correcta información para los socios.
- Obligaciones legales: como en cualquier empresa, existe la obligación legal contable y fiscal. A su vez, es necesario para poder obtener cualquier tipo de subvención.

Tal y como se representa en los Estatutos, la gestión se regirá por los criterios tomados dentro de la asociación. Unas decisiones que regirán de qué forma se utilizarán los recursos y que, a partir de ahí, podrán tomarse decisiones o elegir el destino de los recursos. En el momento de tomar decisiones, la forma correcta de establecer presupuestos es con el máximo desglose posible. Es decir, informando de qué cantidad se dirige a cada actividad en un momento determinado, no englobando cantidades diferentes por simples categorías.

Información interna

Según Nistal y Sotomayor Morales en *Planificación, gestión y evaluación. Manual básico para la acción social*, dentro de la asociación es muy importante cumplir con las "Necesidades internas de información económica". Para ello, los datos deben recogerse de forma correcta desde la fase de planificación de gestión de los recursos hasta el momento de, ya finalizada cualquier actividad, evaluación de lo ocurrido. Todo ello se divide en tres fases:

- Fase de planificación: elaboración de presupuestos. Dentro de la asociación deben elaborarse presupuestos, tanto de Inversiones y Financieros, de Ingresos y Gastos, de Tesorería... todos ellos son importantes para organizar todos los movimientos económicos que sucederán en la organización.
- Fase de estudio de los datos: contabilidad. Con la contabilidad de los movimientos es posible conocer la liquidez o el volumen de dinero con el que se cuenta en un determinado momento, además de analizar acreedores y deudores, el valor de la asociación, etcétera.
- Fase de evaluación: balances. Para finalizar con el estudio de la actividad de las cuentas, los balances nos darán el resultado del desarrollo económico en periodos de tiempo concretos.

Para desarrollar todos estos pasos, es importante establecer en los Estatutos y, en el orden interno, cómo se realizarán siempre, para poder llevar un orden idéntico en cada ejercicio.

Obligaciones legales

Dentro de la gestión económica, un aspecto muy importante para llevar a cabo su correcto desarrollo es la obligación legal contable y fiscal que pesa sobre ella. Las asociaciones sin actividad económica, como será el caso de esta, deben cumplir con el artículo 14 de la Ley Orgánica 1/2002 de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación. El artículo establece estas obligaciones:

- Llevar una contabilidad que ofrezca una imagen fiel del patrimonio, del resultado y de la situación financiera, además de sus actividades realizadas con un inventario de bienes. La contabilidad deberá llevarse según las normas aplicables.
- Ofrecer a los asociados toda la documentación relacionada con esta gestión económica.

- Las cuentas se aprobarán por Asamblea General de forma anual. Según esto y la Disposición Adicional Tercera del régimen contable de las asociaciones, se aprueba el régimen simplificado de la contabilidad y será necesario llevar contabilidad de partida doble y analítica.

Como en los demás aspectos planteados en esta propuesta, serán finalmente los asociados los que decidan de qué forma creen conveniente llevar la gestión económica. Con esta información, es necesario tener en cuenta el volumen de dinero que se manejará dentro de la organización.

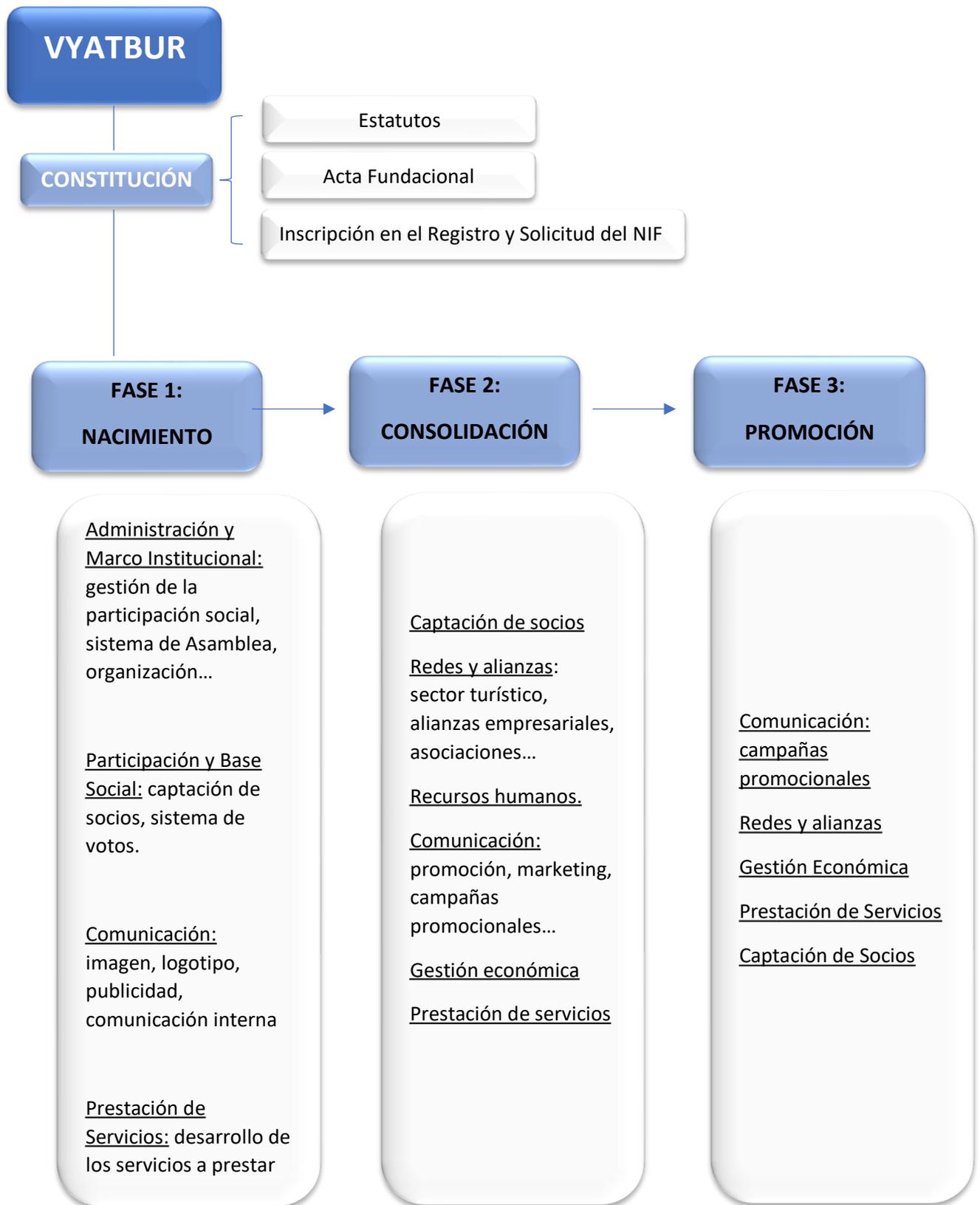
Como he planteado en otras partes de la propuesta, los socios contarán con el deber de aportar una cuota, pero esta deberá ser lo más mínima posible. Los asociados pueden obtener beneficios formando parte de la organización, pero al no suponer un incremento exponencial de los beneficios en su negocio, y poder realizar su actividad sin ningún problema no formando parte de esta, el coste económico de su afiliación tendrá que estar relacionado con estos aspectos.

A su vez, los propietarios de Viviendas de Uso Turístico ya estaban en contacto antes de proponerse esta idea. Sin plantearse la creación de una asociación como tal, y sin la elaboración de trámites y estatutos, plantearon entre ellos la creación de un fondo común como agrupación, con el aporte simbólico de 5 euros. Por tanto, planteo que la cuota inicial sea de este importe, que tiene, principalmente, carácter simbólico sobre la voluntariedad de crear esta agrupación.

Como establezco en los Estatutos adjuntos, mi planteamiento del régimen económico es este:

- Patrimonio fundacional: el patrimonio fundacional de VYATBUR en su momento de constitución es de 0 euros.
- VYATBUR administrará con total independencia sus recursos económicos, los cuales obtendrá íntegramente de:
 - o Cuotas de admisión por asociado.
 - o Cuotas periódicas de los asociados.
 - o Aportaciones y derramas extraordinarias o de urgencia, establecidas por la Junta Directiva.
 - o Donaciones, subvenciones, aportaciones voluntarias y demás ingresos derivados de otros motivos.
 - o Ingresos derivados de la actividad y servicios a socios o terceros.
 - o Ingresos derivados de cualquier aspecto, dentro de la normativa vigente, así como de los estatutos.
- De manera anual se realizará el presupuesto de ingresos y gastos. Este tendrá que ser aprobado (dentro del primer semestre del año, como en cualquier entidad) por la Asamblea General.
- El inventario de bienes, derechos y propiedades se actualizarán de forma anual.
- VYATBUR tiene total autonomía patrimonial y administrativa en la disposición y administración de sus recursos.
- Las cuotas podrán modificarse anualmente según necesidades y proyectos futuros y presentes.

Ilustración 11: Tabla de contenido. Fuente: elaboración propia.



Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Blanco Martínez, María

5.6. *Perspectiva de futuro de VYATBUR*

Siguiendo la línea desarrollada en este trabajo, junto a las decisiones que se tomen entre los socios, la asociación puede constituirse como un gran órgano de defensa y asesoramiento para sus asociados.

A partir de VYATBUR, la agrupación de propietarios de Viviendas de Uso Turístico de Burgos podrá obtener publicidad y un mayor alcance en la ciudad. Junto al asesoramiento y la defensa de intereses comunes, la asociación será una gran herramienta para los asociados en el desarrollo de sus actividades, y favorecerá a sus negocios.

El futuro del sector en ciudades como Burgos es incierto, ya que la explotación de las Viviendas de Uso Turístico todavía es baja, y no se conocen las medidas que, en el caso de aumentar la actividad de forma ilimitada, las autoridades implantarían en la ciudad. La existencia de VYATBUR podrá servir como una herramienta muy útil durante el crecimiento de la actividad en Burgos.

En general, el asociacionismo permitirá a los asociados contar con una organización en la que apoyarse y obtener un mayor rendimiento de su trabajo, ya sea a partir de las relaciones creadas con otros sectores, la publicidad que se obtenga o el asesoramiento.

6. CONCLUSIÓN

Tras este estudio sobre las Viviendas de Uso Turístico y las posibilidades del asociacionismo dentro de esta actividad, se obtienen ciertas conclusiones.

El alquiler de viviendas para el alojamiento turístico se configura como una actividad económica, ya alejada de la economía colaborativa, que para sus propietarios supone una fuente de ingresos importante. Bien es cierto que, en lugares como la Comunidad de Castilla y León, la afluencia del turismo varía estacionalmente y los beneficios del alquiler turístico de una sola vivienda no son suficientes para vivir de ello. En Burgos, alquilar una Vivienda de Uso Turístico cuesta alrededor de los cien euros por noche. La vivienda puede estar alquilada el 90% de días de un mes de verano, pero desde diciembre hasta marzo, las llegadas de turistas son mínimas. En el caso de contar con más viviendas en alquiler, o realizar esta actividad en zonas más turísticas como Madrid y Barcelona, es posible dedicarse únicamente al alquiler turístico y obtener grandes ingresos de ella. Se configura como una actividad meramente económica, generadora de riqueza, incluso de empleo, y beneficiosa tanto para el propietario, el turista y la ciudad.

Cada día aumenta el número de Viviendas de Uso Turístico existentes en España. Los propietarios optan por ofrecer alojamiento turístico ya que supone un beneficio mayor que el alquiler de larga estancia. Por ello, más allá de la normativa existente, ya suficiente en la mayoría de las regiones del país, las Comunidades Autónomas deben establecer un sistema restrictivo para evitar el crecimiento ilimitado de esta actividad. Aun siendo beneficiosa para la economía, el aumento abusivo de estas viviendas causa conflicto con los intereses sociales, ya que los precios suben y la gentrificación obliga a los ciudadanos a trasladarse a la periferia. Como en otras actividades económicas, establecer límites permitirá la armonía entre su desarrollo y la ciudadanía.

No obstante, la normativa existente sobre la regulación de Viviendas de Uso Turístico es óptima. Desde 1967 hasta la actualidad, la legislación vigente ha evolucionado para adaptarse a los desafíos que esta actividad ha presentado: nuevas formas de entender el turismo, llegada de las nuevas tecnologías, influencia en la economía colaborativa, etc. Para obtener la licencia de Vivienda de Uso Turístico hoy en día, al menos en Castilla y León, el propietario se encuentra con una larga lista de requisitos que debe cumplir, desde la habitabilidad de la vivienda hasta licencias ambientales o de ruido, contar con luces de emergencia o extintor y cumplir una serie de normas básicas. Los organismos públicos hacen cumplir con la totalidad de la ley, con inspectores y revisores que velan por el correcto desarrollo de la actividad.

Por otro lado, el turismo ha aumentado en Castilla y León durante los últimos años, en especial las visitas de viajeros internacionales, lo que hace que la Comunidad Autónoma sea un lugar de interés a gran escala. Desde ciertas organizaciones de la región se ha incentivado la promoción turística, como el caso de “Promueve Burgos”, que durante el verano de 2020 ha creado campañas de publicidad que han llegado a Shanghái. La riqueza cultural, el gran patrimonio histórico y el Camino de Santiago hacen de Castilla y León un lugar de gran interés turístico, y la afluencia de visitantes, cada vez mayor, hacen del turismo un aspecto importante en la economía de la región.

Burgos cuenta con menos Viviendas de Uso Turístico que otras provincias de Castilla y León. Aunque los Boletines de Coyuntura de la Junta de Castilla y León no ofrecen datos exactos sobre el número de VUT existentes en cada provincia, se observa que en Burgos se alojan menos

turistas en ellos, pero la ocupación es de las más altas, por lo que se determina que el número de este tipo de alojamientos es bajo en proporción al turismo de la provincia. Aun así, cada año se ofertan más Viviendas de Uso Turístico en la ciudad, por lo que el número de personas que realizan esta actividad está aumentando.

El asociacionismo entre propietarios de Viviendas de uso Turístico permite, entre otros aspectos, que aquellos que realizan esta actividad puedan formar parte de aquellas decisiones relativas a su desarrollo en Burgos. Al ser una actividad derivada de la economía colaborativa, no existen organizaciones de otro tipo que velen por los derechos y obligaciones de los propietarios.

Por tanto, la creación de una asociación de propietarios de Viviendas de Uso Turístico, que en este caso cuentan con la posible unión de los propietarios de apartamentos turísticos, se configurará como una herramienta de ayuda, asesoramiento y defensa para las personas que ofrezcan este tipo de alojamientos.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Agencia Tributaria (2019). “Modelos 036 y 037. Censo de empresarios, profesionales y retenedores - Declaración censal de alta, modificación y baja y declaración censal simplificada”. Recuperado de <https://www.agenciatributaria.gob.es> .
- Airbnb (2020). “Cómo funciona Airbnb”. Airbnb.com. Recuperado de <https://es-l.airbnb.com> .
- Alberich Nistal, T., & Sotomayor Morales, E. (2014). “Planificación, gestión y evaluación. Manual básico para la acción social”. Editorial Dykinson.
- Aviturga (2019). “Quiénes Somos”. Aviturga. Recuperado de <https://aviturga.es> .
- AVVA (2020). “Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía. AVVA. Recuperado de <https://avva.es>
- Balagué, C., Martín-Fuentes, E., & Gómez, M. J. (2016). “Fiabilidad de las críticas hoteleras autenticadas y no autenticadas: El caso de TripAdvisor y Booking. Com”. Cuadernos de Turismo, 67-86. Recuperado de <https://revistas.um.es> .
- Belk, R. (2014). “You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online”. Journal of business research, 67(8), 1595-1600.
- Blanquer Criado, D. “¿Ordenación o desordenación del turismo?”, en Administración Pública y Turismo, Documentación Administrativa, núm. 259-260 (2001), pág. 288.
- Booking (1996–2020). “Sobre Booking.com”. Booking.com. Recuperado de <https://www.booking.com> .
- Cohen, B., & Kietzmann, J. (2014). “Ride on! Mobility business models for the sharing economy”. Organization & Environment, 27(3), 279-296.
- Commission Staff Working Document’ (SWD, 2016, 184 final) que acompaña a la Comunicación titulada “Una agenda europea para la economía colaborativa”, dirigida al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones (COM, 2016, 356 final). Recuperado de <https://ec.europa.eu> .
- Consejería de Cultura y Turismo de Castilla y León [España]. (2017). 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. BOCL núm. 33 de 17 de febrero de 2017. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Cortes de Castilla y León [España]. (1997) Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de turismo de Castilla y León. BOE núm. 59, de 10 de marzo de 1998. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Cortes Generales [España]. (1978). Constitución Española. BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978. Recuperado de <https://www.boe.es> .

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- Cortes Generales [España]. Constitución Española de 1978. Congreso de los diputados. BOE-A-1978-31229. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- De la Encarnación, A. M. (2016). “El alojamiento colaborativo: Viviendas de Uso Turístico y plataformas virtuales”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 30-55.
- Demary, V. (2015). “Competition in the sharing economy” (No. 19/2015). IW policy paper. Recuperado de <https://www.econstor.eu> .
- Fernández-Peña Navarro, M. J., Aguilar García, O., Morón Moreno, P. (2008) “Guía Asíciate”. Ayuntamiento de Burgos y Accem, Gráficas Celarayn.
- Fevitur (2020). “Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos”. Fevitur. Recuperado de <https://www.fevitur.com> .
- Herrero Suárez, C. A. (2017). “Las Viviendas de Uso Turístico: ¿el enemigo a abatir?: Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos”. *Revista de estudios europeos*, ISSN 1132-7170, ISSN-e 2530-9854, Nº. 70, pp. 147-158
- J. M. (2020) 28 de abril. “Estudian limitar los pisos turísticos a las primeras plantas. El Diario de Burgos. Recuperado de <https://www.diariodeburgos.es> .
- Jefatura del Estado [España]. (1994). Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Jefatura del Estado [España]. (2002) Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación. BOE núm. 73, de 26 de marzo de 2002. Recuperado de www.boe.es
- Jefatura del Estado [España]. (2013). Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Junta de Castilla y León [España]. (2017) 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. BOCyL num. 33 de 17 de febrero. Recuperado de www.bocyl.jcyl.es
- Junta de Castilla y León [España]. (2019). Boletín de Coyuntura turística de Castilla y León: Plan Estadístico de Castilla y León 2018-2021. (Operación Estadística nº 07012). Recuperado de <https://www.turismocastillayleon.com> .
- Melgosa Arcos, F. J. (2003) “La constitución española y el turismo” en Balado y García Regueiro, *La Constitución española en su XXV aniversario*. Ed. C.I.E.P.-I.I.C.P. y BOSCH, 2003. Pp. 1.161 a 1.171.
- Mellinas, J. P., María-Dolores, S. M. M., & García, J. J. B. (2015). “Booking. com: The unexpected scoring system”. *Tourism Management*, 49, 72-74.

- Ministerio de Economía y Hacienda [España]. (2007). Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas. BOE núm. 279, de 21 de noviembre de 2007. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Ministerio de Economía y Hacienda [España]. (2011). Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos y el modelo de plan de actuación de las entidades sin fines lucrativos. BOE núm. 283, de 24 de noviembre de 2011. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Ministerio de Información y Turismo [España]. (1967) 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. BOE 17 de enero de 1967. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Ministerio de la Presidencia [España]. (2007). Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. BOE n.º 113 de 11 de mayo de 2007. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones [España]. (1982) Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. BOE núm. 269, de 9 de noviembre de 1982. Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Molina, C. (2018) 26 de marzo. “Airbnb exige a las autonomías que permitan alquilar habitaciones a turistas”. Cinco Días, El País. Recuperado de <http://www.elpais.com> .
- Molina, C. (2020) 21 de enero, “España rozó los 84 millones de turistas en 2019”. Cinco Días, El País. Recuperado de <http://www.elpais.com> .
- Navarro, V. (2016). “Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación de las ciudades en EEUU y España”. Vicenç Navarro, Recuperado de www.vnavarro.org .
- Ortuño, A., & Jiménez, J. L. (2019). “Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: Estado de la cuestión”. Documento de Trabajo, 04. Recuperado de <https://documentos.fedea.net> .
- Owyang, J., Tran, C., & Silva, C. (2013). “The collaborative economy”. Altimeter, United States.
- Presidencia de la Junta de Castilla y León [España]. (2010) Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León. BOCL núm. 243 de 20 de diciembre de 2010 y BOE núm. 317 de 30 de diciembre de 2010 Recuperado de <https://www.boe.es> .
- Redacción (2020) 3 de febrero. “España cierra 2019 con 83,7 millones de turistas extranjeros, un 1,1% más y nuevo récord histórico”. Europa Press. Recuperado de <https://www.europapress.es/> .

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- Redacción. (2017) 27 de marzo. "Hundredrooms levanta 4M€ en ronda de inversión". El Referente. Recuperado de <https://www.elreferente.es> .
- Redacción. (2019) 3 de abril. "Fevitur pide una definición estatal de las Viviendas de Uso Turístico". La Vanguardia. Recuperado de <https://www.lavanguardia.com> .
- Rivero Zorrilla, I. (2017). "Alojamiento en Viviendas de Uso Turístico". Universidad de Coruña VUC. Recuperado de <https://ruc.udc.es> .
- Rodríguez-Antón, J.M., Alonso-Almeida, M.M., Rubioandrada, L., Celemín Pedroche, M.S. (2016): "La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España", CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, 88, 259-283.
- Salgado Castro, A. (1997) "La distribución de competencias en materia de turismo. El turismo en la Comunidad Autónoma de Aragón. Una propuesta". Diputación Provincial de Huesca en la obra colectiva "Estudios sobre el régimen jurídico del turismo".
- Sarasola, E., Guevara, G., Escarrier, G. (2020). Marzo. Industria turística ante el COVID-19: impacto y recuperación. Conferencia de Thinking Heads Webinars. Conferencia llevada a cabo online en Zoom.
- Tripadvisor (2017). "Información sobre Tripadvisor". Tripadvisor.com. Recuperado de <https://tripadvisor.mediaroom.com> .
- Valencia Rodríguez, C. (2017). "¿Cómo se solicita el NIF de una asociación?". Hablemos de Gestión. Recuperado de <http://hablemosdegestion.org/>
- Valencia Rodríguez, C. (2018) "Cómo crear una asociación. Kit de Supervivencia para los primeros pasos". Fundación Gestiión y Participación social. Recuperado de www.tienda-asociaciones.org
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). "Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy". Environment and Planning A: Economy and Space, 50(6), 1147-1170.
- World Travel and Torism Council (2020). Annual Research of Spain: Key Highlights. (2020, marzo). <https://wttc.org/Research/Economic-Impact>

8. ANEXO: ESTATUTOS VYATBUR

Título I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Denominación y naturaleza.

1. 'VYATBUR', Asociación de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Burgos, es la denominación con la que se constituye una Asociación bajo la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación y demás normas de complementariedad.

2. La Asociación se registrará por todo lo determinado en los presentes Estatutos.

Artículo 2. Personalidad y capacidad.

2.a. La Asociación tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, siendo posible la realización de cualquier acto necesario para la consecución de los fines por los cuales se debe su creación, bajo el ordenamiento jurídico.

2. b. La Asociación no presenta ánimo de lucro y actúa en consecuencia de los principios democráticos organizativos y funcionales, que aseguran la autonomía de sus miembros asociados, sin vinculación entre los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Asociación y sus intereses.

Artículo 3. Nacionalidad y domicilio.

1. La Asociación es de nacionalidad española.

2. El domicilio social de la Asociación se encuentra en _____, (Burgos), pudiéndose cambiar el domicilio, crear delegaciones o representaciones por los órganos de gobierno.

Artículo 4. Ámbito de actuación.

La Asociación desarrollará sus actividades en la provincia de Burgos, generalmente.

Artículo 5. Duración.

La Asociación se constituye por tiempo indefinido.

Título II. Objeto de la Asociación

Artículo 6. Fines.

La Asociación presenta como fines de su actividad:

- a) Impulsar la actividad de comercialización de las Viviendas de Uso Turístico en la provincia de Burgos.
- b) Desarrollar la actividad turística dentro de los marcos legales establecidos.
- c) Asesorar e Informar a los asociados para el correcto funcionamiento de la explotación turística.
- d) Favorecer la comunicación con la Administración pública con los propietarios, para mejorar la relación y conseguir proyectos en común.
- e) Defender los intereses colectivos ante los cambios legislativos en materia de regulación de los alojamientos turísticos.
- f) Actuar como representación y gestión de los intereses de los asociados.
- g) Promocionar el turismo dentro de la provincia de Burgos.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- h) Mejorar la calidad del alojamiento turístico de la región y alcanzar la excelencia.
- i) Favorecer la correcta regulación de la nuevas Viviendas de Uso Turístico que se creen en la provincia de Burgos.
- j) Promocionar la imagen de Burgos como lugar de interés turístico y fomentar la calidad de los servicios prestados.
- k) Garantizar la calidad del alojamiento turístico en la modalidad de Viviendas de Uso Turístico dentro de la provincia de Burgos.
- l) La creación de vínculos y convenios entre otras entidades y organizaciones que ofrezcan productos y servicios relacionados con el turismo, que favorezca tanto a éstas como a los propietarios.
- m) Defender el ejercicio de la actividad ante las Viviendas de Uso Turístico no autorizadas y el intrusismo profesional.
- n) Crear y formar proyectos de interés que beneficien a los asociados.
- o) Mejorar la comunicación entre los propietarios y crear una red de contactos antes dudas, preguntas y ayudas.
- p) Mejorar la publicidad de las Viviendas de Uso Turístico de Burgos.
- q) Fomentar el alojamiento turístico en esta modalidad.
- r) Reconocer dentro del sector a los propietarios que actúan de manera lícita.
- s) Crear una política empresarial a la que deban adaptarse las Viviendas de Uso Turístico que se encuentren dentro de la provincia de Burgos.
- t) Asesorar e informar a los organismo públicos y oficiales para la defensa de los intereses colectivos.
- u) Organizar servicios que favorezcan a los asociados.

Artículo 7. Actividades.

Para conseguir sus fines, la Asociación realizará las siguientes actividades:

- a) Crear y mantener contactos con la Administración Pública. Presentación como Asociación a las entidades públicas, para que conozcan la existencia de esta organización y pueda crearse una comunicación con ellas.
- b) Establecer vínculos con entidades privadas, personas y empresas.
- c) Contactar con otras Asociaciones españolas del ámbito del alojamiento turístico.
- d) Crear un 'Código ético sobre la Vivienda de Uso Turístico en Burgos'.
- e) Ejercer asesoramiento entre los miembros.
- f) Comunicar a los socios la información de interés pertinente.
- g) Crear una unión empresarial entre los asociados.
- h) Elegir miembros y organizar el sistema funcional de la Asociación.
- i) Formar parte de FEVITUR (Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos de uso Turístico) y de la FAE Burgos (Federación de Asociaciones Empresariales de Burgos) para trabajar en la consecución de los fines comunes

Título III Organización de la Asociación

Artículo 8. Órganos de gobierno.

La Asociación estará gobernada por los siguientes órganos:

- a) Asamblea General.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

b) Junta Directiva.

CAPÍTULO I ASAMBLEA GENERAL

Artículo 9. Definición.

1. La Asamblea General es el órgano supremo y de soberanía en la Asociación. Está integrado por todos los asociados.
2. La Asociación se regirá por las decisiones de los socios, las cuales se determinarán en Asamblea General.
3. La adopción de acuerdos se tomará por el principio de mayoría y deberá reunirse de forma anual como mínimo.
4. La Asamblea General podrá ser ordinaria o extraordinaria, convocándose a los socios según los Estatutos.

Artículo 10. Convocatoria.

1. La convocatoria de Asamblea será realizada por el presidente de la Asociación, tras el acuerdo de la Junta Directiva o por la solicitud de, al menos, el 25% de los socios.
 - a) Acuerdo de convocatoria de Asamblea por la Junta Directiva. Siendo una Asamblea General, el presidente de la Asociación deberá realizar la convocatoria antes de los 15 días naturales desde el acuerdo, existiendo al menos 10 días naturales hasta la celebración de dicha Asamblea. Si se convoca la Asamblea General para la elección de la Junta Directiva, deberá existir un plazo de 1 mes entre la convocatoria y la celebración.
 - b) Acuerdo de convocatoria de Asamblea por los socios. Los socios deberán presentar el orden del día y la documentación necesaria para la celebración de la Asamblea. La solicitud será presentada a la Secretaría para ser sellada. Desde la presidencia será de obligación la convocatoria, que se celebrará en un plazo de 1 mes
2. Si existe cualquier motivo de urgencia, los plazos de convocatoria podrán modificarse según acuerdo de la Junta Directiva.

Artículo 11. Forma de la convocatoria.

1. La convocatoria será comunicada a todos los miembros asociados vía comunicación personal, de forma escrita. La comunicación será enviada al domicilio que los socios hayan comunicado a la Asociación, y al correo electrónico que hayan facilitado.
2. En la comunicación de convocatoria se incluye el orden del día, además de lugar, fecha y hora de celebración. Estos datos corresponderán a la primera y segunda convocatoria.
3. Los socios tendrán a su disposición toda la documentación relativa al orden del día, necesario para llevar a cabo los acuerdos, desde, al menos, 15 días anteriores a la celebración de la Asamblea.

Artículo 12. Asamblea General ordinaria.

1. La Asamblea General se realizará como mínimo, de forma anual. Debe celebrarse entre los seis primeros meses siguientes al cierre del ejercicio, tratando los siguientes puntos obligatoriamente en el orden del día:
 - a) Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- b) Examen y aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.
- c) Examen y aprobación de los presupuestos.
- d) Examen de la memoria de actividades y aprobación de la gestión de la Junta Directiva.
- e) Aprobación del programa de actividades.

Artículo 13. Asamblea General extraordinaria.

La Asamblea General Extraordinaria podrá convocarse para adoptar cualquier otro acuerdo no contemplado en el artículo anterior, y estos podrán ser:

- a) Modificación de los estatutos.
- b) Disolución.
- c) Nombramiento de la Junta Directiva.
- d) Aprobación de mociones de censura.
- e) Disposición y enajenación de bienes.
- f) Fijación de cuotas.
- g) Cambio de domicilio.
- h) Integración a una Federación o Unión de Asociaciones.
- i) Declaración de utilidad pública.
- j) Aprobación del reglamento de Régimen interior y del reglamento electoral.
- k) Resolución de reclamaciones y recursos.
- l) Expulsión de asociados.

Artículo 14. Constitución.

1. La Asamblea General, del carácter que sea, será constituida en primera convocatoria siempre y cuando concurren, como mínimo, un tercio de los asociados con derecho a voto o sus representantes. La segunda convocatoria será válida con el número de socios o representantes que acudan.

2. Para el cómputo de socios o número de votos total, las representaciones o delegaciones efectuadas por los socios se presentarán a la persona titular de la Secretaría al inicio de la sesión.

Artículo 15. Adopción de acuerdos.

1. Los puntos del orden del día se votarán organizadamente. El presidente iniciará el debate, con turno de intervenciones y haciendo la función de moderador.

2. Las votaciones se registrarán por la mayoría simple.

3. Será necesaria la mayoría cualificada cuando:

- a) Los votos afirmativos superen la mitad de los emitidos.
- b) Los puntos del orden del día sean relativos a la disolución de la Asociación.
- c) Se trate la modificación de los Estatutos.
- d) Se trate la disposición o enajenación de bienes.
- e) Se trate la remuneración a los socios de la Junta Directiva.

4. Deberá comunicarse al Registro de Asociaciones para su inscripción los acuerdos relativos a la denominación, domicilio, fines o actividades, ámbitos de actuación, modificación de los

Estatutos, designación de la Junta Directiva, cambios en delegaciones, constitución de otros órganos o disolución.

Artículo 16. Delegaciones de voto o representaciones.

1. La representación o delegación de voto es válida para únicamente la convocatoria en la que se solicite.
2. La representación o delegación de voto será constatada en escrito, con los datos de la socio delegante, firmado y rubricado por ésta.
3. Ningún asociado puede solicitar más de 4 veces la representación o delegación de voto.

CAPÍTULO II ÓRGANO DE REPRESENTACIÓN

Artículo 17. Definición y mandato.

1. La Junta Directiva es el órgano colegiado de gobierno, representación y administración de la Asociación.
2. El mandato dura cuatro años, y podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea General. Si no se prorroga, será necesaria la renovación y su inscripción en el Registro.

Artículo 18. Cargos.

1. La Junta Directiva se compone de, al menos, cuatro socios. Cada uno tendrá un cargo, como Presidente, Secretario, Vicepresidente o Tesorero. Si la Junta Directiva se forma por mas asociados, estos formarán parte de la vicepresidencia o la tesorería.
2. El presidente y el secretario de la Junta Directiva ostentarán los mismos cargos en la Asamblea General.

Artículo 19. Elección.

1. Cualquier asociado puede presentar su candidatura. Las candidaturas presentadas podrán ser elegidas por sufragio libre, directo y secreto en la Asamblea General Extraordinaria convocada para tal punto. Las candidaturas deben presentarse antes de los siete días anteriores a la celebración de la Asamblea, y comunicadas a los socios en la página web de la Asociación.
2. Si se produce una vacante, la Junta Directiva pues designar a un sustituto provisional, hasta la celebración de la próxima Asamblea.

Artículo 20. Cese.

1. Los socios miembros de la Junta Directiva cesarán sus cargos por alguna de estas causas:
 - a) Fallecimiento.
 - b) Incapacidad.
 - c) Resolución judicial.
 - d) Renuncia voluntaria comunicada a la Junta Directiva.
 - e) Acuerdo de la Asamblea General.
2. El Registro de Asociaciones debe ser comunicado sobre ceses y nombramientos para darle su publicidad.
3. La Junta Directiva puede sufrir la moción de censura al desarrollar sus funciones, cuando dos tercios de los asociados lo soliciten y se apruebe el Asamblea.

Artículo 21. La Presidencia.

El presidente, persona que formará la Presidencia, debe:

- a) Ser el representante legal de la Asociación ante cualquier persona o entidad.
- b) Realizar y comunicar convocatoria a reuniones de la Junta Directiva o a Asamblea General. En estas reuniones debe cumplir con el cargo de presidente, moderados y llevar el orden del día.
- c) Cumplir y llevar a cabo aquellos acuerdos tomados en las reuniones y Asambleas, estableciendo contratos o actividades para conseguir el objetivo pertinente.
- d) Controlar la gestión económica, pagos y gastos.
- e) Hacer los votos decisorios en caso de empate.
- f) Constatar certificados y actas.
- g) Tomar cualquier decisión de urgencia necesaria para el correcto funcionamiento de la Asociación.
- h) Cumplir con todas las funciones que le sean requeridas para el correcto funcionamiento de la Asociación.

Artículo 22. La Vicepresidencia.

Uno o varios miembros asociados formarán la vicepresidencia. Su deber es cumplir con las actividades que el presidente debe desarrollar cuando este no pueda ejercer. Si se adopta en Junta Directiva o Asamblea General, también podrán actuar como representantes de la Asociación.

Artículo 23. La Secretaría.

Los deberes de la secretaría son:

- a) Constatar por escrito las actas de Junta Directiva y Asamblea General.
- b) Avisar a la Presidencia en caso de que los asociados soliciten la convocatoria de Asamblea.
- c) Recibir y transmitir todas las comunicaciones de los asociados a la Junta Directiva y viceversa.
- d) Enviar los acuerdos requeridos a los Registros pertinentes.
- e) Certificar acuerdos junto a la Presidencia.
- f) Mantener en resguardo la documentación contable y financiera de la Asociación.
- g) Hacerse cargo de cualquier otro aspecto relacionado a la secretaría.

Artículo 24. La Tesorería.

Uno o varios miembros que formen la tesorería deben:

- a) Guardar e invertir los fondos pertenecientes a la Asociación según decisiones de la Junta Directiva.
- b) Realizar cualquier pago que la Presidencia constate.
- c) Firmar toda documentación contable y financiera, así como documentos de pago y cobro.
- d) Actualizar y mantener al día los libros contables y los aspectos fiscales.
- e) Elaborar los informes presupuestarios y documentación de Estado General de Cuentas.
- f) Responsabilizarse de cualquier aspecto de la Asociación que sea relativo a la Tesorería.

Artículo 25. Vocales.

Los Vocales tendrán obligaciones relativas las decisiones tomadas en Junta Directiva.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Artículo 26. Apoderamientos.

La Junta Directiva decidirá en las situaciones pertinentes el nombramiento de apoderados, generales o especiales.

Artículo 27. Convocatorias y sesiones.

1. La Junta Directiva debe contar con la presencia de, al menos, la Presidencia y la secretaría para que la celebración de sesiones o toma de decisiones sea válida.
2. La Junta Directiva se reúne semestralmente como mínimo. Otras convocatorias pueden ser solicitadas por sus miembros.
3. La convocatoria de reunión cumple con el artículo 11.
4. La adopción de acuerdos cumple con el artículo 15, siendo decisorio el voto de la presidencia en caso de empate.
5. Si todos los miembros lo deciden por unanimidad, la Junta Directiva se puede constituir sin convocatoria previa.
6. Los miembros invitados por la presidencia pueden asistir a las sesiones de la Junta Directiva, con voz y sin voto.
7. En caso excepcional, las reuniones pueden ser de forma telemática, cumpliendo con la asistencia de los miembros, su identificación y la forma establecida de voto.
8. Las delegaciones de voto y representaciones cumplen con el artículo 16.

Artículo 28. Atribuciones.

Las atribuciones a la Junta Directiva son:

- a) Elaborar el Plan de Actividades.
- b) Apoderar de forma general o especial.
- c) Organizar y establecer las actividades acordadas por la Asamblea General.
- d) Aprobar el Proyecto de Presupuesto para su aprobación por la Asamblea General.
- e) Aprobar el estado de Cuentas para su aprobación por la Asamblea General.
- f) Elaborar la Memoria anual de actividades para su informe a la Asamblea General.
- g) Decidir sobre la solicitud de admisión de socios.
- h) Elaborar el Reglamento de Régimen Interior y Reglamento Electoral.
- i) Nombrar delegados.
- j) Nombrar cargos.
- k) Proponer a la Asamblea General y realizar programas de actuación general y específicos.
- l) Supervisar la gestión económica y fiscal.
- m) Realizar estudios y documentación informativa para los asociados.
- n) Llevar a cabo cualquier otra actividad pertinente.

Artículo 29. Obligaciones y responsabilidades de los miembros de la Junta Directiva

1. Los miembros de la Junta Directiva deben velar por la consecución de los fines de la Asociación, asistiendo a las reuniones y cumpliendo con sus deberes según los presentes Estatutos.

2. En caso de daños y perjuicios o la realización de actos contrarios a la ley, los miembros de la Junta Directiva responderán frente a la Asociación.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Artículo 30. Carácter gratuito del cargo.

1. Los miembros de la Junta Directiva ejercen su cargo gratuitamente.

Capítulo III. Disposiciones comunes a los órganos de gobierno.

Artículo 31. Actas.

1. En cada sesión celebrada por la Asamblea General o la Junta Directiva, la secretaría levantará acta. En ella se determinará el quórum alcanzado, el orden del día, lugar y tiempo de celebración. A su vez, se detallarán los acuerdos tomados.
2. En el acta debe figurar, si los miembros de la Asociación lo estiman oportuno, el voto contrario, la abstención y su causa.
3. El acta se aprueba en la misma sesión o en la siguiente. Se hace constar si es necesario la certificación de algún acuerdo tomado.
4. Las Actas estarán firmadas por la secretaría y visadas por la presidencia.

Artículo 32. Impugnación de acuerdos.

1. Los acuerdos de la Asamblea General y Junta Directiva podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional civil en la forma legalmente establecida.
2. Los asociados podrán impugnar los acuerdos y actuaciones que consideren contrarios a los Estatutos en 40 días tras su adopción.

Título VI. Socios

Artículo 33. Clases.

En la Asociación existen dos clases de socios:

1. Socios fundadores, aquellos que forman parte de ésta desde su constitución como socios promotores.
2. Socios de número, aquellos que forman parte de la Asociación desde después de su constitución.

Artículo 34. Adquisición de la condición de persona asociada.

1. Cualquier persona puede adquirir la condición de socio siempre y cuando sea persona física o jurídica, con domicilio en Burgos, que explota económicamente Viviendas de Uso Turístico, o Apartamentos turísticos, con las licencias requeridas para tal actividad en la provincia.
2. La Junta Directiva aceptará la solicitud de socio cuando se cumplan estos requisitos.
3. El Secretario de la Asociación se encargará de tramitar las solicitudes de afiliación a la asociación.
4. Aquella persona que quiera pertenecer a la asociación será miembro de pleno derecho cuando su solicitud sea admitida.
5. La admisión a la asociación supone de forma inherente el pago de las cuotas asociativas fijadas en Asamblea General.

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

Artículo 35. Pérdida de la condición de persona asociada.

1. Cualquier miembro asociado puede perder su condición como tal en ciertas causas:

- a) Por la voluntad propia del asociado, para lo que presentará su renuncia en secretaría, dirigiéndose a la Junta Directiva. De efecto inmediato tras su presentación.
- b) Por actuaciones contrarias a los Estatutos o acuerdos adoptados.
- c) Por presentar conductas contrarias a la imagen de la Asociación, como desprestigio y actos en contra de ésta.
- d) Por revelar información interna de la Asociación.

2. Excepto si es por voluntad propia, la pérdida de condición de socio será propuesta por la Junta Directiva y aprobada en Asamblea General.

Artículo 36. Derechos.

1. Todos los miembros asociados tienen como derechos:

- a) Participar en las Asambleas con voz y voto.
- b) Solicitar su elección en los cargos de la Asociación.
- c) Ser informados sobre toda la gestión interna.
- d) Ser informados sobre la composición de los organismos de la Asociación.
- e) Ser informados de los acuerdos que estén relacionados directamente con ellos.
- f) Poder acceder a la información de la Asociación.
- g) Participar en actividades.
- h) Pedir consejo y asesoramiento sobre su actividad económica.
- i) Hacer sugerencias.
- j) Impugnar acuerdos.

2. En caso de impago, los derechos del asociado se estimarán suspendidos.

Artículo 37. Obligaciones.

1. Los socios deben:

- a) Trabajar en los fines comunes.
- b) Pagar las cuotas y conceptos establecidos por la Asociación.
- c) Cumplir con las obligaciones establecidas.
- d) Cumplir con los acuerdos tomados.
- e) Respetar los programas de actuación.
- f) Colaborar en el cumplimiento de los objetivos.
- g) Denunciar cualquier acto contrario a los Estatutos.

Título VII Régimen Económico

Artículo 38. Patrimonio fundacional.

El patrimonio fundacional de la Asociación 'VYATBUR' en su constitución es de 0 €.

Artículo 39. Titularidad de bienes y derechos.

La Asociación figurar como titular de aquellos bienes y derechos integrados en su patrimonio.

Artículo 40. Recursos económicos

La Asociación administrará con total independencia sus recursos económicos, los cuales obtendrá íntegramente de:

Las Viviendas de Uso Turístico y el asociacionismo comercial. Análisis de la actividad, diseño y fomento de la asociación entre los propietarios de Burgos.

- a) Cuotas de admisión por asociado.
- b) Cuotas periódicas de los asociados.
- c) Aportaciones y derramas extraordinarias o de urgencia, establecidas por la Junta Directiva.
- d) Donaciones, subvenciones, aportaciones voluntarias y demás ingresos derivados de otros motivos.
- e) Ingresos derivados de la actividad y servicios a socios o terceros.
- f) Ingresos derivados de cualquier aspecto, dentro de la normativa vigente, así como de los estatutos.

2. Se convocará Asamblea General Extraordinaria si es necesario el pago de cuotas extraordinarias.

Artículo 41. Ejercicio económico, presupuesto y contabilidad.

1. El ejercicio económico comienza el primer día del año y acaba en el último, del 1 de enero al 31 de diciembre.
2. La Junta Directiva es la encargada de realizar el Presupuesto y éste será aprobado en Asamblea General.

Título VIII. Disolución y Aplicación del Capital Social

Artículo 42. Disolución.

La Asociación puede proceder a su disolución según distintas situaciones:

- a) Por mayoría cualificada en Asamblea General Extraordinaria.
- b) Por lo establecido en el Artículo 39 del Código Civil.
- c) Por sentencia judicial firme.
- d) Por lo determinado en los Estatutos.

Artículo 43. Liquidación.

1. Según lo acordado en Asamblea General se abre el periodo de liquidación, y su duración mantendrá la personalidad jurídica de la Asociación.
2. Los liquidadores serán los miembros de la Junta Directiva, y deberán:
 - a) Velar por la integridad del patrimonio.
 - b) Acabar operaciones pendientes y efectuar las necesarias para la liquidación.
 - c) Finalizar los créditos de la Asociación.
 - d) Liquidar el patrimonio y pagar a los acreedores.
 - e) Aplicar los bienes sobrantes a los fines previstos por los Estatutos.
 - f) Solicitar la cancelación de los asientos en el Registro.
4. El patrimonio que quede tras resolver todos los cobros pendientes serán destinados a aquellos fines relacionados con la Asociación.
5. Si la Asociación es insolvente se realizará el procedimiento concursal oportuno.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Aquellos aspectos que surjan en el funcionamiento natural de la Asociación y no cuenten con una regulación prevista en los presentes Estatutos, será de aplicación la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación, y demás disposiciones complementarias.