



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, JURÍDICAS Y DE LA COMUNICACIÓN

Grado Turismo

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**Creación desde cero de la gestión de un apartamento turístico
en la zona del Levante**

Presentado por María Castro Martín

Tutelado por Isabel Palomino Diez

Segovia, 23 junio de 2021

AGRADECIMIENTOS

*A mi familia y amigos por estar siempre a mi lado, apoyándome
en todo momento y, en particular, a mi padre ya que gracias a él surgió
la idea de crear un negocio juntos*



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....9

CAPÍTULO 1 **Turismo en la Comunidad Valenciana**

1.1. El turismo en la economía de la Comunidad Valenciana. 11

1.2. La oferta turística 13

1.3. Oferta de alojamientos turísticos 15

1.4. Demanda turística 18

 1.4.1. Tipo de turista 18

CAPÍTULO 2 **Creación y gestión**

2.1. Apartamentos turísticos 22

 2.1.1. Regulación por la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (en adelante LTOHCV). 22

 2.1.1.1 La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal.....24

 2.1.2. Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.....25

2.1.2.1. Requisitos para llevar a cabo la gestión de un apartamento turístico.....	27
2.1.4. Infracciones y sanciones.....	32
CONCLUSION.....	38
REFERENCIAS BIBLOGRÁFICAS.....	40
ANEXO I	
Las Comarcas de la Comunidad Valenciana.....	48
ANEXO II	
Documentación.....	50

INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

INTRODUCCION Y JUSTIFICACION

El fin que se persigue con este trabajo es realizar un estudio sobre el turismo en la zona de Levante, comparando los distintos tipos de alojamientos turísticos y centrándonos en la nueva “moda” de la gestión de apartamentos turísticos.

El motivo principal por el que se eligió esta temática para el proyecto es que el turismo es la principal fuente de ingresos en este país y es un sector que no pasa de moda, pese a las dificultades actuales que está viviendo. Teniendo en cuenta esto, creo que sería una buena fuente de ingresos crear mi propio negocio de gestión de apartamentos turísticos en la zona de Levante.

El trabajo está centrado en la Comunidad Valenciana por dos motivos principales: el primero, porque es una Comunidad Autónoma que ha ido aumentando cada año su número de turistas y, segundo, porque, a nivel personal, mi padre cuenta con una casa en la Playa de San Juan (Alicante) y ambos, él y yo, tenemos la intención de que en algún momento le gestione el apartamento, pudiendo así llegar a crear mi propio negocio. Por todo ello, me pareció buena idea enfocar el TFG en esta zona y conocer más en profundidad la temática.

En este trabajo se tratarán todos los aspectos necesarios para poder empezar a gestionar este tipo de negocios, con sus pros y sus contras, sanciones, tipo de cliente, forma de gestión.

El proyecto se encuentra dividido en dos grandes bloques temáticos: El Capítulo 1, sobre el marco teórico del turismo en la zona del Levante, tipo de cliente, gasto medio por turista, mientras el Capítulo 2 se centrará más en la gestión en sí de los apartamentos turísticos. En los Anexos encontrarán adjuntos los diversos documentos que se deben presentar para poder empezar a tramitar la gestión de estos apartamentos. Por último, se valorarán las principales ventajas y desventajas de este tipo de negocios, finalizando con una serie de conclusiones personales basadas en las informaciones obtenidas a lo largo de la investigación.

CAPITULO 1
EL TURISMO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

1.1. El turismo en la economía de la Comunidad Valenciana.

Las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística (INE) demuestran que el turismo es un sector económico con un gran peso en España. Los estudios más actualizados de Impacto Económico del Turismo (IMPACTUR), elaborados por la Alianza para la Excelencia Turística (EXCELTUR), corresponden al año 2019 y muestran que ese año el turismo representó el 14,6% del Producto Interior Bruto (PIB) frente, por ejemplo, a la construcción, que representó el 5,9% del Producto Interior Bruto. En esta aportación al PIB, la Comunidad Valenciana está en tercera posición con un 14,6%; en primer lugar, y a bastante distancia, se encontrarían las Islas Baleares, con un 44,8%, y en segundo lugar, las Islas Canarias con un 35%.

Por otra parte, la Comunidad Valenciana está dentro de las cinco Comunidades Autónomas principales de destino turístico, como bien se puede observar en la siguiente tabla. El ranking está liderado por Cataluña, con casi 20.000.000 turistas, seguido de las Islas Baleares, con 13.680.923, Canarias, con 13.147.009, y Andalucía, con 12.079.017. Estos datos nos permiten concluir que son las zonas de costa y con climas mediterráneos y subtropicales, los lugares con una mayor afluencia de turismo, lo que se debe al turismo de “sol y playa” principalmente.

Ahora bien, debemos tener en cuenta la situación de pandemia mundial que se está viviendo actualmente, por lo que los datos anteriormente mencionados no representan la realidad hoy en día, aunque se prevé que, cuando esto termine, la situación vuelva a la normalidad. Como consecuencia del COVID, el turismo ha sufrido una gran caída a nivel mundial, pero, en el caso concreto de la Comunidad Valenciana y según un estudio realizado por la Asociación Hotelera de Benidorm (Hosbec), el sector turístico se ha visto afectado en un 58%, el número de viajeros alojados en hoteles se ha reducido en un 72,9% y las pernoctaciones un 79,2% respecto al mes de agosto del año 2019.

Aportación al PIB (millones de euros). Valor

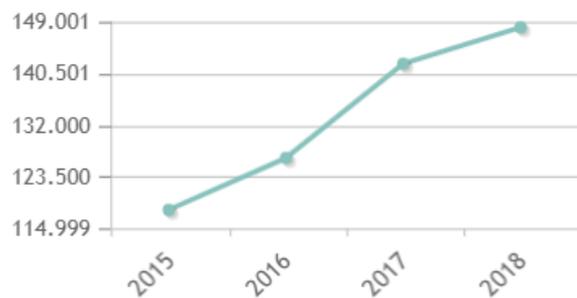


Ilustración 1. INE - Aportación del turismo a la economía española - año 2018

	Dato base
	2019
09 Cataluña	19.358.203,00
04 Balears, Illes	13.680.923,00
05 Canarias	13.147.009,00
01 Andalucía	12.079.017,00
10 Comunitat Valenciana	9.566.566,00
13 Madrid, Comunidad de	7.638.375,00
12 Galicia	1.634.517,00
16 País Vasco	1.631.932,00
07 Castilla y León	1.309.549,00
14 Murcia, Región de	1.055.610,00
02 Aragón	549.753,00
11 Extremadura	472.675,00
15 Navarra, Comunidad Foral de	420.765,00
06 Cantabria	414.089,00
03 Asturias, Principado de	329.689,00
08 Castilla - La Mancha	263.764,00
17 Rioja, La	141.889,00

Ilustración 2 - INE número de turistas según Comunidad Autónoma de destino principal, dato base, 2019

Además, según el último estudio de EXCELTUR del año 2017 en el que realiza una comparación del impacto del turismo entre las distintas Comunidades Autónomas, la Comunidad Valenciana está entre las tres Comunidades con un porcentaje más alto de población ocupada en el sector turístico, llegando al 15,1%, precedida por las Islas Canarias, con un 40,4%, y las Islas Baleares, con un 32%. Todos estos datos demuestran la importancia de la actividad turística en la Comunidad Valenciana respecto al total español. Sin embargo, este verano de 2020 y debido a la situación actual de pandemia, en la Comunidad Valenciana el número de trabajadores relacionados con el sector turístico se ha visto reducido en un porcentaje muy alto, el 43,3% respecto hace un año.

1.2. La oferta turística.

La Comunidad Valenciana se sitúa al este de España y está integrada por tres provincias: Alicante, Castellón y Valencia; ésta última es la que mayor concentración de empadronados tiene, 2.565.124, seguido de la provincia de Alicante con 1.858.683 y, por último, Castellón con 579.962; todos ellos son datos del último padrón municipal, del año 2019. Su extensión total asciende a los 23.255 kilómetros cuadrados, de los cuales 5.816 pertenecen a la provincia de Alicante, 6.612 son de Castellón y 10.763 kilómetros cuadrados son los pertenecientes a Valencia. Una de las características más relevantes es que cuenta con una extensa línea de costa, de más de 500 kilómetros, y es la primera Comunidad Autónoma por número de distintivos de bandera azul por kilómetro cuadrado.

Dentro de la Comunidad Valenciana, hay grandes atractivos turísticos. De la provincia de Valencia podríamos destacar que cuenta con una amplia cultura, en la que incluye sus celebraciones, festividades y tradiciones; grandes zonas de parajes naturales y más de cien kilómetros de playas de arena fina y aguas tranquilas. Dentro de la provincia de Castellón, encontramos un gran contraste de paisajes ya que, aunque sea una provincia costera, es la segunda más montañosa de España; además, cuenta con pinturas rupestres del Arte Levantino, y los pueblos y ciudades de su interior son verdaderos tesoros medievales.

Centrándonos más en los atractivos principales de la provincia de Alicante, podríamos destacar los siguientes municipios: Javea, Benissa, Teulada-Moraira, Calp, Altea, L'Alfàs del pi, Villajoyosa y el Campello, que tienen un gran prestigio turístico enfocado en el turismo de “sol y playa”; Benidorm, por su kilométrica playa, el parque natural de Serra Gelada y por el turismo del IMSERSO. Alicante, además de ser capital de provincia, cuenta con playas espectaculares, monumentos y una amplia oferta cultural y gastronómica. También son dignos de mención Santa Pola, Guardamar del Segura, Torrevieja, o Pilar de la Horadada, al sur de Alicante, cuya cercanía hace que se mueva el turismo hacia ellas.

El Castell de Guadalest, Novelda, Alcay, Cocentaina, aunque están situadas en el interior de la Costa Blanca, tienen un gran atractivo turístico debido a su enorme patrimonio cultural y artístico, sus parques naturales, sus viñedos y sus numerosos castillos. El Palmeral y El Misteri d'Elx son, además, Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO; Denia, ciudad creativa de la gastronomía también por la UNESCO; y, por último, destacar Orihuela, que cuenta con palacios, iglesias, playas y campos de golf, reúne todo lo que los turistas están buscando.

Otras zonas de interior también tienen un gran encanto gracias a las piscinas naturales y muchas cuentan también con rutas de senderismo para completar la experiencia; algunas de las más conocidas están en Fons de L'Algar de Callosa d'en Sarrià, el Gorg de Salt de Planes y el Alt de Senabre de Beniarrés.

La Comunidad, en su conjunto, tiene una gran variedad de recursos naturales como puede ser el Pou Clar en Ontinyent, que es un parque fluvial; la Isla del Portitxol, en Jávea; la Albufera de Valencia; la Sierra de Mariola; la Sierra de Calderona; Cim del Penyagolosa; estos grandes atractivos turísticos están situados también en el interior de la Comunidad.

En el Anexo I se encuentra el mapa de la Comunidad Valenciana, donde se puede ver la situación geográfica de todos estos lugares.

Todas las provincias tienen un alto volumen de turismo, aunque destaca notablemente la de Alicante, que el año pasado tuvo una media de turistas en todo el año de 79.083, seguida de Valencia, con una media de 36.111, y, por último, Castellón, con 26.660. El destino principal son las ciudades y pueblos de costa,

llegándose a crear aglomeraciones en la temporada de verano, si bien, en los últimos años, ha ido ganando importancia el turismo de interior y rural en los pueblos anteriormente nombrados y esto es en parte por la recuperación y valoración del patrimonio cultural y natural de su zona.

A modo de resumen, se podría decir que, aunque la Comunidad Valenciana cuente con una amplia variedad de recursos turísticos naturales, la tipología estándar de su turismo es, sin lugar a duda, la de “sol y playa”.

1.3. Oferta de alojamiento turístico.

Según un estudio realizado en 2019 por Turisme Comunitat Valenciana sobre el registro de turismo de la Comunidad, la provincia de Alicante concentra más de la mitad de la oferta de alojamiento turístico, llegando al 57.5%; Valencia, el 22.9%, y Castellón, el 19,6%. Curiosamente, estos porcentajes no están directamente relacionados con la extensión de cada provincia, puesto que Alicante es la que tiene un territorio menor, 5.816 km², seguida por Castellón, con 6.611 km², y, por último, Valencia, con 10.763 km², según el Instituto Valenciano de Estadística.

El crecimiento en las provincias es generalizado aunque destaca la provincia de Alicante y uno de los principales motivos es por su agilización de las declaraciones de compatibilidad urbanística como requisito para la inscripción en el registro. A lo que hace referencia esta declaración es al informe urbanístico de compatibilidad que acredita la calificación urbanística de una finca, la afectación de bienes o derechos de titularidad municipal por parte de la misma, la compatibilidad de la actividad y del establecimiento donde se quiere ejercer con el régimen de uso y edificación establecido en la legislación urbanística y en el planteamiento urbano aplicable, así como la disponibilidad y la suficiencia de los servicios públicos exigibles por dicha actividad.

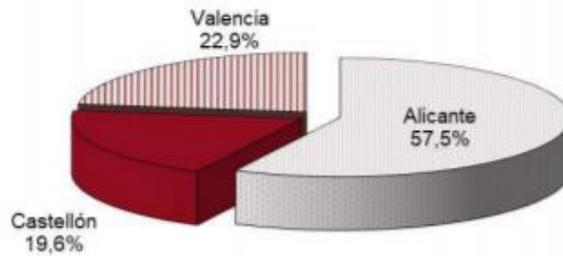


Ilustración 3 - Distribución de la oferta turística por provincias en la Comunidad Valenciana

En el año 2019, utilizando como fuente el Turisme Comunitat Valenciana y, en concreto, el Registro de Turismo de la Comunidad, la oferta de alojamientos turísticos en toda la Comunidad Valenciana fue de 625.638 plazas, lo que implica un 6.6% más que el año anterior. El aumento se debe a las nuevas ofertas, como son los apartamentos y las viviendas de alquiler.

La oferta turística de alojamientos se divide en tres grandes categorías. Por un lado, los establecimientos hoteleros, que incluye hoteles, pensiones y albergues de ciudad; por otro, los apartamentos turísticos y viviendas de alquiler, y, por último, los campings. De acuerdo con los datos proporcionados por Turisme Comunitat Valenciana, en el área de Competitividad Turística, dentro de la categoría de establecimientos hoteleros se calcula que hay aproximadamente 142.605 plazas en total. En cuanto a los apartamentos turísticos y viviendas de alquiler, su número de plazas ha aumentado un 10,1%, llegando hasta las 399.659 plazas. Los campings de la Comunidad Autónoma, en su totalidad, ofrecen 72.211 plazas y, finalmente, los alojamientos rurales cuentan con 11.509 plazas.

Centrándonos en los tipos anteriormente mencionados de oferta turística que se encuentran en la Comunidad Valenciana, a continuación se muestra la evolución de cada uno de ellos en los años 2018 y 2019 -la información está sacada, como ya hemos apuntado, del Turisme Comunitat Valenciana-:

- Campings: 71.745 plazas, es el único que ha descendido un 0.6% respecto al año 2018.
- Casas Rurales: 8.188 plazas, aumentando en un 1.1% respecto al año 2018.
- Albergues rurales: 3.441 plazas, sin cambios.
- Hoteles: 128.941 plazas, aumentando en un 1.6% respecto al año 2018.
- Hostales: 6.836 plazas, aumentando en un 1.9% respecto al año 2018.
- Pensiones: 5.485 plazas, aumentando un 4.7% respecto al año 2018.
- Albergues de ciudad: 1.343 plazas repartidas en 23 establecimientos, lo que supone un aumento de 6 establecimientos respecto al año 2018.
- Apartamentos: el número de plazas llega hasta las 399.659, lo que representa un 10,1% más respecto al año 2018, siendo los apartamentos los alojamientos turísticos que más han crecido.

Teniendo en cuenta que el trabajo se centra en los apartamentos turísticos y su gestión, debemos tener en cuenta la clasificación que realizó el Registro de Turismo sobre ellos, utilizando como criterio, precisamente, el tipo de gestión.

Actualmente existen, en la Comunidad valenciana, diversos tipos de gestión dependiendo quien gestione el/los apartamento/s:

- por empresas.
- como bloque o conjunto.
- gestionada por los titulares de la vivienda.
- gestionados por empresa y titulares indistintamente.

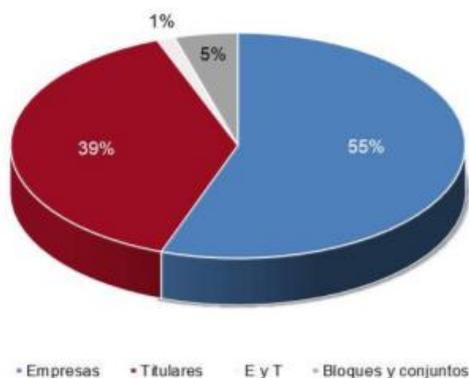


Ilustración 4 - Representación del peso de los distintos tipos de gestión de los apartamentos turísticos

El gráfico anterior muestra los distintos tipos de gestión de los apartamentos turísticos de la Comunidad valenciana: el 55% lo gestionan empresas turísticas, el 39% los titulares de las viviendas, un 5% se gestionan como un bloque o conjunto y el 1% restante lo hacen indistintamente los titulares o empresas.

1.4. Demanda turística

Según la Organización Mundial del Turismo (OMT), “la demanda turística es el conjunto de turistas que, de forma individual o colectiva, están motivados por una serie de productos o servicios turísticos con el objetivo de cubrir sus necesidades”.

En este apartado nos vamos a centrar en el tipo de turista que visita esta Comunidad Autónoma. Esto nos ayudara en un futuro, cuando llevemos la gestión del apartamento turístico, para saber cuál es nuestro público objetivo y qué campañas publicitarias podemos crear para atraer su atención.

1.4.1 Tipo de turista

Según comentan García Reche, A. y Monfort, V. (1999): “El turismo en la Comunidad

Valenciana”. Noticias de la Unión Europea, n.170, pp.61-86., existe un estereotipo marcado del turista que visita la Comunidad Valenciana y lo describe de la siguiente forma: “En los meses de verano, el turista es de clase social media, de mediana edad, que viaja en familia y con coche propio; su estancia media es de 2 semana y suelen ser repetidores, ya que van todos los años”. Los citados autores indican también que “el resto del año, el turista cambia, es un turista extranjero de mayor edad que viaja en grupos de amigos”.

La Comunidad Valenciana recibe turistas tanto nacionales como extranjeros. Todos los datos que se van a utilizar a continuación están sacados de una encuesta de Frontur-Egatur (INE) y hacen referencia al año 2019.

En lo referente a los turistas extranjeros, su número aumentó un 3,9%, llegando así a 9.5 millones. Los principales mercados emisores son el británico, a pesar de que el año pasado (2019) ha decrecido un 1.5%, lo que representa 2.845.011 turistas, y, en segundo lugar, el francés, que el año pasado (2019) ha crecido en un 7%, lo que hace que el total de turistas que vinieron fue de 1.646.223. La razón por la que el mercado francés y británico tiene el mayor porcentaje es debido a su cercanía y a la facilidad de comunicaciones que tiene con ambos países, ya que tanto el aeropuerto de Valencia como el Aeropuerto de Alicante-Elche tienen vuelos internacionales. En lo relacionado al mercado francés también afectaron los problemas geopolíticos en los destinos del Norte de África y Mediterráneo Oriental ya que era su emisor natural y debido a ese problema ha optado por viajar a otros destinos como en este caso a la comunidad valenciana. Y en relación al turismo británico, siempre ha sido un fiel turista de la comunidad. El turismo internacional se ha ido consolidando y han aumentado las llegadas tanto por vía aérea como por carretera.

Según la Estadístiques de Turisme de la Comunitat Valenciana el principal motivo del viaje es por ocio y esto es debido al turismo de sol y playa.

En cuanto al turismo nacional, según Estadístiques de Turisme de La Comunitat Valenciana, el mismo ha ido en aumento los últimos años hasta llegar a los 19.779.616 turistas, lo que supone un aumento de un 4,9%. Los que más viajan a la Comunidad valenciana son los que viven allí, es decir, los que viajan dentro de la

misma Comunidad, y representan el 51,1% de los viajes. La segunda Comunidad Autónoma con más viajes a la valenciana es Madrid, con un 18.4%. El mercado madrileño es una gran potencia emisora; aunque su principal destino es Castilla y León por su proximidad, el segundo es la Comunidad valenciana. Los indicadores del turista madrileño son: pernoctación en vivienda de amigos y familiares, 36,3%; segunda residencia, 27,2%; vivienda de alquiler, 16,7%; establecimientos hoteleros, 16,6%. Sus motivos: ocio en un 79,6%.

El gasto medio del turista extranjero, a fecha de noviembre del 2019, se incrementó en un 7,8%, llegando a los 9.139 millones de euros. Esto supone que sea la segunda Comunidad Autónoma con mayor aumento de gasto foráneo, le precede solo Madrid.

Los turistas extranjeros, durante el mes de noviembre del 2019, tuvieron un gasto medio durante su estancia completa de 959 euros y un gasto medio diario de 125 euros y la duración del viaje fue de 7,7 días. A pesar de que el gasto medio haya aumentado, la duración del viaje ha descendido, en comparación al año 2018. El gasto del dinero se reparte entre alojamiento y comida principalmente.

CAPITULO 2
CREACIÓN Y GESTIÓN

2.1. Apartamentos turísticos

2.1.1. Regulación por la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (en adelante LTOHCV).

El principal objetivo de esta Ley es la promoción y ordenación de la actividad turística, pero también se centra en otros como promover actividades de ocio relacionadas con el turismo, fomentar y modernizar el sector, tratar de mejorar la relación entre los residentes y los turistas, y, por último, proporcionar un marco normativo para la acción de las Administraciones Públicas de la Comunidad.

El artículo 64 de la citada Ley muestra las diferentes modalidades de alojamientos turísticos, que son varias:

- Establecimientos hoteleros
- Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos
- Viviendas de uso turístico
- Campings
- Áreas de pernocta en tránsito para auto caravanas
- Alojamiento turístico rural
- Albergues turísticos.

Aunque según un nuevo decreto, 10/2021, de 22 de enero, del cual hablaremos en el segundo punto más detenidamente, modifica esta clasificación, ya que dentro del apartado de viviendas turísticas añade las empresas gestoras, y en vez de hacer distinción de categoría entre campings y áreas de pernocta, el decreto los considera dentro de la misma categoría, esto aparece en el Capítulo II del Decreto.

En concreto, el artículo 65 de la Ley 15/2018 es el que recoge la definición de las viviendas de uso turístico “como los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacaciones o de ocio”.

Para poder comprender mejor la definición de viviendas de uso turístico en la

Comunidad Valenciana, debemos compararla con la de otra Comunidad Autónoma cercana como por ejemplo la Región de Murcia contenida en la Ley 12/2013, 20 de diciembre, de turismo de la Región de Murcia. Primero observamos que en vez de llamarles viviendas de uso turístico los denomina directamente apartamentos turísticos. Su definición, según aparece en el artículo 28, es “tendrán la consideración de apartamentos turísticos las unidades alojativas ofrecidas en alquiler de modo habitual y debidamente dotadas de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación temporal por motivos vacacionales o de ocio, cumpliendo los requisitos que se determinen”.

Para tener una imagen más amplia, lo compararemos también con Cataluña. La definición de viviendas de uso turístico sería la de aquellas que son cedidas por su propietario al completo, directa o indirectamente, a terceros de forma reiterada y a cambio de un precio para una estancia de temporada en condiciones de inmediata disponibilidad. En lo relacionado a la fiscalidad, en Cataluña existe una tasa turística de recaudación obligatoria para los propietarios o explotadores de las viviendas, llamado el Impuesto sobre las estancias de establecimientos turísticos, hecho que en la Comunidad Valenciana no existe. Otro dato distinto entre una Comunidad y otra es que en Cataluña la vivienda debe tener, en un lugar visible y accesible, un rótulo informativo sobre la disponibilidad de hojas oficiales de quejas, reclamaciones y denuncias, el número de teléfono y el número de registro; en cambio, en la Comunidad Valenciana debe estar en un lugar visible en la entrada principal, ya sea en el interior o exterior, la correspondiente identificación de la condición de vivienda turística, su categoría y el número de registro.

La Ley 15/2018, cuando define las viviendas de uso turístico en su artículo 65, utiliza el término *habitualidad*, entendiéndolo por habitualidad algo que se hace, padece o posee con continuación o por hábito. Dentro de la misma ley, y del mismo artículo, también se especifican los distintos escenarios en los que se puede producir esta habitualidad, que son los siguientes:

- Que el uso de la vivienda turística sea cedido por una empresa gestora de viviendas turísticas.
- Que su uso sea cedido por el propietario o titular de la vivienda, con

independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y preste servicios propios de la industria hostelera.

- Que para su uso se utilicen canales de comercialización turística. Se considera comercialización turística cuando se lleva a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística.

2.1.1.1 La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos es un conjunto de normas legales que regulan en parte el mercado inmobiliario. Antes, con esta Ley, era más que suficiente porque lo “normal” era simplemente alquilar una vivienda para que un inquilino viva en ella por un tiempo prolongado, pero, con el paso del tiempo, las cosas han ido cambiando dando pie a la aparición de los apartamentos de uso turístico; por eso, se ha ido modificando esta Ley y han aparecido nuevas leyes para poder contemplar esta situación.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre (cuya última actualización es del 05/03/2019) (LAU) define, en su artículo 2, el arrendamiento de vivienda como “aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la **necesidad permanente de vivienda del arrendatario**, y se aplicará también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”. En resumen, se refiere al alquiler de una vivienda para habitarla de forma permanente.

La misma Ley, en su artículo 3, define el arrendamiento para uso distinto del de vivienda como “aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior. En especial, tendrán esta consideración los **arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra**, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren”. Además, en el artículo 5, actualizado en la última reforma de 2019, se indican cuáles son los arrendamientos que quedan excluidos de la aplicación de esta norma y, en

concreto, en la letra e) se dice que lo está *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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.*

En España, cada Comunidad Autónoma tiene derecho de asumir competencias en materia de turismo, por ello quienes deseen podrán regular la actividad turística como ellos deseen; en este caso, el alquiler de las viviendas de uso turístico. Lo que esto indica es que si una Comunidad Autónoma lo requiere, el propietario de la vivienda deberá cumplir con los requisitos administrativos que establezca la Comunidad en la que se encuentre situada el inmueble.

2.1.2 El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana (D.O.C.V. de 8 de febrero de 2021).

Estaba en marcha, desde el pasado 14 de enero del 2019, un Proyecto de Decreto del Consejo de la Generalitat por el que se aprobaría el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana. Finalmente, se aprobó el 22 de enero de 2021 y entró en vigor el pasado 8 de mayo.

El Decreto está propuesto por el Gobierno de la Generalitat Valenciana y con él quieren unificar en una sola norma los decretos vigentes hasta ahora que tienen relación con las distintas tipologías de alojamiento turísticos y así facilitar el acceso a la información, puesto que se encontraría todo reglado bajo la misma norma.

Ha tardado en entrar en vigor porque el 30 de enero del 2019 la Cámara de Comercio de Alicante, en concreto su Comisión de turismo, el Secretario autonómico Francesc Colomer, plantearon que se paralizase su tramitación ante la falta de consenso con los agentes del sector, tanto los hoteleros como las compañías de pisos vacacionales, que encontraban muchos puntos débiles y trabas.

Según indica una noticia del periódico El Mundo¹, algunas de las alegaciones que se hicieron en contra del Decreto fueron las siguientes:

- Consideran dañino para el negocio, tener que renovar cada 5 años las licencias.
- Por parte de los hoteleros, consideran que los Ayuntamientos sí deben tener potestad suficiente sobre las viviendas vacaciones para poder frenar el intrusismo y la competencia desleal por parte de los inmuebles no reglados.
- Por otro lado, los gestores de apartamentos turísticos creen que la Generalitat ha frenado y entorpecido el desarrollo de sus negocios, ya que los Ayuntamientos exigen informes de compatibilidad urbanística, cosa que ya hemos nombrado anteriormente que aparece reglado en la Ley 15/2018, del 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad.

El nuevo Decreto incorpora la obligación de comunicar a la Administración Pública, cada cinco años, que se quiere seguir apuntado en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana; también propone una regulación de precios para las empresas que prestan los servicios tanto de alquiler como de intermediarios; obliga a que las empresas y establecimientos de alojamiento turístico tengan un distintivo, como ya venían haciendo los hoteles y hostales, solo que ahora cualquier alojamiento turístico debería tener una.

Por lo que se refiere, en concreto, a la definición de apartamento turístico que aparece en el Capítulo III (Viviendas de uso turístico y empresas gestoras), el artículo 46 define la vivienda de uso turístico igual que lo hace la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, pero con algunos matices. Se agregan dos puntos más; en uno de ellos se añade que debe ser un inmueble completo, es decir, que las viviendas de uso turístico se ceden al completo y no se permite la cesión por habitaciones; y el otro punto añade la explicación de una empresa gestora de viviendas de uso turístico como “las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consiste en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas de uso turístico, con independencia de su

¹ En el artículo con título “El turismo presiona para desactivar el decreto del Consell sobre pisos vacaciones” a fecha del 31 de enero del 2019.

ubicación o no en un mismo edificio o complejo, y de cual sea el título que les habilite para hacerlo”.

2.1.2.1 Requisitos para llevar a cabo la gestión de un apartamento turístico.

Para mayor claridad, este apartado lo dividiremos en distintas partes:

- Requisitos de documentación:

Para que una o varias viviendas puedan ser gestionadas como viviendas turísticas, deben obtener un número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana mediante una declaración responsable, un informe municipal favorable de compatibilidad urbanística y la acreditación de la personalidad física o jurídica del interesado.

La declaración responsable es una declaración de intenciones de que se cumplirán una serie de requisitos aplicados a la tipología pretendida (los cuales nombraremos más adelante) y el compromiso de mantenerlos durante el tiempo de vigencia de la actividad. Una vez presentada la declaración responsable, la actividad deberá empezar de forma efectiva en un plazo máximo de dos meses (artículo 25, Decreto 10/2021). En esta declaración, según el artículo 23 Decreto 10/2021, deberá aparecer:

- Que posee la disponibilidad de la vivienda o viviendas y la documentación que lo acredite.
- Que la vivienda o viviendas poseen los requisitos acordes a su categoría y que tales requisitos podrán mantenerse en el tiempo.
- Que dispone del informe municipal favorable de compatibilidad urbanística.
- Que dispone de la licencia de ocupación de la vivienda.
- Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente.

El informe municipal de compatibilidad urbanística lo que declara es que el uso de la vivienda turística se ajusta al planteamiento urbanístico de la localidad, ya que cada Ayuntamiento es quien decide las condiciones que deben reunirse para el alquiler turístico de viviendas. En el siguiente punto hablaremos más detalladamente de cómo realizar la inscripción de la vivienda turística en el Registro de Turismo.

Para poder llevar a cabo la gestión de una vivienda turística hay una serie de documentos y formularios que se deben cumplimentar. En el Decreto 10/2021, de 22 de enero, Capítulo VI (Ejercicio de la actividad de alojamiento turístico), se tratan los siguientes puntos:

La declaración responsable referente a viviendas de uso turístico se puede entregar físicamente ante el Servicio Territorial de Turismo de la provincia en la que se ubica el alojamiento, o bien telemáticamente en <https://www.tramita.gva.es/cdc/login.html>. El principal motivo por el que se debe realizar este trámite es para que la Administración Turística tenga conocimiento de cualquier actividad, su inicio, cese y/o las modificaciones que aquélla pueda sufrir. Lo puede solicitar cualquier persona física, jurídica o empresas gestoras, aunque estas últimas deben seguir un procedimiento distinto, ya que, para ser empresa gestora, debes gestionar 5 o más viviendas.

En caso de que se quieran registrar de una a cuatro viviendas, se puede realizar un auto registro; se deberá aportar la documentación y después se procederá a inscribir la vivienda en el Registro de Turismo. Esto se realiza bien como persona física o bien como persona jurídica. En caso de que se quieran inscribir cinco o más viviendas, deberán inscribirse en el registro como empresa gestora.

Se puede registrar cualquier vivienda que disponga de cédula de habitabilidad y debe estar amueblada y dotada de todo lo necesario para entrar a vivir de forma inmediata.

La inscripción en el Registro se puede realizar todo el año y no tiene coste alguno. Si se realiza de forma presencial se puede hacer en cualquiera de las siguientes direcciones:

- Plaza Alfons el Magnànim, 15, Valencia.
- Avda. Hermanos Bou 47, Castellon.
- Calle Churruca 29, Alicante.

En el Anexo II se encuentra la declaración que se debe cumplimentar para entregar.

Pero también se puede realizar por vía telemática, aunque se deberá disponer de un certificado digital o del DNI electrónico, a través de este enlace: <https://www.tramita.gva.es/cdc/login.html>. Una vez se realice la inscripción a través de este enlace, si el interesado quiere saber el estado de su solicitud, puede hacerlo por tres

vías: 1) a través del teléfono del Servicio Territorial de Turismo de la provincia en la que está interesado; 2) a través del teléfono 963 86 60 00, que es de atención telefónica para información general sobre tramitaciones; o 3) se puede poner en contacto a través de correo electrónico, aunque cambia dependiendo de la provincia:

- Alicante: apartamentos_turismoa@gva.es

- Castellón: apartamentos_turismocs@gva.es

- Valencia: apartamentos_turismov@gva.es

Hasta que no se tenga toda la documentación necesaria y no se tramite la vivienda como vivienda turística, no se podrá conseguir el correspondiente número de inscripción.

- Requisitos de la actividad:

- Debe contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños y perjuicios que se pueden derivar del desarrollo de la actividad turística (artículo 59 Ley 15/2018). El artículo 26 Decreto 10/2021, añade que el seguro debe cubrir los daños y perjuicios a la salud o integridad física de la persona usuaria del alojamiento o de terceras personas. La cuantía mínima se establece en relación al número de plazas máximas admitidas. Como en este caso hablamos de viviendas turísticas, hasta 25 plazas, la cuantía mínima es de 150.000€.

- Acerca del principio de la unidad de explotación, el mismo supone que todas las unidades de alojamiento turístico que integren la edificación o una parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por el establecimiento, deberán estar afectadas a la prestación del servicio de alojamiento turístico, y que la gestión del conjunto será ejercida por una única empresa titular. A tal efecto, la empresa explotadora única deberá poder acreditar la titularidad de la propiedad o de otros títulos jurídicos que la habiliten para la explotación de la totalidad de unidades de alojamiento turístico (artículo 66 Decreto 10/2021, de 22 de enero).

- Requisitos de vivienda:

Todos ellos sacados de la LTOHCV y del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

- La vivienda debe cumplir los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y capacidad comunicada, que aparecen en el Decreto 10/2021, de 22 de enero. En concreto, los requisitos aparecen en el Anexo III, Requisitos de clasificación exigible a las viviendas de uso turístico:

1. ACCESOS, COMUNICACIONES Y ESTACIONAMIENTO

	Superior	Estándar
• Entrada de clientes	Sí	Sí
• Ascensores A partir núm. de plantas (1)	Sí B+2	Sí B+4
• Parking para clientes	Sí	-

(1) Se debe entender que el bajo+2 o el bajo+4 están exentos de ascensor.

2. INSTALACIONES Y SERVICIOS

	Superior	Estándar
• Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (1)	Sí	Sí
• Refrigeración (2): En dormitorios En salas y salones	Sí Sí	- -
• Calefacción (2): En dormitorios En salas y salones	Sí Sí	- -
• Teléfono o acceso a internet	Sí	-
• Agua caliente	Sí	Sí
• Jardines comunes	Sí	-
• Piscina (sustituible por primera línea de playa)	Sí	-
• Cajas fuertes individuales	Sí	-
• Plano de evacuación situado en la puerta de la vivienda	Sí	Sí
• Listado de teléfonos de urgencia y de interés situado en lugar visible	Sí	Sí

La prestación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento.

(1) El indicador de voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible.

(2) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético. El control en la categoría superior deberá poder realizarse individualmente por cada recinto y, en la categoría standard, podrá ser común para todas las estancias.

3. DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS

	Superior	Estándar
• Dormitorio doble en m2, incluido el armario	12	8
• Dormitorio principal en m2, incluido el armario (1)	14	10
• Dormitorio individual en m2, incluido el armario • Por cada plaza en litera m2 de más	9 -	6 3,50
• Estar-comedor-cocina en m2	26	18
• Estar-comedor en m2	20	14
• Cuartos de baño (2): Superficie en m2 Dotación según núm. de plazas	SÍ 5 + 4 plazas 2 baños	SÍ 3,5 - 1 baño
• Cocina en m2	8	5
• Lavadero	SÍ	-
• Estudios en m2 (3) (4)	34	24

(1) Como mínimo uno por vivienda.

(2) Los cuartos de baño estarán dotados de bañera o ducha, lavabo e inodoro.

(3) Unidades de alojamiento compuestas por una sala de estar comedor-dormitorio conjunta, cocina, incorporada o no, y cuarto de baño.

(4) No incluido cuarto de baño.

4. DOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS:

- En general, las viviendas estarán dotadas del mobiliario, la cubertería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

- Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo, sea cual fuere la categoría del alojamiento.

- Las viviendas estarán dotadas de televisor.

- La cocina estará dotada de:

	Superior	Estándar
-Cocina (1)	SÍ	SÍ
-Frigorífico	SÍ	SÍ
-Plancha eléctrica	SÍ	SÍ
-Horno/Microondas	SÍ	SÍ
-Extractor de humos, campana, etcétera	SÍ	SÍ
-Lavadora automática	SÍ	-
-Lavavajillas	SÍ	-

(1) La cocina estará dotada, como mínimo, de dos fogones cuando la capacidad de la vivienda no exceda de 4 plazas, y de tres o más cuando exceda dicha capacidad.

- Según el artículo 32 de Decreto 10/2021, los alojamientos turísticos deben estar en condiciones de uso inmediato y debe mantenerse en el tiempo en perfectas condiciones y acorde a su categoría.

- *Requisitos de Publicidad:*

Las viviendas de uso turístico también tienen una serie de normas en lo relacionado con la publicidad, que aparecen recogidas en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, que dice que la publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas deberá regirse por las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, lo que obligará a proporcionar al cliente información suficiente sobre las características de la vivienda. Además, en el anuncio de publicidad debe aparecer el número de registro y su categoría.

La vivienda turística debe disponer de la acreditación necesaria para el ejercicio de la actividad turística que se pretende desarrollar y hacer constar el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana en todo tipo de publicidad que se utilice (artículo 33 Decreto 10/2021).

2.1.3. Infracciones y sanciones.

Este punto es importante conocerlo ya que, a la hora de montar un negocio, es igual de importante saber qué requisitos se necesitan como saber qué está prohibido hacer, ya que a la larga hará que no se gaste dinero de la empresa pagando sanciones que podían haber sido evitadas.

En artículo 86 LTOHCV se indica qué es exactamente una infracción y se define como *“las acciones, omisiones y hechos tipificados como tales en esta ley y, en general, el incumplimiento de sus mandatos y prohibiciones”*. Nos vamos a centrar ahora en el contenido del Capítulo III (Infracciones y Sanciones) del Título III, Disciplina Turística, de la Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Las infracciones se dividen en tres tipos: leves (artículo 91), graves (artículo 92) y muy graves (artículo 94). En los artículos citados se recogen todas las posibles infracciones que pueden llevar a cabo una persona o entidad responsable de un apartamento turístico.

En el artículo 91, infracciones leves, enumera como infracciones de esta categoría y que estén relacionadas con las viviendas turísticas, las siguientes:

- El incumplimiento de mostrar la placa turística reglamentaria, ya sea de vivienda turística o de bloque de vivienda turística.
- La incorrección en el trato a los clientes.

- El incumplimiento del deber de conservar durante el plazo reglamentario las facturas y el libro de registro de clientes.
- No publicar la existencia de hojas de reclamación, carecer de ellas, negarse a darlas o no hacerlo.
- La percepción de precios superiores a los publicitados así como la falta de publicidad de todos o alguno de los mismos.
- La inexactitud, falsedad u omisión de la declaración responsable.

En el artículo 92 se indican las infracciones graves, y las relacionadas con las viviendas turísticas son:

- Utilización comercial de distintivos o placas distinta a la que corresponde.
- La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, información o documentación de la declaración responsable.
- No reunir los requisitos para llevar a cabo la actividad turística o no mantenerlos durante el ejercicio.
- Facilitar información falsa al cliente, indicando que el servicio será de una calidad superior a la real.
- No contar con la documentación necesaria vigente.
- Deficiente prestación de servicios al igual que el deterioro grave de las instalaciones.
- El incumplimiento del contrato.
- La modificación del establecimiento sin haberlo comunicado de modo reglamentario.
- La obstrucción de la labor de la inspección de turismo.
- No facilitar al Ayuntamiento cualquier documentación que pidan.

Finalmente, en el artículo 93 se recogen las infracciones muy graves, y las que tienen relación con las viviendas de uso turístico son:

- Comenzar con la actividad turística sin haber comunicado su inicio de forma legal.

- Comercializar con viviendas turísticas sin disponer de los requisitos o de las condiciones legalmente establecidas para obtener la correspondiente inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana.

- Cualquier acción que intencionadamente denigre las costumbres, tradiciones, creencias o indumentaria de una persona usuaria de servicios turísticos y no constituya una infracción penal.

Dentro de la misma ley, en su artículo 87, se indican, en general, los tipos de sanciones administrativas que pueden existir: apercibimiento, multa, suspensión del ejercicio de la profesión o de la actividad turística, o clausura del establecimiento.

Ya en el artículo 94 se disponen las distintas sanciones dependiendo de la categoría de la infracción:

- Las infracciones leves serán sancionadas con apercibimiento y una multa de hasta 10.000€.

- Las infracciones graves serán sancionadas con una multa desde los 10.001€ hasta los 100.000€. Además, se podrá clausurar la vivienda turística por un período de hasta seis meses en el supuesto de la existencia de deficiencias graves, aunque este periodo se puede ampliar hasta la subsanación de las deficiencias observadas.

- Para las infracciones muy graves, la multa podrá oscilar entre los 100.001€ y los 600.000€ y se puede proceder a la clausura de la actividad turística.

A la hora de imponer una sanción, el artículo 95 LTOHCV indica cual serían las circunstancias atenuantes de la responsabilidad:

- Falta de intencionalidad.

- Solucionar el problema ocasionado con anterioridad al acuerdo de iniciación del expediente sancionador.

- Solucionar las deficiencias que causaron la infracción y la reparación voluntaria de los daños durante la tramitación del expediente sancionador.

- Ausencia de beneficio económico derivado de la infracción.

Y, por otro lado, indica que serían circunstancias agravantes:

- La naturaleza de los perjuicios ocasionados.
- La cuantía del beneficio ilícito obtenido.
- El tiempo durante el que se haya cometido la infracción.
- El número de personas usuarias de servicios turísticos afectadas.
- Reincidencia.
- Reiteración.

Y, por último, en el artículo 96 LTOHCV se trata el tema de la prescripción:

- Las infracciones leves prescriben en un periodo de 6 meses, las graves en un año y las más graves en dos. El plazo de preinscripción empieza a contar desde el primer día en el que se comete la infracción.
- Las sanciones leves prescribirán en un plazo de un año, las graves en dos años y muy graves a los tres años. El plazo de preinscripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.
- Y la declaración de caducidad de un expediente no impedirá la incoación de un nuevo expediente.

Si comparamos las sanciones por infracciones turísticas de la Comunidad Valenciana con las de la Región de Murcia, observamos que las cantidades a pagar en la Comunidad valenciana son mucho más elevadas que en la Región de Murcia. Así, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, las sanciones que pueden proceder dependiendo del nivel de infracción son:

- Leve: apercibimiento y multa de hasta 1.000€.
- Grave: multa de entre 1.001 y 10.000€
- Muy Grave: multa de entre 10.001€ y 150.000€.

Para poder tener una visión más amplia, podemos compararlo con Cataluña, la información sobre ello aparece recogida en el título VI, el Régimen sancionador de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña,

- Leve: advertencia o multa hasta 3.000€.
- Grave: multa entre 3.001€ y 30.000€ y puede llegar a la suspensión o cese de la actividad.
- Muy grave: 30.001€ y 600.000€, y puede llegar al cese de la actividad por un máximo de dos años o a la clausura de la actividad.

Con estos datos podemos comprobar que Cataluña tiene unas sanciones económicas más altas que la Comunidad Valenciana y Murcia.

En lo relacionado con la clausura o suspensión de la actividad, si lo comparamos entre las tres Comunidades, en el caso de la Comunidad Valenciana, la clausura sería de hasta 6 meses o hasta que subsanen las deficiencias en infracciones de carácter grave y en las muy graves se puede llegar a la clausura definitiva. En Cataluña, si la infracción es grave, se puede clausurar el establecimiento por un máximo de un año y, en las muy graves, puede llevar a clausurarse el establecimiento un máximo de dos años o incluso llegar al cierre definitivo. Y, en el caso de la Región de Murcia, las infracciones muy graves llevarán al cese de la actividad durante un máximo de dos años, aunque indica que, sin relación al grado de la infracción, si no cumplen la subsanación de las deficiencias en el plazo de tiempo determinado, podrá derivar en el cese temporal o definitivo de la actividad turística.

CONCLUSION

CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo he tratado de ampliar la perspectiva sobre la figura de los arrendamientos turísticos en la Comunidad Valenciana, empezando con la introducción, centrada en el motivo principal de la elección de esta temática.

El trabajo está dividido en dos grandes bloques:

- El primero trata sobre la gran importancia que tiene el turismo en la Comunidad Valenciana y a su vez lo que influye en el PIB español, ya que está dentro de las cinco Comunidades con mayor importancia turística. Al hablar sobre la oferta turística, nombramos los lugares más turísticos pero también las múltiples opciones que ofrece la Comunidad, ya que no es solo sol y playa. Y vemos la oferta de alojamientos turísticos, descubriendo que los apartamentos turísticos llegan a tener hasta 399.659 plazas, por encima de los hoteles, que tienen 128.941 plazas. Y, por último, tratamos la demanda, diferenciando entre turista nacional y turista extranjero.

- Por otro lado, el segundo bloque habla de la creación y la gestión de los apartamentos turísticos siguiendo la regulación hecha por la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana e incluyendo la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que tienen bastante relación. Durante el proceso de realización del TFG, la norma principal de los apartamentos turísticos cambió y entró en vigor el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento Regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana. Por último, nos centramos en los requisitos que deben cumplir los apartamentos turísticos para ser gestionados como tal y las distintas infracciones y sanciones relacionadas con ellos.

Haciendo una recapitulación del trabajo realizado durante todo este tiempo y teniendo en cuenta todos los conocimientos adquiridos, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

-Como hemos podido comprobar en el trabajo, la Comunidad Valenciana ofrece un amplio abanico de actividades y lugares que visitar. Me he centrado en realizar un estudio sobre los apartamentos turísticos en la zona de Levante, porque me parece una de las zonas más turísticas de España; además, como comenté en la introducción, la idea

de este trabajo es utilizarlo para poner en marcha la gestión de un apartamento que tiene mi padre en esa Comunidad.

-El alquiler de viviendas de uso turístico está creciendo cada año y permite aportar elementos positivos a la economía española siempre y cuando se lleve a cabo una gestión legal. Sin embargo, a pesar de encontrarse en auge esta forma de alojamiento, todavía queda un largo camino por recorrer, ya que, en muchas ocasiones, se percibe desconfianza en el cliente y se debe llevar a cabo un control más exhaustivo de estos negocios para que no existan apartamentos turísticos ilegales, es decir, que no estén registrados y no cumplan la normativa autonómica.

-Ha sido gratificante realizar este Trabajo de Fin de Grado, he adquirido nuevos conocimientos sobre este tipo de alojamiento y sobre la Comunidad Valenciana. Se dedica mucho tiempo a realizar estos trabajos pero, al final, se saca un gran provecho y adquieres un aprendizaje de todo estudiado en el mismo. Gracias a toda la información encontrada, todo el tiempo dedicado y toda la ilusión puesta en ello, puedo reflexionar y pensar que, en un futuro próximo, puedo dedicarme a la gestión de viviendas de uso turístico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

La Comunitat Valenciana registró una cifra récord de 9.2 millones de turistas extranjeros en 2018, Revista Electrónica Valencia Plaza, 13 febrero 2019.

Recuperado de: <https://valenciaplaza.com/la-comunitat-valenciana-registro-una-cifra-record-de-9-2-millones-de-turistas-extranjeros-en-2018>

Último acceso: 27/01/2020

Lic. Wilson Mamani Villasante, *Demanda Turística*, Asesoramiento de turismo para empresas e instituciones públicas, 24 noviembre 2016.

Recuperado de: <https://asesoresenturismoperu.wordpress.com/2016/11/24/demanda-turistica/>

Último acceso: 27/01/2020

Oferta turística, Página de glosarios, última actualización el 18 diciembre 2018.

Recuperado de <https://glosarios.servidor-alicante.com/turismo/oferta-turistica>

Último acceso: 27/01/2019

Turisme Comunitat Valenciana, *Oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2018*, Anuario La oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2018, febrero 2019.

Recuperado de

<http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/estadistiquesdeturisme/anuarios/OTMC-2018c.pdf>

Último acceso: 27/01/2019

Ley 15/2018 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana, Boletín oficial del Estado, DOGV 8313, 8 de junio 2018, BOE 157, 29 de junio 2018.

Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2018/BOE-A-2018-8950-consolidado.pdf>

Último acceso: 25/05/2021

Ley 29/1994, 24 de noviembre, ley de arrendamientos turísticos, Boletín oficial del Estado, Jefatura del Estado, 282, 25 de noviembre 1994.

Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>

Último acceso 24/02/2021

Proyecto de decreto, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, 2019

Recuperado de:

<http://www.presidencia.gva.es/documents/80279719/167353381/Proyecto+de+Decreto+alojamiento+tur%C3%Adstico/35fc830f-40ec-49ed-916c-4b56f57d0519>

Último acceso: 25/05/2021

Nuevo reglamento de establecimientos de alojamientos turísticos de la Comunidad Valenciana: Declaración responsable y Registro II, Alquiler vacacional, 25 enero 2109

Recuperado de [https://alquilerviviendavacacional.com/nuevo-reglamento-de-establecimientos-de-alojamiento-turistico-de-la-comunidad-valenciana-declaracion-responsable-y-registro-](https://alquilerviviendavacacional.com/nuevo-reglamento-de-establecimientos-de-alojamiento-turistico-de-la-comunidad-valenciana-declaracion-responsable-y-registro-ii/#Que_necesitas_para_poder_ejercer_la_actividad_de_alojamiento_turistico)

[ii/#Que necesitas para poder ejercer la actividad de alojamiento turístico](https://alquilerviviendavacacional.com/nuevo-reglamento-de-establecimientos-de-alojamiento-turistico-de-la-comunidad-valenciana-declaracion-responsable-y-registro-ii/#Que_necesitas_para_poder_ejercer_la_actividad_de_alojamiento_turistico)

Último acceso: 27/01/2019

Preguntas frecuentes (FAQ) viviendas de uso turístico, Turisme Comunitat Valenciana (2019)

Recuperado de :

https://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/tramitacion/empresa_turistica/faq_preguntas_frecuentes_viviendas_turisticas.html

Último acceso: 26/05/2020

Aportación del turismo a la economía española, año 2018, Cuenta satélite del turismo de España, INE (Instituto Nacional de Estadística).

Recuperado de;

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=estadistica_C&cid=1254736169169&menu=ultiDatos&idp=1254735576863#:~:text=El%20peso%20del%20turismo%20alcanz%C3%B3,%2C9%25%20del%20empleo%20total.

Último acceso: 19/07/2019

Aznar Marquez, Juana y Nicolini, Rosella, *El sector turístico en la Comunidad Valenciana: unos elementos de análisis de la demanda en el marco de la economía geográfica*, Revista de estudios regionales nº79, octubre 2005.

Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/755/75511755002.pdf>

Último acceso: 18/05/2019

PIB y empleo turístico por C.C.A.A., Exceltur, 2019

Recuperado de: <https://www.exceltur.org/pib-y-empleo-turistico-por-c-c-a-a/>

Último acceso: 26/03/2109

Díaz, A., *Cifra anual de turistas extranjeros en la comunidad valenciana 2000-2019*, Statista, 9 octubre 2020.

Recuperado de: <https://es.statista.com/estadisticas/576996/numero-de-turistas-internacionales-en-la-comunidad-valenciana/>

Último acceso: 29/11/2020

Declaración responsable referente a viviendas de uso turístico, cuyo titular lo sea de HASTA CUATRO viviendas de uso turístico, Generalitat Valenciana,

Recuperado de: https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752#p_4

Último acceso: 19/02/2021

Documentos asociados al expediente: Declaración responsable referente a viviendas de uso turístico, cuyo titular lo sea de ASTA CUATRO viviendas de uso turístico, Generalitat Valenciana.

Recuperado de:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos/pro_documentos?id_proc=14752&id_page=&id_site=&id_caso=docs

Último acceso: 19/02/2021

Fernandez Reyes, G., *Apartamentos turísticos III: problemas de convivencia en un edificio de viviendas*, Gumesindo Fernández Arquitectos, 4 mayo 2018

Recuperado de: <http://gumersindofernandez.com/blog/2018/05/04/apartamentos-turisticos-iii-problemas-de-convivencia-en-un-edificio-de-viviendas/>

Último acceso: 5/03/2021

2019 Informe del Mercado de trabajo de valencia datos 2018, Servicio público de empleo estatal, abril 2019.

Recuperado de:

[file:///C:/Users/maria/Downloads/Mercado%20de%20trabajo%202019%20Valencia%20\(Datos%202018\)%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/maria/Downloads/Mercado%20de%20trabajo%202019%20Valencia%20(Datos%202018)%20(1).pdf)

Último acceso: 15/02/2019

Costa blanca, Turisme Comunitat Valenciana

Recuperado de: <https://comunitatvalenciana.com/es/alicant-alicante>

Último acceso: 15/02/2019

Turismo de sol y playa en la Comunitat Valenciana 2018 y perspectiva 2019 (abril 2019), Área de competitividad turística (turismo Comunitat Valenciana), 2019

Recuperado de: <https://www.camaravalencia.com/es-ES/competitividad/turismo/Documents/Solyplaya-2018-2019.pdf>

Último acceso: 25/05/2019

Padrón municipal continuo: explotación estadística, Conselleria D`Economia sostenible, sectors productius, comerç i treball, 2019

Recuperado de: <http://www.pegv.gva.es/va/padro-municipal-continu-explotacio-estadistica.-resultats-per-a-la-comunitat-valenciana>

último acceso: 15/10/2020

Oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2019, Turisme Comunitat Valenciana, febrero 2020,

Recuperado de: <https://www.camaralicante.com/wp-content/uploads/2020/04/oferta-turistica2019.pdf>

Último acceso: 19/03/2020

Guía de la vivienda de uso turístico para propietarios, Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas Comunitat Valenciana,

Recuperado de: <https://aaffvalencia.es/wp-content/uploads/2019/04/GU%C3%8DA-DE-LA-VIVIENDA-TUR%C3%8DSTICA-PARA-PROPIETARIOS.pdf>

Último acceso: 6/03/2021

Información pública del Proyecto de Decreto del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el reglamento regulador del alojamiento turístico de la Comunitat Valenciana [2019/153], Diari oficial de la Generalitat Valenciana, Num 8463, 14 enero 2019.

Recuperado de: http://www.dogv.gva.es/datos/2019/01/14/pdf/2019_153.pdf

Último acceso: 15/05/2021

La Cámara presenta sus alegaciones al reglamento de alojamientos turísticos ante la Generalitat, revista electrónica Alicante Plaza, 8 febrero 2019.

Recuperado de: <https://alicantepiazza.es/la-camara-presenta-sus-alegaciones-al-reglamento-de-alojamientos-turisticos-ante-la-generalitat>

Último acceso: 3/03/2019

Decreto 92/2009, de 3 de junio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. [2009/7961], Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, Num 6051, 7 de julio 2009.

Recuperado de:

http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/files/pdf/tramitacion/empresa_turistica/Decreto_92_2009.pdf

Último acceso: 10/05/2021

Fernández, A., *¿Cómo es la normativa del alquiler vacacional en España?*, Noticia lodgify, 17 abril 2020.

Recuperado de: <https://www.lodgify.com/blog/es/normativa-alquiler-vacacional/>

Último acceso: 15/02/2021

Real Decreto-ley 7/2019 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, Boletín Oficial del Estado, 55, 5 de marzo 2019.

Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/dof/spa/pdf>

Último acceso: 20/02/2021

Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana [2021/999], Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, Num 9015, 8 febrero 2021

Recuperado de: https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021_999.pdf

Último acceso: 23/05/2021

ANEXO I

Mapa de la Comunidad Valenciana



ANEXO II

Declaración de Responsabilidad.

 GENERALITAT VALENCIANA		DECLARACIÓ RESPONSABLE REFERENT A HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DECLARACIÓN RESPONSABLE REFERENTE A VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	
TIPUS DE TRAMIT / TIPO DE TRAMITE <input type="checkbox"/> Inici d'activitat / Inicio de actividad <input type="checkbox"/> Cessament d'activitat / Cese de actividad <input type="checkbox"/> Canvi de: / Cambio de: <input type="checkbox"/> Classificació / Clasificación <input type="checkbox"/> Període de funcionament / Periodo de funcionamiento: <input type="checkbox"/> Capacitat / Capacidad <input type="checkbox"/> Altres: / Otros: <input type="checkbox"/> Títular <input type="checkbox"/> Denominació / Denominación			
CATEGORIA DE LA VIVENDA / CATEGORIA DE LA VIVIENDA <input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard / Estándar		MODALITAT DE LA VIVENDA / MODALIDAD DE LA VIVIENDA <input type="checkbox"/> Rural	
TIPUS DE SÒL EN QUE S'UBICA L'ESTABLIMENT / TIPO DE SUELO EN QUE SE UBICA EL ESTABLECIMIENTO <input type="checkbox"/> Urbà / Urbano <input type="checkbox"/> Urbanitzable / Urbanizable <input type="checkbox"/> No urbanitzable comú / No urbanizable común <input type="checkbox"/> No urbanitzable protegit / No urbanizable protegido			
A DADES D'IDENTIFICACIÓ / DATOS DE IDENTIFICACIÓN			
DADES DEL TITULAR O REPRESENTANT / DATOS DEL TITULAR O REPRESENTANTE			
COGNOMS / APELLIDOS		NOM / NOMBRE	DNI
ADREÇA (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / DIRECCIÓ (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)			CP
LOCALITAT / LOCALIDAD	PROVINCIA / PROVINCIA	TELÈFON / TELÉFONO	FAX
CORREU ELECTRÒNIC / CORREO ELECTRONICO		INTERVE / INTERVIENE <input type="checkbox"/> En el seu nom / En su nombre <input type="checkbox"/> En representació de l'empresa: / En representación de la empresa:	
DADES DE L'EMPRESA (si és el cas) / DATOS DE LA EMPRESA (en su caso)			
NOM COMERCIAL I RAO SOCIAL / NOMBRE COMERCIAL Y RAZON SOCIAL			CP
ADREÇA (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / DIRECCIÓ (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)			CP
LOCALITAT / LOCALIDAD	PROVINCIA / PROVINCIA	TELÈFON / TELÉFONO	FAX
CORREU ELECTRÒNIC / CORREO ELECTRONICO		PÀGINA WEB / PÁGINA WEB	
DADES DE LA VIVENDA TURÍSTICA (de ser diverses omplir l'annex I) / DATOS DE LA VIVIENDA TURISTICA (de ser varias cumplimentar el ANEXO I)			
DENOMINACIÓ / DENOMINACIÓN			
ADREÇA (CARRER, PLAÇA, AV. ETC.) / DIRECCIÓ (CALLE, PLAZA, AVDA., ETC.)	NUM.	URBANITZACIÓ / URBANIZACIÓN	EDIFICI / EDIFICIO
			BLOC / BLOQUE
			ESC.
			PIS / PISO
			PTA.
			CP
LOCALITAT / LOCALIDAD	PROVINCIA / PROVINCIA	REFERÈNCIA CADASTRAL / REFERENCIA CATASTRAL	CAPACITAT VIVENDA TURÍSTICA (nºs. dormitoris i nºs. places) / CAPACIDAD VIVIENDA TURISTICA (nºs. dormitorios y nºs. plazas)
PERÍODE DE FUNCIONAMENT / PERIODO DE FUNCIONAMIENTO			
CSV L'INFORME FAVORABLE DE COMPATIBILITAT URBANÍSTICA MUNICIPAL / CSV DEL INFORME FAVORABLE DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA MUNICIPAL			
A EMPLENAR NOMES EN CAS DE CANVI DE TITULARITAT (DADES DEL ANTERIOR TITULAR) / A RELLENAR SOLO EN CASO DE CAMBIO DE TITULARIDAD (DATOS DEL ANTERIOR TITULAR)			
COGNOMS I NOM O RAO SOCIAL / APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL		NIF / CIF	
OBSERVACIONS / OBSERVACIONES		REGISTRE D'ENTRADA / REGISTRO DE ENTRADA	
		DATA D'ENTRADA EN L'ORGAN COMPETENT / FECHA ENTRADA EN ORGANICO COMPETENTE	

CHMP- IAC
 DIN-A4
 IA- 2002 - 01 - E
 23/12/19



B DOCUMENTACIÓ APORTADA / DOCUMENTACIÓN APORTADA

Acreditació de la personalitat física o jurídica de l'interessat.

Si es tracta d'una persona física espanyola o estrangera resident en territori espanyol: autorització expressa a l'administració per a demanar aquestes dades, que haurà d'omplir-se en l'apartat E. En cas de no subscriure la corresponent autorització, l'interessat estarà obligat a aportar els documents en els termes exigits per les normes reguladores del procediment, (fotocòpia del DNI o tarjeta equivalent). En cas d'estrangers no comunitaris haurà de presentar-se fotocòpia del N.I.E. o targeta d'estranger i fotocòpia del permís de treball per compte propi en vigor. Si es tracta d'una persona jurídica, comunitat de béns, etc, còpia de l'escriptura inscrita en el Registre Mercantil i CIF o document probatori de la constitució d'esta, com també els poders del representant si no es dedueixen clarament de l'escriptura.

Acreditación de la personalidad física o jurídica del interesado.

Si se trata de una persona física española o extranjera residente en territorio español: autorización expresa a la administración para recabar dichos datos, que deberá cumplimentarse en el apartado E. Caso de no suscribir la correspondiente autorización, el interesado estará obligado a aportar los documentos en los términos exigidos por las normas reguladoras del procedimiento (fotocopia del DNI o tarjeta equivalente). En caso de extranjeros no comunitarios deberá presentarse fotocopia del N.I.E. o tarjeta de extranjero y fotocopia del permiso de trabajo por cuenta propia en vigor. Si se trata de una persona jurídica, comunidad de bienes, etc, copia de la escritura inscrita en el Registro Mercantil y CIF o documento probatorio de la constitución de la misma, así como los poderes del representante si no se deducen claramente de la escritura.

C DECLARACIÓ / DECLARACIÓN

D'acord amb el Decret 92/2009, de 3 de juliol, del Consell, regulador de les vivendes turístiques denominades apartaments, vil·les, xalets, bungalows i semblants i de les seues empreses gestores, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, DECLARA:

De acuerdo con el Decreto 92/2009 de 3 de julio, del Consejo, regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares y sus empresas gestoras en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, DECLARA:

a) Emplenar en el cas d'inici d'activitat:

Cumplimentar en el caso de inicio de actividad:

- Que ostenta la disponibilitat de la vivenda o vivendes per a la seua dedicació a l'ús turístic.
- Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico.

Que la vivenda o vivendes disposen dels requisits exigits per la normativa per a la seua classificació en la categoria i capacitat comunicada i que estos requisits es mantindran durant la vigència de l'activitat.

Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y capacidad comunicada y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.

Que en cas de pretendre ostentar la modalitat de rural complixen amb els requisits exigits en l'article 32, del Decret 184/2014, de 31 d'octubre, del Consell, regulador de l'allotjament turístic rural en l'interior de la Comunitat Valenciana.

Que en caso de pretender ostentar la modalidad de rural cumple con los requisitos exigidos en el artículo 32, del Decreto 184/2014, de 31 de octubre, del Consejo, regulador del alojamiento turístico rural en el interior de la Comunidad Valenciana.

- Que disposa de l'informe municipal de compatibilitat urbanística que permeta l'ús turístic
- Que dispone del informe municipal de compatibilidad urbanística que permita el uso turístico

Llicència/es de ocupació de la/s vivenda/s

Relació de vivendes d'ús turístic. Vegeu full adjunt

Que disposa d'una assegurança de responsabilitat civil o un altra garantia equivalent, per a cobrir els danys i perjudicis que es puguem provocar en el desenvolupament de la seua activitat.

Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente, para cubrir los daños y perjuicios que pueden provocarse en el desarrollo de su actividad.

b) Emplenar en el cas de canvi de titularitat o altres modificacions:

Cumplimentar en el caso de cambio de titularidad u otras modificaciones:

Que disposa de la documentació acreditativa que les justifica, i que la/s vivenda/s disposa/h dels requisits exigits per la normativa per a la seua classificació en la categoria i amb la capacitat comunicada i que tals requisits es mantindran durant la vigència de l'activitat.

Que dispone de la documentación acreditativa que las justifica, y que la/s vivienda/s dispone/h de los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y con la capacidad comunicada y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.

COPIAR PARA EL SERVICIO TERRITORIAL DE TURISMO / COPIAR PARA EL SERVICIO TERRITORIAL DE TURISMO

CHP-14C

DIN-14

IA-25002-02-E

B DOCUMENTACIÓ APORTADA / DOCUMENTACIÓN APORTADA

Acreditació de la personalitat física o jurídica de l'interessat.

Si es tracta d'una persona física espanyola o estrangera resident en territori espanyol: autorització expressa a l'administració per a demanar aquestes dades, que haurà d'omplir-se en l'apartat E. En cas de no subscriure la corresponent autorització, l'interessat estarà obligat a aportar els documents en els termes exigits per les normes reguladores del procediment, (fotocòpia del DNI o tarjeta equivalent). En cas d'estrangers no comunitaris haurà de presentar-se fotocòpia del N.I.E. o tarjeta d'extranger i fotocòpia del permís de treball per compte propi en vigor.

Si es tracta d'una persona jurídica, comunitat de béns, etc, còpia de l'escriptura inscrita en el Registre Mercantil i CIF o document probatori de la constitució d'esta, com també els poders del representant si no es dedueixen clarament de l'escriptura.

Acreditación de la personalidad física o jurídica del interesado.

Si se trata de una persona física española o extranjera residente en territorio español: autorización expresa a la administración para recabar dichos datos, que deberá cumplimentarse en el apartado E. Caso de no suscribir la correspondiente autorización, el interesado estará obligado a aportar los documentos en los términos exigidos por las normas reguladoras del procedimiento (fotocopia del DNI o tarjeta equivalente). En caso de extranjeros no comunitarios deberá presentarse fotocopia del N.I.E. o tarjeta de extranjero y fotocopia del permiso de trabajo por cuenta propia en vigor.

Si se trata de una persona jurídica, comunidad de bienes, etc, copia de la escritura inscrita en el Registro Mercantil y CIF o documento probatorio de la constitución de la misma, así como los poderes del representante si no se deducen claramente de la escritura.

C DECLARACIÓ / DECLARACIÓN

D'acord amb el Decret 92/2009, de 3 de juliol, del Consell, regulador de les vivendes turístiques denominades apartaments, vil·les, xalets, bungalows i semblants i de les seues empreses gestores, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, DECLARA:

De acuerdo con el Decreto 92/2009 de 3 de julio, del Consejo, regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares y sus empresas gestoras en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, DECLARA:

a) Emplenar en el cas d'inici d'activitat:

Cumplimentar en el caso de inicio de actividad:

Que ostenta la disponibilitat de la vivenda o vivendes per a la seua dedicació a l'ús turístic.
Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico.

Que la vivenda o vivendes disposen dels requisits exigits per la normativa per a la seua classificació en la categoria i capacitat comunicada i que estos requisits es mantindran durant la vigència de l'activitat.

Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y capacidad comunicada y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.

Que en cas de pretendre ostentar la modalitat de rural compleixen amb els requisits exigits en l'article 32, del Decret 184/2014, de 31 d'octubre, del Consell, regulador de l'allotjament turístic rural en l'interior de la Comunitat Valenciana.

Que en caso de pretender ostentar la modalidad de rural cumple con los requisitos exigidos en el artículo 32, del Decreto 184/2014, de 31 de octubre, del Consejo, regulador del alojamiento turístico rural en el interior de la Comunidad Valenciana.

Que disposa de l'informe municipal de compatibilitat urbanística que permeta l'ús turístic
Que dispone del informe municipal de compatibilidad urbanística que permita el uso turístico

Llicència/es de ocupació de la/es vivenda/es
Licencia/s de ocupación de la/s vivienda/s

Relació de vivendes d'ús turístic. Vegeu full adjunt
Relación de viviendas de uso turístico. Ver hoja adjunta

Que disposa d'una assegurança de responsabilitat civil o un altra garantia equivalent, per a cobrir els danys i perjudicis que és pugen provocar en el desenvolupament de la seua activitat.

Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente, para cubrir los daños y perjuicios que pueden provocarse en el desarrollo de su actividad.

b) Emplenar en el cas de canvi de titularitat o altres modificacions:

Cumplimentar en el caso de cambio de titularidad u otras modificaciones:

Que disposa de la documentació acreditativa que les justifica, i que la/s vivenda/s disposa/h dels requisits exigits per la normativa per a la seua classificació en la categoria i amb la capacitat comunicada i que tals requisits es mantindran durant la vigència de l'activitat.

Que dispone de la documentación acreditativa que las justifica, y que la/s vivienda/s dispone/h de los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y con la capacidad comunicada y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.

D INFORMACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ / INFORMACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

1. L'Administració podrà fer les comprovacions necessàries relatives al compliment de les dades declarades i tinença de la corresponent documentació.

2. La inexactitud o falsedat de les dades declarades, la indisponibilitat de la documentació preceptiva o l'incompliment en les vivendes turístiques dels requisits generals i específics exigits en este decret per a la seua classificació, sense perjudici de les responsabilitats a què pogueren donar lloc en l'àmbit disciplinari, podran comportar, després d'audiència a l'interessat, la baixa de l'empresa i de les vivendes del Registre amb la consegüent pèrdua de la seua classificació turística, com també la nul·litat de la comunicació efectuada i la impossibilitat de continuar amb l'explotació turística. Les mateixes conseqüències podrà comportar no iniciar l'activitat en el termini de dos mesos, comptats des del dia de la comunicació efectuada.

3. En virtut de l'article 5 de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem del punts següents: Omplir les dades d'este formulari és obligatori per a la inclusió en el "Fitxer d'Empreses i Establiments Turístics", creat per Orde de la Conselleria de Turisme de 31 de gener del 2005, i el titular se'n fa responsable de la seua veracitat. La finalitat del fitxer és l'exercici de les funcions i competències pròpies de Turisme Comunitat Valenciana, com a ens públic de la Generalitat, adscrit al departament del Consell amb competències en matèria de turisme, respecte de les empreses turístiques. L'interessat consent expressament el tractament de les seues dades i la publicació en les guies d'empreses i establiments turístics de la Comunitat Valenciana, com també la seua cessió a les cambres oficials d'indústria, comerç i navegació. Este fitxer es troba degudament inscrit en el Registre General de l'Agència Espanyola de Protecció de Dades. L'afectat podrà exercir els seus drets d'accés, oposició, rectificació i cancel·lació en Turisme Comunitat Valenciana, que és la Responsable del Fitxer, amb C.I.F.: Q-9655770-G, i domicili social en el Carrer de la Democràcia, 77 (Ciutat Administrativa 9 d'Octubre Torre 2 Planta 3), 46018 - València.

1. La Administración podrá hacer las comprobaciones necesarias relativas al cumplimiento de los datos declarados y a la tenencia de la correspondiente documentación.

2. La inexactitud o falsedad de los datos declarados, la indisponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento en las viviendas turísticas de los requisitos técnicos generales y específicos exigidos en este Decreto para su clasificación, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudieran dar lugar en el ámbito disciplinario podrán comportar, previa audiencia al interesado, la baja de la empresa y de las viviendas en el Registro con la consiguiente pérdida de su clasificación turística, así como la nulidad de la comunicación efectuada y la imposibilidad de continuar con la explotación turística. Las mismas consecuencias podrá comportar no iniciar la actividad en el plazo de dos meses, contados desde el día de la comunicación efectuada.

3. En virtud del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos de los siguientes extremos: Cumplimentar los datos de este formulario es obligatorio para su inclusión en el "Fichero de Empresas y Establecimientos Turísticos", creado por Orden de la Conselleria de Turismo de 31 de enero de 2005, y el titular de los mismos se hace responsable de su veracidad. La finalidad del mencionado fichero es el ejercicio de las funciones y competencias propias de Turismo Comunitat Valenciana, como ente público de la Generalitat adscrito al departamento del Consell con competencias en materia de turismo, respecto de las empresas turísticas. El interesado consiente expresamente el tratamiento de sus datos y su publicación en las guías de empresas y establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana, así como su cesión a las cámaras oficiales de industria, comercio y navegación. Este fichero se encuentra debidamente inscrito en el Registro General

_____ , _____ d _____ de _____

 Titular

 Representant
Representante

Firma: _____

E AUTORITZACIÓ EXPRESSA A L'ADMINISTRACIÓ PER A DEMANAR DADES D'IDENTITAT PERSONAL
AUTORIZACIÓN EXPRESA A LA ADMINISTRACIÓN PARA RECABAR DATOS DE IDENTIDAD PERSONAL

Omplir en cas de no presentar còpia del DNI o targeta equivalent per a estrangers.
 Cumplimentar en caso de no presentar copia del DNI o tarjeta equivalente para extranjeros.

COGNOMS/APELLIDOS	NOM/ NOMBRE	DNI/NIE
_____	_____	_____

D'acord amb el que disposa l'article 5 del DECRET 165/2010, de 8 d'octubre, del Consell (DOCV núm 6.376 de 14.10.2010), pel que s'establixen mesures de simplificació i de reducció de càrregues administratives en els procediments gestionats per l'administració de la Generalitat i el seu sector públic, done la meua autorització perquè l'administració obtinga directament la comprovació de les meues dades d'identitat (DNI) i, si és el cas, de residència

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del DECRETO 165/2010, de 8 de octubre, del Consell, por el que se establecen medidas de simplificación y de reducción de cargas administrativas en los procedimientos gestionados por la administración de la Generalitat y su sector público (DOCV núm 6.376 de 14.10.2010), doy mi autorización para que la administración obtenga directamente la comprobación de mis datos de identidad (DNI) y, en su caso, de residencia

En cas de no subscriure la corresponent autorització, l'interessat estarà obligat a aportar els documents en els termes exigits per les normes reguladores del procediment.
 Caso de no suscribir la correspondiente autorización, el interesado estará obligado a aportar los documentos en los términos exigidos por las normas reguladoras del procedimiento.

_____ , _____ d _____ de _____

Firma: _____

D INFORMACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ / INFORMACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

1. L'Administració podrà fer les comprovacions necessàries relatives al compliment de les dades declarades i l'ineny de la corresponent documentació.

2. La inexactitud o falsedat de les dades declarades, la indisponibilitat de la documentació preceptiva o l'incumpliment en les vivendes turístiques dels requisits generals i específics exigits en este decret per a la seua classificació, sense perjudi de les responsabilitats a què pogueren donar lloc en l'àmbit disciplinari, podran comportar, després d'audiència a l'interessat, la baixa de l'empresa i de les vivendes del Registre amb la consegüent pèrdua de la seua classificació turística, com també la nul·litat de la comunicació efectuada i la impossibilitat de continuar amb l'explotació turística. Les mateixes conseqüències podrà comportar no iniciar l'activitat en el termini de dos mesos, comptats des del dia de la comunicació efectuada.

3. En virtut de l'article 5 de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem del punts següents: Omplir les dades d'este formulari és obligatori per la inclusió en el "Fitxer d'Empreses i Establiments Turístics", creat per Orde de la Conselleria de Turisme de 31 de gener del 2005, i el titular se'n fa responsable de la seua veracitat. La finalitat del fitxer és l'exercici de les funcions i competències pròpies de Turisme Comunitat Valenciana, com a ens públic de la Generalitat, adscrit al departament del Consell amb competències en matèria de turisme, respecte de les empreses turístiques. L'interessat consent expressament el tractament de les seues dades i la publicació en les guies d'empreses i establiments turístics de la Comunitat Valenciana, com també la seua cessió a les cambres oficials d'indústria, comerç i navegació. Este fitxer es troba degudament inscrit en el Registre General de l'Agència Espanyola de Protecció de Dades. L'afectat podrà exercir els seus drets d'accés, oposició, rectificació i cancel·lació en Turisme Comunitat Valenciana, que és la Responsable del Fitxer, amb C.I.F: Q-9655770-G, i domicili social en el Carter de la Democràcia, 77 (Ciutat Administrativa 9 d'Octubre Torre 2 Planta 3), 46018 - València.

1. La Administración podrá hacer las comprobaciones necesarias relativas al cumplimiento de los datos declarados y a la tenencia de la correspondiente documentación.

2. La inexactitud o falsedad de los datos declarados, la indisponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento en las viviendas turísticas de los requisitos técnicos generales y específicos exigidos en este Decreto para su clasificación, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudieran dar lugar en el ámbito disciplinario podrán comportar, previa audiencia al interesado, la baja de la empresa y de las viviendas en el Registro con la consiguiente pérdida de su clasificación turística, así como la nulidad de la comunicación efectuada y la imposibilidad de continuar con la explotación turística. Las mismas consecuencias podrá comportar no iniciar la actividad en el plazo de dos meses, contados desde el día de la comunicación efectuada.

3. En virtud del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos de los siguientes extremos: Cumplimentar los datos de este formulario es obligatorio para su inclusión en el "Fichero de Empresas y Establecimientos Turísticos", creado por Orden de la Conselleria de Turismo de 31 de enero de 2005, y el titular de los mismos se hace responsable de su veracidad. La finalidad del mencionado fichero es el ejercicio de las funciones y competencias propias de Turismo Comunitat Valenciana, como ente público de la Generalitat adscrito al departamento del Consell con competencias en materia de turismo, respecto de las empresas turísticas. El interesado consiente expresamente el tratamiento de sus datos y su publicación en las guías de empresas y establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana, así como su cesión a las cámaras oficiales de industria, comercio y navegación. Este fichero se encuentra debidamente inscrito en el Registro General

_____ , _____ d _____ de _____
 Titular Representant Representante

Firma: _____

E AUTORITZACIÓ EXPRESSA A L'ADMINISTRACIÓ PER A DEMANAR DADES D'IDENTITAT PERSONAL
AUTORIZACIÓN EXPRESA A LA ADMINISTRACIÓN PARA RECABAR DATOS DE IDENTIDAD PERSONAL

Omplir en cas de no presentar còpia del DNI o targeta equivalent per a estrangers.
Cumplimentar en caso de no presentar copia del DNI o tarjeta equivalente para extranjeros.

COGNOMS / APELLIDOS	NOM / NOMBRE	DNI / NIE
_____	_____	_____

D'acord amb el que disposa l'article 5 del DECRET 165/2010, de 8 d'octubre, del Consell (DOCV núm 6.376 de 14.10.2010), pel que s'establixen mesures de simplificació i de reducció de càrregues administratives en els procediments gestionats per l'administració de la Generalitat i el seu sector públic, done la meua autorització perquè l'administració obtinga directament la comprovació de les meues dades d'identitat (DNI) i, si és el cas, de residència.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del DECRETO 165/2010, de 8 de octubre, del Consell, por el que se establecen medidas de simplificación y de reducción de cargas administrativas en los procedimientos gestionados por la administración de la Generalitat y su sector público (DOCV y núm 6.376 de 14.10.2010), doy mi autorización para que la administración obtenga directamente la comprobación de mis datos de identidad (DNI) y, en su caso, de residencia.

En cas de no subscriure la corresponent autorització, l'interessat estarà obligat a aportar els documents en els termes exigits per les normes reguladores del procediment.
Caso de no suscribir la correspondiente autorización, el interesado estará obligado a aportar los documentos en los términos exigidos por las normas reguladoras del procedimiento.

_____ , _____ d _____ de _____

Firma: _____

03/21/EMPLIAR PER LA PERSONA INTERESSADA / EMPLIAR PARA LA PERSONA INTERESADA

CHMP - IAC
DA - A4
IA - 2012 - 03 - E

DECLARACIÓ RESPONSABLE REFERENT A HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC
DECLARACIÓN RESPONSABLE REFERENTE A VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

RELACIÓ DE VIVENDES / RELACIÓN DE VIVIENDAS

ADREÇA / DIRECCIÓN								REFERÈNCIA CATASTRAL REFERENCIA CATASTRAL	CODI DE SEGURETAT I VERIFICACIÓ DE COMPLETITAT URBANÍSTICA CODIGO DE SEGURIDAD Y VERIFICACIÓN DE COMPLETITUD URBANÍSTICA	CP	LOCALITAT LOCALIDAD	PROVÍNCIA PROVINCIA	NRE HABITATGES HABITACIONES Nº PLAZAS	CATEGORIA CATEGORIA	MODALITAT MODALIDAD
ADREÇA (CARRER, PLAÇA, AV., ETC.) DIRECCIÓN (CALLE, PLAZA, AVDA., ETC.)	NÚM. Nº	URBANITZACIÓ URBANIZACIÓN	EDIFICI EDIFICIO	BLOC BLOQUE	ESC.	RIS. RISO	PTA.								
													<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estándar Estándar	<input type="checkbox"/> Rural	
													<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estándar Estándar	<input type="checkbox"/> Rural	
													<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estándar Estándar	<input type="checkbox"/> Rural	
													<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estándar Estándar	<input type="checkbox"/> Rural	
													<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estándar Estándar	<input type="checkbox"/> Rural	
													<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estándar Estándar	<input type="checkbox"/> Rural	
													<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estándar Estándar	<input type="checkbox"/> Rural	

COPIA ENEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ / EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN

CHAP-14C
DIN-14
IA-2012-04-E

DECLARACIÓ RESPONSABLE REFERENT A HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC
DECLARACIÓN RESPONSABLE REFERENTE A VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

RELACIÓ DE VIVENDES / RELACIÓN DE VIVIENDAS

ADREÇA / DIRECCIÓ								REFERÈNCIA CATASTRAL REFERENCIA CATASTRAL	Codi de Seguretat TIPUS DE CONSTRUCCIÓ URBÀNICA Codi de Seguretat URBÀNICA VERIFICACIÓ DE CONDICIONS URBÀNICA	CP	LOCALITAT LOCALIDAD	PROVÍNCIA PROVINCIA	NÚM D'US HABITACIÓ Nº PLACES	NÚM. PLACES HABITACIÓ Nº PLACES	CATEGORIA CATEGORIA	MODALITAT MODALIDAD
ADREÇA (CARRER, PLACA, AV., ETC.) DIRECCIÓ (CALLE, PLAZA, AVDA., ETC.)	NÚM Nº	URBANTZACIÓ URBANIZACION	EDIFICI EDIFICIO	BLOC BLOQUE	ESC. RISO	PTA.	REFERÈNCIA CATASTRAL REFERENCIA CATASTRAL									
														<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard Estàndard	<input type="checkbox"/> Rural	
														<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard Estàndard	<input type="checkbox"/> Rural	
														<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard Estàndard	<input type="checkbox"/> Rural	
														<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard Estàndard	<input type="checkbox"/> Rural	
														<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard Estàndard	<input type="checkbox"/> Rural	
														<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard Estàndard	<input type="checkbox"/> Rural	
														<input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Primera <input type="checkbox"/> Estàndard Estàndard	<input type="checkbox"/> Rural	

C/21 EXEMPLAR PER A LA PERIODICITAT INTERESSADA / EJEMPLAR PARA EL INTERESADO

CHAMP-INC
DIN-AM
DIN-E