

La nueva norma podría regularizar a unas 700 viviendas turísticas

► El nuevo decreto de la Junta concede tres meses para registrarse y dejar de ser ilegales

JAVIER M. COLLANTES
CÓRDOBA

El sector de las viviendas turísticas acaba de salir a la luz con la aprobación del decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

Una regulación que, no obstante, supone volver a una situación anterior en la década de los años 70 del siglo pasado, «cuando existían una serie de normas que hablaban de alojamiento vacacional y había un registro de viviendas turísticas vacacionales (VTV), a pesar de que ciertamente suponía una regulación muy 'light'».

Quien así habla es el presidente de la Asociación de Viviendas Vacacionales de Andalucía (Apartsur), Hilario Echevarría, para quien este fenómeno, «que se desarrolla en todo el mundo y es imparable», es perfectamente compatible con la llamada oferta reglada, especialmente la de los hoteles y otro tipos de alojamientos.

El gran problema es que se desconoce con exactitud la cifra de viviendas vacacionales que hay en el país. Según un pormenorizado estudio elaborado por **Exceltur** (donde están asociados hoteles y turoperadores), en 2014 podrían sumar fácilmente los 2,7 millones de viviendas y ejemplo de ello es que sólo Airbnb, uno de los principales portales de distribución que se dedica a este tipo de alojamientos tenía en 2015 85.000 ofertas repartidas por toda España.

Si a nivel nacional y andaluz es complicado averiguarlo, más si cabe lo es en la provincia de Córdoba, donde únicamente hay dos asociados a Apartsur y todo son cifras aproximadas a raíz de la oferta que tienen los diferentes portales que se dedican al alquiler de estas viviendas. Así, grosso modo, la cantidad podría oscilar entre los 600 y los 700, de los que unos 300 se ubicarían en la capital.

En cuanto a su tipología, según datos de Rentalia, las viviendas turísticas en Córdoba tienen un precio medio en temporada alta —Semana Santa— de 25 euros por persona y noche. De hecho, para la próxima Semana de Pasión, ya están reservadas dos de cada tres viviendas turísticas.



Numerosos turistas que acuden a Córdoba no siempre buscan un hotel para alojarse

VALERIO MERINO

Además, el 50 por ciento aproximadamente de las viviendas turísticas son apartamentos —es decir, pisos, estudios o, incluso, patios—, mientras que el resto son casas propiamente dichas, tipo adosados o chalés. Del total, el 61 por ciento cuenta con Internet, el 72 por ciento ofrece terraza y el 39 por ciento admite mascotas.

«Eso es algo que va a darse a conocer en los próximos tres meses, porque lo primero que exige la norma es la elaboración de un registro para que vayan aflorando la cantidad real de casas particulares dedicadas a alquiler», apuntó, por su parte Manuel Reyes, cordobés asociado a Apartsur.

Una asociación que surgió, precisamente, de la época en que «nuestro

Tipología

El 50% son apartamentos, el 61% tiene Internet, el 72% ofrece terraza y el 39% admite mascota

Lo que no gusta

Se quiere impugnar la ratio de viviendas en un radio de un kilómetro

Opinión de Hostecor

«Era necesaria para un mayor control de la oferta y mejorar la promoción»

sector fue empujado a la clandestinidad por presiones de los hoteleros y comenzaron a ponerse y abrirse denuncias, expedientes sancionadores y multas», con la intención de que «nos devolvieran nuestro estatus de legalidad», explicó Echevarría.

Con ellos ha negociado a fondo la Administración andaluza para incluir buena parte de sus alegaciones en los diferentes borradores de normativa que han ido pasando por sus manos hasta lograr un reglamento «muy necesario y que aplaudimos en el 90 por ciento del articulado», añadió.

Por su parte, el presidente de Hostecor, Francisco de la Torre, apuntó que «esta aprobación, que el sector llevaba años demandando y que con ella

todos se van a regir por un mismo marco, era muy necesaria ya que dará lugar a un mayor control de la oferta turística y a una mejora de la promoción de la ciudad como destino».

Igualmente insistió en que «se va a poner freno ahora a la competencia desleal y se dotará de un marco legislativo a una situación que se venía produciendo y desarrollando sin ningún tipo de control», permitiendo la intervención de la Inspección de Turismo, quien a partir de este momento podrá «verificar el cumplimiento de las condiciones que se establecen como imprescindibles y necesarias para poder ofrecer un destino de calidad».

En el tejado de Apartsur queda otro 10% que el 9 de marzo próximo, en una reunión de carácter extraordinaria, se determinará su posible impugnación. Especialmente con la limitación del número de viviendas ubicadas en un radio concreto.

Y es que en el punto «d» del artículo uno se advierte a los que exploten más de dos viviendas en un radio de un kilómetro que tendrán que regularse bajo la normativa de Apartamento Turístico. Eso implicaría que los del tipo Conjuntos, donde se permite un uso mixto de un inmueble, seguirían estando obligados a realizar el cambio de uso de suelo residencial a terciario. Y eso, según Echevarría, «es restrictivo y discriminatorio».

En cuanto a los pasos que hay que dar para salir de la ilegalidad, Reyes, que también es arquitecto, está elaborando un documento para dar a conocer cómo adecuarse a la norma. Por lo pronto, y lo primero, es realizar una declaración responsable de propiedad, contar con una refrigeración adecuada (hay un año para instalarla), que las habitaciones den a fachada o patio y algún sistema de oscurecimiento en las ventanas, poseer la cédula de habitabilidad o la inspección de primera ocupación, mostrar documentación informativa obligatoria sobre los servicios turísticos o de salud de la zona, un teléfono habilitado 24 horas, un libro de instrucciones de usos de los aparatos electrodomésticos y requisitos mínimos de confortabilidad o cocina equipada.
