

# Viviendas con fines turísticos. Preguntas frecuentes

## ¿Cómo se cumplimenta y se presenta la Declaración Responsable para el acceso o ejercicio de la actividad?

Recomendamos disponer de un [certificado digital \(pdf\)](#), de esta forma podrá presentar telemáticamente su Declaración Responsable. Si realiza este trámite sin certificado digital debe cumplimentar on-line este formulario, imprimirlo y presentarlo en un registro administrativo para dar por finalizada la presentación de su Declaración Responsable.

A continuación siga los siguientes pasos:

1. Recopile e identifique los datos correspondiente a su persona y vivienda conforme a la [guía para cumplimentar la Declaración Responsable \(pdf\)](#)
2. El formulario correspondiente a la Declaración Responsable para el acceso o ejercicio de la actividad está disponible en esta página web. En la página de inicio debe localizar un recuadro identificado como "oficina virtual" en la zona superior derecha de su pantalla. Acceda a esta Oficina virtual y en el primer recuadro denominado "Área" seleccione "turismo" mediante el menú desplegable. Aplicando este filtro tendrá acceso a la Declaración Responsable para el acceso o ejercicio de la actividad y podrá comenzar a cumplimentarla.
3. Si dispone de un certificado digital, accede a la guía de como realizar el [trámite con certificado digital \(pdf\)](#)
4. Si no dispone de un certificado digital, accede a la guía de como realizar el [trámite sin certificado digital \(pdf\)](#)

## Tengo una vivienda en Andalucía, ubicada en suelo de uso residencial y la quiero alquilar por temporadas ( días, semanas....), ¿se considera entonces que se trata de una vivienda con fines turísticos?

Sí, si se ofrece mediante precio el servicio de alojamiento, de forma habitual y con fines turísticos, esto es, cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. Indistintamente si la vivienda es completa o por habitaciones.

## ¿Qué se considera canal de oferta turística?

Las agencias de viajes, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento, es decir, este concepto incluye las páginas webs donde se puede realizar una reserva.

## ¿Puedo alquilar mi propiedad como vivienda con fines turísticos si yo vivo habitualmente en ella?

Si. En este caso se trataría de una vivienda con fines turísticos por habitaciones.

## ¿Todas las viviendas pueden tener fines turísticos?

Ante todo la vivienda debe ubicarse en suelo de uso residencial y cumplir con los requisitos y servicios comunes que se han establecido. La vivienda puede tratarse de un piso, un apartamento, una casa, chalet etc.

No obstante, no tienen la consideración de viviendas con fines turísticas si se encuentra en algunos de los siguientes supuestos:

Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, **sin contraprestación económica**.

- Las viviendas contratadas por **tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria**.
- **Las viviendas situadas en el medio rural**, que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, debiendo constituirse como casa rural o como vivienda turística de alojamiento rural (VTAR) y sólo en caso de no poder cumplir con los requisitos de estas dos figuras podrán hacerlo como vivienda con fines turísticos, con las limitaciones de no comercializarse como alojamiento rural
- **Los conjuntos formados por tres o más viviendas o apartamentos** de una misma persona

titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no (en el radio de un km.), siéndoles de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

## ¿Cuáles son los requisitos de las viviendas con fines turísticos?

Los requisitos de las viviendas con fines turísticos son fácilmente alcanzables y quedan definidos en el artículo 6 del Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de las viviendas con fines turísticos, y son:

- a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.
- c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.
- d) Botiquín de primeros auxilios.
- e) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.
- f) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.
- g) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- h) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.
- i) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.
- j) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.
- k) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

## ¿Qué capacidad puede tener mi vivienda?

Si se trata de una vivienda del tipo completo no podrá ser superior a 15 plazas, cuando se trata del tipo por habitaciones no se podrá superar las 6 plazas. En ningún caso se podrá alojar a más de 4 personas por habitación.

## ¿Tengo que alquilar yo directamente la vivienda o puedo cederla para que otra persona o empresa lo haga?

Tiene la posibilidad de alquilar directamente su vivienda con fines turísticos, o bien ceder su propiedad a otra persona física o jurídica para que esta actividad sea ejercida por ellos. En estos casos el propietario del apartamento no se ocupa de ninguna gestión con las personas turistas y además debe hacerse constar en un documento o contrato que así lo especifique.

A nuestros efectos quien ejerce la actividad lo consideramos el Titular de la Actividad, quien sería el responsable de atender a las personas turistas y de cumplir con los requisitos establecidos para esta actividad.

## ¿Qué trámites tengo que realizar?

Para el inicio de la actividad como vivienda con fines turísticos deberá cumplimentar y presentar el formulario de “declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad” en el que declare, entre otros extremos, que cumple con la normativa vigente para ejercer la actividad, normativa que entrará en vigor el 11 de Mayo del 2016.

Por otra parte, el formulario de declaración responsable se pondrá a disposición de las personas usuarias en la página Web de la Consejería de Turismo y Deporte. Puede consultar la [guía de apoyo \(pdf\)](#) donde encontrará nuestras indicaciones para rellenar el mismo. Posteriormente, esta Consejería procederá a inscribir su vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

Recomendamos disponer de un [certificado digital \(pdf\)](#), lo cual le permitirá realizar este trámite on line, cómodamente desde su domicilio sin realizar ningún desplazamiento. Si careciera de certificado digital también podrá realizar el trámite on line, pero una vez presentada telemáticamente la declaración, deberá imprimir y firmar el impreso, y presentarlo físicamente ante la Delegación Territorial de la Consejería competente de la provincia donde radique la vivienda.

Finalmente, también puede realizar el trámite en papel y presentarlo en un Registro Administrativo.

Como Registro Administrativo son válidos los registros generales ubicados en las sedes de la Junta de Andalucía, o bien en los disponibles en las sedes de la Administración Central del Estado, de otras Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y Diputaciones.

Del mismo modo, puede remitir su declaración por Correos certificado en sobre abierto, de forma que en la Oficina de Correos sellen una de sus copias como justificante de haber realizado esta entrega.

En caso de residir fuera de España, son igualmente válidos los Registros Generales de las oficinas Consulares o Embajadas de España.

## ¿Quiénes tienen que realizarlo?

Las personas propietarias o explotadoras de la vivienda.

## ¿Estoy obligado a presentar esta declaración responsable?

Sí. Siempre que vaya a alquilar su vivienda de forma habitual y con finalidad turística. Esto es, cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, como se ha descrito anteriormente.

En caso de ejercer la actividad sin haber presentado esta Declaración Responsable se considerará su vivienda como clandestina, estando tipificado como infracción grave por el artículo 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

## ¿Qué precio tiene estar inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía?

Ninguno, es totalmente gratuito.

## Ya he presentado mi Declaración Responsable, ¿y ahora?

El registro de entrada que figura en su Declaración acreditará haber cumplido con su obligación de presentar esta Declaración Responsable y **ya puede prestar el servicio de alojamiento turístico en su vivienda de forma reglada.**

Posteriormente, recibirá una Resolución por la que se le inscribe en el Registro de Turismo de Andalucía y se le asignará un código o signatura, tal que **VFT/HU/00000**.

- **VFT** indica que se trata de una vivienda con fines turísticos.
- **HU** se corresponderá con las dos primeras letras de la provincia donde se encuentra la vivienda.
- **00000** es un número de orden secuencial.

Este código o signatura deberá indicarlo en toda publicidad o promoción que realice por cualquier medio, incluidas las plataformas “on line”.

## Estoy obligado a disponer de hojas de quejas y reclamaciones, pero ¿dónde puedo obtenerlas?

La distribución, comercialización e impresión de ejemplares de Hojas de Quejas y Reclamaciones son libres, puede encargarlas a cualquier imprenta o adquirirlas en aquellos establecimientos que las comercialicen. No obstante deben ajustarse al formato existente.

- [Accede a la web de Consumo Responde](#)

En todo caso, le recordamos que siempre debe existir un ejemplar en buen estado disponible en la vivienda, así como el cartel anunciador de las mismas, que igualmente puede descargarlo desde el link antes proporcionado.

## ¿En qué consiste los libros-registros y partes de entrada de las personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos?

Los establecimientos de hostelería, así como aquellos dedicados de modo profesional o habitual mediante precio, a proporcionar alojamiento a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementarios, quedan obligados mediante la Orden INT/1922/2003, de 3 de Julio a cumplimentar el libro-registro, así como a presentar o remitir el parte de entrada de viajeros a las Comisaría de Policía o Puestos de la Guardia Civil, en su caso.

Los impresos de partes de entrada de viajeros deben ajustarse a un modelo ya existente, y que incluye los siguientes datos: los datos de identificación del viajero, en los que se comprenden el número, tipo, y fecha de expedición del documento de identidad presentado, nombre y apellidos, sexo, y la fecha y país de nacimiento, los de identificación del establecimiento (en su caso datos del Titular de la vivienda) en que se hospedó y la fecha de entrada del viajero en la misma.

Este documento debe ser cumplimentado y firmado por toda persona mayor de 16 años de edad que se aloje en la vivienda, y quedará en su poder a efectos de confección de un libro-registro ( encuadernándose con un mínimo de 100 hojas y máximo de 500). Se ordenarán de forma correlativa, y se conservará durante un plazo de 3 años.

La información contenida en estas hojas-registros deberá ser comunicada por cualquiera de los sistemas que a continuación se detalla a las dependencias policiales dentro de las 24 horas siguientes al comienzo del alojamiento de cada viajero.

- Presentando directamente o cursando por correos las hojas registros.
- Transmitiendo las hojas registros mediante fax.
- Entregando directamente esta información en soporte magnético.
- Mediante transmisión de ficheros vía Internet.

Actualmente existe un sistema de comunicación a través de Internet al cual puede tener acceso, previo alta y registro, y grabar directamente esta información evitando la entrega o envío físico de las hojas-registros. Por ello, recomendamos se pongan en contacto con su Comisaría más próxima para obtener mayor información al respecto.

- [Descarga del modelo del parte de entrada de viajeros \(pdf\)](#)

## No encuentro la licencia de ocupación de mi vivienda, ¿qué puedo hacer?

1.- Para obtener una copia de una licencia de ocupación hay que solicitarlo por escrito, preferiblemente en el Registro del Ayuntamiento donde se ubica su propiedad, identificando correctamente todos los datos de la vivienda.

2.- Si la vivienda no dispone de este documento, **deberá ponerse en contacto con el Ayuntamiento competente** y solicitarla en base al párrafo segundo del art. 13.1.d del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que a continuación transcribimos.

“Artículo 13. Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y , en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.”

## Al presentar mi declaración responsable telemáticamente he obtenido un código que figura CTC-201612345 ¿Esta es mi inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía?

No, este código corresponde al número asignado a su declaración responsable pero no es la signatura de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, que son a modo de ejemplo, del siguiente tipo **VFT/HU/00000**. El código o signatura de inscripción se le proporcionará en la Resolución de inscripción que le remitirán desde la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de cada provincia.

- **VFT** indica que se trata de una vivienda con fines turísticos.
- **HU** se corresponderá con las dos primeras letras de la provincia donde se encuentra la vivienda.
- **00000** es un número de orden secuencial.

## Además de presentar mi Declaración Responsable ¿qué otra documentación adicional debo entregar?

- Copia de la licencia de ocupación o documento equivalente (de no contar con ella, consulte con su ayuntamiento).
- Título para la explotación de la vivienda (escritura de propiedad, contrato cesión de uso como vivienda con fin turístico, etc.).
- Copia del IBI u otro documento que acredite la referencia catastral.
- Certificado de empadronamiento del propietario de la vivienda, si se trata del tipo "por habitaciones".

De no aportar esta documentación conjuntamente con su Declaración Responsable, se le requerirá posteriormente por la Delegación Territorial de la Consejería competente.

## En mi caso, que trabajo en una inmobiliaria y nos encargamos de las entradas y salidas de los turistas, publicidad para alquilar las viviendas, de la limpieza, etc. ¿Seríamos nosotros la entidad explotadora?

No necesariamente. Según el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos se entiende que la persona propietaria de la vivienda es la explotadora de la misma, salvo que mediante un contrato ceda su explotación o uso como vivienda con fines turísticos a otra persona o entidad. Si se celebra este contrato o cesión de uso hacia la propia inmobiliaria sería ésta la entidad explotadora, y es la inmobiliaria quien debe presentar la Declaración Responsable para el acceso o inicio de la actividad.

Si no existe tal contrato, la entidad explotadora es el mismo propietario de la vivienda, en estos casos la inmobiliaria es una intermediaria en el prestación del servicio de alojamiento turístico, y el propietario de la vivienda es el responsable en la prestación del Servicio ante la Administración y las personas usuarias.

## ¿Puedo alquilar mi vivienda de VPO con fines turísticos?

No podrán destinarse a viviendas con fines turísticos ni completas ni por habitaciones, aquellas sometidas a régimen de protección pública (VPO), pues conforme al régimen legal que les corresponde, deben destinarse a vivienda habitual y permanente.

## ¿Qué debo hacer si ya no voy a alquilar más mi vivienda?

En tal caso debe cumplimentar nuevamente el formulario de DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EL ACCESO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD, se trata del mismo formulario que presentó para inscribirse en este registro administrativo, pero ahora deberá seleccionar la casilla identificada como "cese de la actividad" en el apartado "5 TRÁMITE" dentro de la Declaración Responsable.

