



Documentos necesarios para regular los Apartamentos y viviendas de uso turístico

- **Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos** que en los procesos de legalización de esta actividad ante el ayuntamiento habrá que acompañar a esta DR de cumplimiento de la normativa turística la documentación que le pueda ser requerida al titular de la actividad en relación a la acreditación del cumplimiento de los requisitos de las normativas sectoriales que le puedan ser de aplicación.
- **Comunicación previa de viviendas de uso turístico.** La DGT nos advierte que quizás el modelo varíe según el Ayuntamiento, puesto que en el caso de viviendas de uso turístico nos encontramos con un trámite de comunicación y no de declaración responsable como el caso de los apartamentos, que se exige declaración responsable de cumplimiento de normativa turística. En el caso de viviendas de uso turístico, los ayuntamientos no tendrían que pedir nada más que la hoja de comunicación previa con la información que se indica al modelo. No obstante insistir que nos pueden pedir información relativa a la ordenación de usos.

Plazos de legalización:

Viviendas de uso turístico: según la DGT disponemos de 3 meses para completar la regularización. A partir de los 3 meses la administración aplicará las medidas disciplinarias que considere convenientes en relación a esta actividad.

Apartamentos turísticos: con la actual normativa se prevé un plazo de regularización que finalizaría al 2014. No obstante, la DGT nos ha informado que el nuevo Decreto, que se aprobará al mes de octubre o próximo noviembre, reducirá este plazo a 6 meses desde la entrada en vigor del nuevo Decreto porque se legalicen, es decir, porque decidimos si queremos ser viviendas de uso turísticos o edificios o conjuntos de apartamentos turísticos, previo cambio de uso, en su caso. Como se ha indicado, la normativa no será aprobada hasta octubre o noviembre y, por lo tanto, se tendrá hasta los meses de abril o mayo del 2013 para proceder.

Sin perjuicio de este plazo de regularización administrativa de la actividad, la ley 5/2012, de 20 de marzo, de creación del impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos, obliga al titular de estas actividades a presentar la autoliquidación e ingreso del impuesto en su calidad de sustituto del contribuyente. Os recordamos que el impuesto entra en vigor el 1 de noviembre de 2012.

Requisitos:

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

A fecha de hoy todos los ayuntamientos de Cataluña tienen que estar en plena disposición de recibir las comunicaciones de inicio de actividad de las viviendas de uso

turístico. Recordaros que la nueva Ley de Turismo (modificada por la reciente Ley de 9/2011 de 29 de diciembre de promoción de la actividad económica) consagra la comunicación previa ante el ayuntamiento correspondiente como régimen de intervención administrativo preceptivo modificando el anterior régimen de licencia.

Por lo tanto:

1. Las viviendas de uso turístico están obligados a tramitar su alta de actividad a través de un régimen de comunicación previa.
2. Los propietarios de viviendas de uso turístico, como titulares de la actividad, tienen que presentar la comunicación de alta de la actividad ante el ayuntamiento donde se ubica la vivienda.

La comunicación de inicio de la actividad la puede presentar el gestor en nombre del propietario (con la firma de los dos, del propietario y del gestor). El propietario puede delegar en una tercera persona, con representación suficiente, la firma de la comunicación en nombre suyo. Si el propietario delega para darlo de alta como titular de la actividad a la misma persona a quien encarga la gestión de las viviendas, esta persona firmará a los dos lugares, como gestor de las viviendas y como representante del propietario. En caso contrario, es decir si son personas diferentes, pues el gestor firmará como gestor y el representante firmará como representante del propietario.

3. Los ayuntamientos tienen que aceptar esta comunicación de actividad.
4. La comunicación de inicio de la actividad tiene que contener los datos siguientes:
 - Datos de la vivienda y su capacidad máxima.
 - Los datos del propietario o propietaria.
 - El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.
 - La identificación de la empresa de asistencia y mantenimiento de la vivienda.
 - La declaración responsable conforme la vivienda dispone de cédula de habitabilidad, de licencia de primera ocupación, en su caso, y conforme está al cabo de la calle de las obligaciones tributarias con el municipio.
- 4.1. En el supuesto que haya sido encomendada la gestión de la vivienda, el documento de comunicación previa contendrá además del anterior:
 - Datos de la persona gestora.
 - La manifestación responsable conforme la persona gestora dispone de título suficiente del propietario por la gestión de la vivienda.
- 4.2. En el supuesto que el propietario delegue en una tercera persona la firma de la comunicación de inicio de actividad, hará constar sus datos en el apartado correspondiente de la comunicación.
5. Los ayuntamientos, posteriormente a la recepción, tienen que enviar al Registro de Turismo de Cataluña, las altas y bajas de las viviendas de uso turístico así como los datos de las viviendas y de aquellos que lo comercialicen.

6. Las viviendas de uso turístico se inscriben de oficio en el registro de Turismo de Cataluña.
7. Por el supuesto que un mismo propietario tenga que regularizar diferentes viviendas de uso turístico, se aceptará que presente una sola comunicación de inicio de la actividad, pero adjuntando los datos específicos que identifican cada vivienda de uso turístico objeto de comunicación de alta.

ESTABLECIMIENTOS De APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Según el Decreto 183/2010 de establecimientos de alojamiento turístico, los establecimientos de apartamentos turísticos inician su actividad, con plenos efectos legales, a través de la oportuna habilitación municipal.

En relación al cumplimiento de la normativa turística, el interesado tiene que acreditar el oportuno cumplimiento en régimen de declaración responsable. Por lo tanto:

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos tienen que habilitar su actividad ante el ayuntamiento correspondiente igual que el resto de establecimientos de alojamiento turístico (campings, hoteles, turismo rural...).
2. Los titulares de actividad de establecimiento de apartamentos turísticos tienen que presentar una declaración responsable de cumplimiento de la normativa turística de acuerdo al modelo adjunto.
3. La actividad de los establecimientos turísticos está regulada desde una perspectiva multi sectorial, lo que implica, que como establecimiento residencial público que es (al igual que los hoteles, campings....) están sometidos a la normativa ambiental, de seguridad y salubridad, de forma que es muy posible que los ayuntamientos pidan la documentación y los requerimientos propios que acrediten el cumplimiento de estas normativas.

Le recordamos que nuestra oficina dispone de todos los documentos que hay que presentar a la administración (ayuntamiento y generalidad).