



MEMORIA INICIAL DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CASTILLA-LA MANCHA.

I. INTRODUCCIÓN

El Proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico se elabora al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 11/2003, de 25 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que exige la elevación al Consejo de Gobierno de dichos proyectos con todas las actuaciones y antecedentes.

Las vigentes Instrucciones sobre el Régimen Administrativo del Consejo de Gobierno, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno, de 29 de Septiembre de 2015, concretan en su apartado 3.2.1, letra c) la necesidad de elaborar el siguiente documento:

Memoria conteniendo los objetivos, conveniencia e incidencia, así como una evaluación económica del coste a que dé lugar. Se deberá incluir en la memoria un estudio sobre las alternativas y los impactos que la iniciativa tendrá sobre los siguientes ámbitos:

- 1. Desde el punto de vista jurídico, incluyendo una tabla de derogaciones y de afecciones al orden constitucional y estatutario de competencias.*
- 2. Desde el punto de vista presupuestario, indicando los efectos sobre el ingreso y gasto.*
- 3. Desde el punto de vista de la competencia y su impacto en la competitividad de las empresas, en el supuesto que les afecte.*
- 4. Desde el punto de vista de la simplificación administrativa y la reducción de cargas, deberán incluir comparando la normativa preexistente y la que se propone – la medición concreta de cargas eliminadas y los trámites que se han simplificado (inicio electrónico, supresión de informes, silencio positivo, notificación electrónica)*

La memoria podrá incluir además cualquier otro extremo que, a criterio del órgano proponente, pudiera ser relevante para la aprobación del proyecto.

Se procede a presentar el borrador del proyecto y la presente memoria correspondiente a este procedimiento de elaboración normativa de acuerdo a:



1. Informe-propuesta, de la Directora General de Turismo, Comercio y Artesanía, de 1 de Febrero de 2017, para la elaboración del proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

El Proyecto de Decreto se elabora con posterioridad al periodo de consulta pública previa que se ha realizado de acuerdo a lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en donde se establece que *“con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:*

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
- c) Los objetivos de la norma.*
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.”*

El procedimiento de consulta pública previa se ha realizado en los términos establecidos en el certificado incorporado en el expediente jurídico, no habiéndose presentado ningún comentario o sugerencia por parte de la ciudadanía.

Este proyecto de decreto se propone de acuerdo al artículo 148.1.18 de la Constitución Española, y al artículo 31.1.18 del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobada por Ley orgánica 9/1982, de 10 de Agosto, donde se establece la competencia exclusiva en materia de ordenación y promoción del turismo a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

II. ANTECEDENTES.

1. Los apartamentos turísticos:

Los apartamentos turísticos son una de las formas tradicionales del alojamiento extrahotelero español, habiendo tenido una larga trayectoria regulatoria en el ordenamiento jurídico. Desde los años 60 ha existido un número de plazas considerable de alojamientos extrahoteleros en la forma de apartamentos



turísticos disponibles en los destinos turísticos españoles (especialmente en las zonas costeras), que han complementado los hábitos de consumo de los usuarios tradicionales de alojamiento hotelero.

El desarrollo de la normativa turística española contemporánea tuvo un momento relevante en su historia con la aprobación del Decreto 231/1965, de 14 de Enero, por el que se aprueba el Estatuto ordenador de las Empresas y de las actividades turísticas privadas. En su artículo primero.dos se enumeraban dentro de las empresas turísticas privadas a las de *“hostelerías, las de alojamientos turísticos de carácter no hotelero, las agencias de viajes, las agencias de información turística, los restaurantes o cualesquiera otras que presten servicios directamente relacionadas con el turismo y reglamentariamente se determinen como tales”*.

Es en el artículo tercero de esta norma cuando se hace referencia a que *“son alojamientos turísticos, los albergues, campamentos, “bungalows”, apartamentos, ciudades de vacaciones o establecimientos similares, destinados a proporcionar, mediante precio, habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situación turística”*.

Este marco general del derecho administrativo turístico a mitad de la década de los 60 fue desarrollado más tarde por normas con rango de órdenes ministeriales. Es en este sentido cuando se publicó la Orden, de 17 de Enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos, similares de carácter turístico.

Estas primeras normas que comentamos corresponden a una primera fase del derecho administrativo turístico español que hay que contextualizarlo en una situación socioeconómica de avance de este sector en la economía española, siendo los inicios de la actividad turística de masas en nuestro país. De este modo nos encontramos con los primeros pasos para el desarrollo de una normativa específica de apartamentos turísticos que inspirándose inicialmente en la normativa de alojamiento hotelero se separó paulatinamente de la misma para ir adquiriendo características diferenciadas. Ya en la exposición de motivos de esta Orden, de 17 de enero de 1967, se planteaba el tema de la diferencia entre los apartamentos turísticos que prestan servicios turísticos como algo diferenciado de las viviendas que funcionan mediante contratos de arrendamiento urbano. De este sentido el regulador en el año 1967 hablaba de que *“no puede, por tanto, confundirse la prestación de alojamiento turístico, con el simple arrendamiento de una vivienda amueblada conforme al artículo segundo de la vigente Ley de arrendamientos urbanos por cuanto en este último caso se trata de la transferencia del uso temporal y oneroso de una*



vivienda, sin que el arrendador se obligue a prestar ningún servicio ni a realizar actividad alguna en beneficio del arrendatario mientras que el primero lo característico es el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento, no desvirtuando su naturaleza el que se presten todos o solamente algunos de los servicios que en la propia Ordenación se menciona”.

Además también podemos observar en la norma que ya aparecía la distinción entre las modalidades de bloques y de conjuntos, que aún hoy se constituye en un elemento característico de las normativas de apartamentos turísticos vigentes en las diferentes Comunidades Autónomas. Además se hacía a lo largo de la orden un listado bastante detallado de requisitos de instalaciones y servicios que se exigen para poder ejercer la actividad. También se establecía una distinción entre diferentes categorías: de “lujo”, de primera, de segunda y de tercera, que ha sido generalizada a partir de ese momento en todo el ordenamiento turístico.

En esta orden también se regulaba el régimen jurídico de los precios, las reservas, la dirección del establecimiento, los derechos y obligaciones de los clientes y de la contratación del alojamiento.

Estamos por tanto ante una norma bastante reguladora e intervencionista en materia de alojamiento turístico en consonancia a lo característico del ordenamiento turístico de la época.

Casi de modo simultáneo a la publicación de la anterior norma, el regulador la completó con la Orden, de 5 de Julio de 1967, por la que se fijan normas sobre condiciones de habitabilidad de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico y se establece modelo de cédula de habitabilidad para los mismos. En este sentido ya se percibe como el modelo de alojamiento turístico empieza a entremezclarse con la cuestión urbanística, especialmente relevante para los contextos geográficos que tienen que gestionar un suelo de carácter limitado, como son los casos del litoral mediterráneo y de las islas.

Más tarde, en la década de los 70 se aprueba la Orden, de 14 de marzo de 1975, por la que se dictan normas complementarias sobre clasificación de los apartamentos y otros alojamientos de carácter turístico, por la que se modificó la Orden, de 17 de Enero de 1967, procediendo a establecer en la misma los modelos de las placas de los apartamentos turísticos, que han permanecido vigentes hasta nuestro días. La principal novedad que incorporó esta norma es



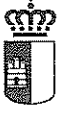
que las categorías de “lujo”, “primera”, “segunda” y “tercera” son sustituidos por los distintivos de cuatro, tres, dos y una llaves.

También de notable importancia es la aprobación del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, en donde se diferencia entre las dos tipologías de establecimientos como dos regímenes jurídicos diferenciados. Este Real Decreto 2877/1982 se presenta como un instrumento para regular las innovaciones en el mercado del alojamiento extrahotelero después de quince años de vigencia del anterior marco normativo, en un contexto socioeconómico de una España inmersa en los primeros años de la década de los 80 que significan la integración de España en la Unión Europea, y la consolidación de la democracia del año 78. En este sentido la novedad más importante es la incorporación de la tipología de las viviendas turísticas vacacionales, de la que hablaremos más específicamente con posterioridad. Además se mantiene la distinción entre “bloque” y “conjunto” en lo que concierne a los apartamentos turísticos.

Este Real Decreto 2877/1982 estableció también la figura de la “empresa explotadora de apartamentos turísticos”, incluso obligando a los titulares de los apartamentos turísticos a constituir una fianza económica en el ejercicio de sus funciones de intermediación a la hora de realizar las reservas. De este modo se va perfilando la distinción entre el propietario del inmueble con respecto al explotador turístico, que muestra la profesionalización de los gestores de estas actividades turísticas en la España de su momento.

Este Real Decreto 2877/1982 ha permanecido como norma de referencia en muchas Comunidades Autónomas durante muchos años e incluso ha permanecido vigente, como es el caso de Castilla-La Mancha, hasta su derogación en el año 2010 mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de Enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades y su ejercicio, para adecuarse a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al modelo de distribución de competencias en materia de ordenamiento turístico.

Sin embargo fueron muchas las Comunidades Autónomas que desde el ejercicio de sus competencias constitucionales fueron aprobando sus propios Decretos regulando el régimen jurídico de aplicación a los apartamentos turísticos. Pero es partir del año 2010 en donde se observa una explosión normativa por parte de las Comunidades Autónomas en materia de apartamentos turísticos, dando lugar a normas como el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos de Andalucía, el



Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos del País Vasco, el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid o el Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

En este sentido, el presente proyecto de Decreto en materia de apartamentos turísticos en Castilla-La Mancha pretende solventar el vacío legal generado en este ámbito del sector turístico en nuestra región desde el año 2010 con los objetivos y las finalidades de establecer un marco de seguridad jurídica que favorezcan la inversión y el desarrollo de la oferta de alojamiento. De este modo los nuevos empresarios turísticos, así como los consumidores de sus servicios de alojamiento, pueden tener un marco más transparente respecto a los requisitos de instalaciones y servicios exigibles para poder ejercer la actividad turística como alojamiento extrahotelero de apartamentos turísticos.

Además este proyecto busca solventar la disfunción existente desde el año 2010, al haber carecido de una norma de rango reglamentario adecuada para poder realizar la necesaria función de clasificación de los establecimientos de apartamentos turísticos en las diferentes categorías (llaves), aunque se haya mantenido estos años la inscripción obligatoria de los establecimientos de acuerdo a la aplicación directa de la Ley 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha.

Por supuesto la nueva norma también viene a desarrollar en norma reglamentaria el mandato ya establecido en nuestro ordenamiento autonómico desde la modificación de la Ley 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, por parte de la Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior. Esa modificación significó la incorporación del principio jurídico de unidad de mercado del sector servicios dentro de los Estados miembros de la Unión Europea. De este modo se incorporaron los principios de libertad de establecimiento y libre prestación de servicios al ordenamiento turístico autonómico. En este sentido se puede afirmar que la reforma del año 2009 significó la incorporación en la máxima norma legal autonómica en materia de turismo de los principales aspectos jurídicos que contenía la Directiva 2006/123/CE, siendo desplazado del ordenamiento jurídico cualquiera norma jurídica que contradijera lo establecido en la misma, en base al principio de la prioridad y prevalencia del derecho comunitario. Se puede destacar especialmente la sustitución del régimen de



autorización administrativa existente antes de la reforma por un régimen de declaración responsable para el inicio, modificación y cese de la actividad, así como el desarrollo de los principios de simplificación administrativa y de calidad regulatoria que permitirán mejorar la actividad económica y la competencia en el sector turístico.

Por otro lado este proyecto de Decreto se encuadra en los esfuerzos de los últimos años en armonizar la normativa de las diferentes Comunidades Autónomas con la finalidad de buscar un modelo de clasificación más accesible para los usuarios a la hora de buscar alojamientos turísticos, especialmente pensando en los mercados internacionales, encontrando un ámbito regulatorio común más comprensible para las empresas inversoras en las distintas Comunidades Autónomas, de modo que se favorezcan las inversiones y la seguridad jurídica de las mismas. También se busca incidir en la construcción de un mercado español que sufra las menores distorsiones posibles con el fin de respetar los principios regulatorios y las garantías establecidos en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

2. *Viviendas de uso turístico.*

Las viviendas sujetas al arrendamiento urbano turístico se han convertido en los últimos años en una opción atractiva respecto al alojamiento hotelero y el alojamiento extrahotelero en apartamentos turísticos. También se ha configurado como una tipología de alojamiento turístico diferenciada respecto al alojamiento en viviendas de familiares y amigos. Este fenómeno empezó a tomar fuerza en las zonas costeras de alta demanda en el periodo estival. Ante una considerable avalancha de viajeros en busca de alojamiento, las personas con inmuebles residenciales en zonas de alto atractivo comenzaron a considerar la opción de tener unos ingresos complementarios con sus inmuebles. Durante años estos alquileres ha tenido tratamiento sujeto al régimen de arrendamiento urbano, y los contratos simplemente se les incorporaban algunas cláusulas específicas enfocadas a la finalidad turística, que sobre todo afectaban al tema de la duración de los contratos.

Fue en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de Octubre, de ordenación de los apartamentos turísticos y de las viviendas turísticas vacacionales, en donde se empieza a vislumbrar un problema de enorme vigencia en el sector turístico español actual, que es el tratamiento diferenciado en el derecho administrativo turístico entre los apartamentos turísticos y las viviendas turísticas vacacionales. En esta línea el capítulo segundo del Real Decreto 2877/1982 incluía una referencia a las “viviendas turísticas vacacionales” en donde se hablaba de que *“no tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos ,*



sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bugalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos. Las viviendas turísticas vacacionales para su apertura y funcionamiento, sólo estarán obligadas a notificar al organismo competente su dedicación al tráfico turístico". Es en este párrafo de la exposición de motivos en donde el regulador argumentaba que el desarrollo de este régimen jurídico respondía a la finalidad de regularizar administrativamente un número considerable de alojamientos que estando en el mercado no reunían las circunstancias para calificarlos como apartamentos turísticos, pero que había que reconocerles su función dentro del mercado del alojamiento turístico. En la propia norma se destacaba la función desempeñada por los agentes de propiedad inmobiliaria y los administradores de fincas como elementos de mediación en estos alquileres de viviendas. De este modo ya se diferenciaba entre la prestación del "servicio turístico" y el arrendamiento urbano en donde se produce un arrendamiento de la totalidad del inmueble pero sin prestación de servicio alguno.

De este modo, podemos ver como las viviendas vacacionales han estado vigentes en muchos ordenamientos turísticos autonómicos con diferentes y variables denominaciones, pero básicamente se han limitado las exigencias legales a constituir un registro administrativo basado en comunicaciones por parte de los titulares. En este sentido se puede afirmar que este modelo jurídico siempre ha padecido el problema de no constituir un registro lo suficientemente exhaustivo como herramienta de control, dado que ha existido un notable número de inmuebles alquilados en los meses de verano, especialmente en las zonas del litoral, que han escapado a estas medidas de control administrativo.

Todavía hoy podemos ver algunos ejemplos vigentes en la normativa comparada de este tipo de regulación como es el caso de la Comunidad Valenciana, mediante el Decreto 92/2009, de 3 de julio, 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. Esta norma tiene rasgos jurídicos diferenciados respecto a las normas sobre viviendas de uso turístico desarrolladas en los años posteriores, dado que mantiene principios, conceptos y características jurídicas más tradicionales como es el caso de la existencia de unas categorías denominadas superior, primera y estándar, que



todavía se centran en la regulación de un notable número de requisitos de instalaciones.

Más tarde, en los años posteriores a la crisis económica iniciada con la caída de Lehman Brothers en Septiembre de 2008, se va a producir una serie de fenómenos de notable importancia para entender el desarrollo actual de las viviendas de uso turístico. El primero de ellos lo encontramos con la crisis inmobiliaria española de vivienda residencial que hace que una planta notable de viviendas construidas y pensadas para su compraventa en el mercado inmobiliario de la vivienda residencial empiece a evolucionar en su uso. En ese momento a muchos inversores les empezó a resultar atractivo dedicar sus inmuebles y propiedades al alquiler a turistas. Estos se sumarán a muchos otros que siendo propietarios de inmuebles en zonas nacionales de boom turístico como Barcelona, Madrid, Sevilla, Málaga, etc. o internacional como Venecia, Berlín o Amsterdam comenzarán a considerar que es una forma mejor de adquisición de renta el alquiler turístico respecto el alquiler habitual, de modo que van entrando en esta nueva forma de alquiler de temporada por espacios breves de tiempo.

A este fenómeno se le añade que en estos años se produce un incremento notable en el número de portales web o aplicaciones informáticas con tecnología P2P ("peer to peer") aplicadas al sector turístico, que comenzando con formas de economía colaborativa fueron evolucionando por parte de los usuarios a actividades mercantiles de mayor relevancia económica. Estas tecnologías van siendo cada vez más incorporadas por parte de los viajeros en la planificación de los viajes haciendo que aumenten notablemente las personas interesadas en ceder su vivienda habitual o segunda vivienda a otras personas mediante intercambios turísticos tanto nacionales como internacionales. En ese sentido pronto se hacen familiares nombres como Airbnb, HomeAway, HouseTrip, Only-apartments, IntercambioCasas, Room4exchange, MyTwinPlace, Rentalia, BeMate, Niumba, Alterkeys, Knok, Wimdu, 9flats.com, y otras muchas, que con algunas diferencias en sus líneas de negocios tienen como elemento central centrarse en el alquiler turístico vacacional. A todos estos nuevos canales de oferta de alojamiento turístico se les debe sumar las centrales de reservas, los metabuscadores cada vez más eficientes, y el desarrollo de las agencias de viajes online, que ante la demanda de sus clientes van incorporando esta nueva oferta de alojamiento en los productos que ofrecen a sus clientes en los diferentes destinos turísticos.

Pero estos cambios tecnológicos y estas prácticas económicas han ido unidas a una creciente evolución de los hábitos de consumo de los viajeros, en donde las viviendas de uso turístico se han convertido en una forma de

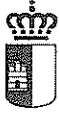


alojamiento muy atractiva para un perfil de viajero más independiente, más tecnificado, que busca experiencias más personalizadas, e integradas con la vida cotidiana del destino y con precios muy atractivos, de difícil competencia por parte de los establecimientos turísticos más tradicionales.

Sin embargo el auge masivo de las viviendas de uso turístico también ha provocado en algunos casos el cuestionamiento de la sostenibilidad de un crecimiento sin control del turismo en determinadas ciudades, que ha llevado al surgimiento de movimientos de oposición al “turismo de masas” en determinadas ciudades, siendo los ejemplos más significativos los casos de Barcelona o Venecia, en donde muchos vecinos de estas localidades observan con preocupación la saturación de los servicios, la masificación de turistas y una pérdida de las identidades cotidianas de las ciudades.

Volviendo a la perspectiva legal podemos afirmar que el desarrollo exponencial del sector turístico en las últimas décadas en España ha ido siempre unido a este arrendamiento con finalidades turísticas que ha sido una realidad consolidada durante décadas, especialmente en las zonas de costa. Durante muchos años el contrato vacacional ha sido una figura de derecho civil de arrendamiento urbano, que no ha tenido un régimen jurídico específico, ni tampoco las viviendas en que se ejercía. Simplemente la praxis en los negocios de arrendamiento ha ido articulando una serie de cláusulas características de estos contratos vacacionales, en especial en lo referido a la duración de los contratos por días, al precio único con los suministros incluidos, etc. De este modo las viviendas turísticas hasta ahora han sido viviendas residenciales de particulares no regladas por ninguna normativa administrativa de alojamiento turístico, que les exigiera requisitos específicos a los inmuebles en los que se haya practicado este tipo de alquiler.

El auge masivo de esta oferta de viviendas de uso turístico ha provocado en los últimos años una disconformidad por parte de la oferta turística reglada, especialmente por parte de las asociaciones empresariales del sector hotelero, que han venido en los últimos años manifestando su oposición al entender que se competía por parte de las viviendas de uso turístico desde una situación de competencia desleal respecto a la oferta reglada. Debido a estos motivos el legislador nacional vino a desarrollar una modificación en la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de arrendamientos urbanos, mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. En esta reforma se produce un cambio en la redacción del artículo 5 e) en donde se establece como excluido del ámbito de la ley a *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de*



oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial". De este modo las viviendas de uso turístico quedan excluidas del ámbito subjetivo de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de arrendamientos urbanos. Esto hace que el legislador nacional traslade un mandato legal a las Comunidades Autónomas, haciendo que las viviendas que tienen un uso turístico pasen a estar dentro de la cobertura legal y reglamentaria de las normativas turísticas, que gestionan las Comunidades Autónomas.

A partir de ese momento se han ido produciendo diferentes iniciativas normativas en las Comunidades Autónomas que han buscado dar soluciones regulatorias a esta nueva realidad de las viviendas de uso turístico. En este sentido debemos destacar casos como el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña, el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, o el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos de Andalucía. Todos ellos (y todos los que se van desarrollando poco a poco por las Comunidades Autónomas), dentro de sus diferencias, han ido incorporando una serie de elementos comunes, que se han intentado armonizar mediante la Mesa de Directores Generales de Turismo y diferentes grupos de trabajo, coordinados por la Secretaría de Estado de Turismo, que van buscando dar una solución lo más unitaria posible a este nuevo ámbito del sector turístico, en donde se ha ido produciendo un crecimiento exponencial en el número de viviendas que se están incorporando al mercado turístico de alojamiento.

Por lo tanto podemos afirmar que la actual propuesta de Decreto viene a responder a varios objetivos esenciales:

- a) Desarrollar reglamentariamente el régimen jurídico de acceso al ejercicio de actividad, así como los requisitos de instalaciones y servicios necesarios para realizar la clasificación de los establecimientos en las diferentes categorías de los apartamentos turísticos.
- b) Desarrollar el régimen jurídico para pasar del alquiler de arrendamiento turístico al desarrollo de un marco legal para las viviendas de uso turístico.

De este modo se pretenden solucionar los problemas de falta de marco legal desde el año 2010 para las categorías de los apartamentos turísticos, así



como el mandato legal en lo concerniente a las viviendas de uso turístico pendiente desde el año 2013 por parte del regulador autonómico.

III.LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN LA LEY 8/1999, DE 26 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CASTILLA-LA MANCHA.

La Ley 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, establece el marco legal de las empresas de alojamiento turístico en el artículo 14 estableciendo que son *“aquéllas que se dedican, de manera profesional y habitual, a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demandan, con o sin prestación de otros servicios.*

En el artículo 15.1 se regula que las “empresas a que se refiere el artículo anterior podrán serlo de alojamiento hotelero o de alojamiento extrahotelero”, mientras que en desarrollo de este aspecto en el apartado 3 se habla que *“dentro del alojamiento turístico extrahotelero, estarán incluidos los campamentos públicos de turismo, los apartamentos turísticos, las casas rurales y cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen.”*

Por su parte el artículo 16 se centra en la relevancia regulatoria de las instalaciones y servicios mínimos que se determinarán reglamentariamente para cada tipo, grupo, modalidad y categoría, identificándose mediante los símbolos y en los términos que reglamentariamente estén establecidos para cada uno de ellos en atención a la oferta de dichas instalaciones y servicios.

En lo que respecta a las viviendas de uso turístico, la Ley 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha no tiene referencia expresa, pero se encuadra su desarrollo reglamentario en la cláusula residual ya citada del artículo 15.3 de que serán alojamiento turístico extrahotelero *“cualquiera otras que reglamentariamente se determinen”.*

IV.NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha son un sector de especial relevancia, siendo una tipología notable dentro de la economía turística regional

Podemos observar la evolución de viajeros y pernoctaciones que han utilizado este tipo de establecimientos en los últimos años:



Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos				
Viajeros Castilla - La Mancha 2013-2016				
	2013	2014	2015	2016
Enero	1.602	3.096	3.149	3.667
Febrero	2.106	3.348	4.224	5.195
Marzo	5.417	4.449	5.455	8.185
Abril	3.513	8.106	8.466	8.184
Mayo	5.069	7.474	7.580	7.352
Junio	6.631	7.904	7.982	8.761
Julio	7.837	8.557	9.452	10.931
Agosto	11.227	13.713	13.975	14.924
Septiembre	6.346	7.145	8.212	9.076
Octubre	6.834	8.802	10.626	10.224
Noviembre	6.062	5.754	6.388	7.147
Diciembre	6.362	7.435	9.603	9.746
TOTAL	69.006	85.783	95.112	103.392

Fuente:
Instituto Nacional de Estadística

Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos				
Pernoctaciones Castilla - La Mancha 2013-2016				
	2013	2014	2015	2016
Enero	7.266	9.667	9.451	13.346
Febrero	7.214	8.838	9.834	12.988
Marzo	17.765	11.928	13.055	24.445
Abril	9.972	22.995	22.667	19.108
Mayo	16.302	19.327	19.521	20.160
Junio	16.429	20.410	18.667	22.193
Julio	25.422	25.277	27.441	30.468
Agosto	41.374	42.640	46.091	49.510
Septiembre	17.183	18.451	18.846	23.008
Octubre	16.114	21.148	25.543	27.883
Noviembre	17.194	15.396	15.556	19.352
Diciembre	16.586	19.847	26.652	27.488



TOTAL	208.821	235.924	253.324	289.949
--------------	---------	---------	---------	---------

Fuente:
 Instituto Nacional de Estadística

El número de establecimientos inscritos en Castilla-La Mancha como apartamentos turísticos es el siguiente de acuerdo a datos del Anuario estadístico de turismo 2016:

APARTAMENTOS TURÍSTICOS CASTILLA-LA MANCHA						
CATEGORÍA	Datos	ALBACETE	CIUDAD REAL	CUENCA	GUADALAJARA	TOLEDO
1 Llave	Establecimientos	142	8	31	66	6
	Plazas	570	74	412	836	68
2 Llaves	Establecimientos	12	26	71	12	7
	Plazas	24	243	1483	441	183
3 Llaves	Establecimientos	0	0	7	1	5
	Plazas	0	0	321	15	93
4 Llaves	Establecimientos	0	0	0	0	1
	Plazas	0	0	0	0	10
Sin especificar	Establecimientos	105	0	32	20	10
	Plazas	464	0	176	175	376
Total de establecimientos		259	34	141	99	29
Total de plazas		1058	317	2392	1467	730

Fuente: Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía (JCCM)

Podemos ver el resumen de establecimientos en las diferentes categorías en la siguiente tabla estadística:

APARTAMENTOS TURÍSTICOS CASTILLA-LA MANCHA TOTALES ESTABLECIMIENTOS		
CATEGORÍA	Datos	TOTAL
1 Llave	Establecimientos	253
2 Llaves	Establecimientos	128
3 Llaves	Establecimientos	13
4 Llaves	Establecimientos	1
Sin especificar	Establecimientos	167

Total de establecimientos		562
---------------------------	--	-----

Fuente: Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía (JCCM)

En este sentido, el gobierno regional considera necesario el desarrollo reglamentario del Decreto sobre apartamentos turísticos que permita no sólo la inscripción como actualmente se produce, sino también la clasificación de los mismos, mediante la organización en cuatro categorías denominadas llaves, en donde se establecen los requisitos de instalaciones y servicios mínimos a los que estarán obligados los establecimientos a prestar en cada una de ellas, con la finalidad de ordenar la oferta turística.

Los requisitos de instalaciones y servicios mínimos de los Apartamentos turísticos se agrupan en tres tipos:

- Requisitos de instalaciones y servicios en zonas comunes.
- Requisitos de instalaciones y servicios en zonas de personas usuarias (unidades de alojamiento).
- Requisitos de instalaciones y servicios en zonas de servicio.

Además el Decreto incluye a nivel de norma reglamentaria las obligaciones derivadas de la transposición de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, así como las que se incorporan de diferentes normas del ordenamiento jurídico nacional como son la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. Todas estas normas jurídicas establecen un marco jurídico que hacen necesario un decreto para hacer una adecuada transposición de los mandatos legales anteriormente citados.

Por supuesto, la nueva norma también tiene que intentar dar respuesta al mandato del legislador nacional en materia de viviendas de uso turístico, e incrementar la seguridad jurídica de las personas que deciden iniciar esta actividad económica con sus inmuebles.

El Gobierno regional entiende que este nuevo marco regulador es un factor muy importante para desarrollar una oferta turística de alojamiento innovadora y que ofrezca experiencias de alojamiento atractivas para los viajeros que vengan a nuestra región.



En este sentido el Decreto intenta lograr un incremento de la calidad turística, un incremento de la competencia, un aumento del potencial de crecimiento, una potenciación de la innovación, una mejora del desarrollo empresarial, así como la mejora de los derechos y defensa de los consumidores y usuarios.

Además el regulador es consciente que la única normativa adecuada es la que tiene eficacia real en su cumplimiento por lo que es un objetivo lograr una norma más clara y con mayor seguridad jurídica que fomente la eficacia jurídica.

V. OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

El proyecto de Decreto se compone de cinco capítulos, con 28 artículos, una disposición transitoria, y tres disposiciones finales, además de ocho anexos.

El capítulo I establece las disposiciones generales que regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico encontrándonos referencias al objeto, al ámbito de aplicación del Decreto, a las principales definiciones que se utilizan en la norma, al régimen de declaración responsable de los titulares de los establecimientos turísticos relacionadas con el inicio, modificación o cese de actividad y a los derechos de los consumidores y usuarios.

El capítulo II establece las disposiciones que regulan las categorías en que se clasifican los establecimientos de apartamentos turísticos (4 llaves, 3 llaves, 2 llaves y una llave) estableciendo para cada una de ellas diferentes requisitos agrupados en aquellos que conciernen a las instalaciones y servicios en las zonas comunes, a los requisitos de instalaciones y servicios en zonas de personas usuarias (unidades de alojamiento) y a los requisitos de instalaciones y servicios en zonas de servicio. Además se establece la regulación sobre la capacidad de los establecimientos, los requisitos específicos de la especialidad de los estudios dentro de las unidades de alojamiento, las exigencias de habitaciones adaptadas para personas con discapacidad, el régimen de desarrollo de las dispensas sobre requisitos establecidos en el Decreto para los apartamentos turísticos y las placas identificativas

El capítulo III establece el régimen jurídico de las viviendas de uso turístico en lo que concierne a los requisitos y condiciones mínimas, las placas identificativas y el régimen de recepción y entrega de las llaves a los usuarios a la entrada de la vivienda.

Por su parte en el capítulo IV se trata de la regulación de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico en relación al régimen de derechos y obligaciones de las reservas, los anticipos, la cancelación de reservas, el



mantenimiento de las mismas, los precios por los servicios de alojamiento turístico, la duración de dichos servicios, la recepción del cliente en el establecimiento, el régimen de facturación y de pago.

El capítulo V establece el régimen de inspección y sancionador que será de aplicación en las materias que son objeto del Decreto.

El Decreto se completa con una disposición transitoria, tres disposiciones finales, además de los ocho anexos en donde se incluyen los modelos de declaraciones responsables de inicio de actividad, modificaciones y cese tanto para los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, así como los modelos de placas para apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

1. ANÁLISIS DE IMPACTOS

A) IMPACTO NORMATIVO.

Competencia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para su aprobación.

El presente proyecto de Decreto se desarrolla de acuerdo al ámbito de competencias establecido en el artículo 148.1.18 de la Constitución Española. Así mismo es coherente con el artículo 31.1.18 del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, donde se señala como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma la ordenación y promoción del turismo. De acuerdo con esta competencia la Asamblea Regional dictó la Ley 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, modificada por Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior.

En base al anterior marco normativo se pretende la aprobación del presente Decreto que viene a desarrollar el mandato legal en materia de alojamiento extrahotelero en la tipología de apartamentos turísticos establecido en el artículo 15.3 de la Ley 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación de turismo de Castilla-La Mancha, así como a utilizar la cláusula establecida al final del mismo apartado sobre la posibilidad de desarrollar reglamentariamente cualesquiera otras que se determine, que en este caso se aplica a las viviendas de uso turístico.



Por tanto podemos afirmar que el actual proyecto respeta la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de turismo.

La nueva norma se hace compatible, salvo que en lo que se contradiga expresamente, con lo establecido en materia de apartamentos turísticos en el Decreto 93/2006, de 11 de Junio, de ordenación del alojamiento turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha, en lo relativo a los apartamentos turísticos que vienen regulados en el artículo 1.3 de esta norma en donde se habla de que *“asimismo, se consideraran alojamientos turísticos rurales el conjunto de dos o más apartamentos que se dediquen de forma permanente a su uso turístico y estén situados en municipios de menos de mil habitantes, siempre que se ubiquen en el medio rural, en un edificio adaptado al entorno natural o cuyas características estéticas sean las propias de la arquitectura tradicional popular de la comarca en que se sitúa, definida conforme a las correspondientes normas de planeamiento, o de excepcional valor arquitectónico. Se regirán por su normativa específica, debiendo cumplir los requisitos mínimos establecidos en el Capítulo III de este Decreto”*.

También en este sentido es relevante el tener en consideración lo establecido en el apartado 4 en donde se habla de que *“en ningún caso se admitirán como alojamientos turísticos rurales las viviendas turísticas vacacionales, las unidades aisladas de apartamentos y en general cualquier vivienda que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipamiento, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos, salvo que se constituyan como complejos de turismo rural”*.

Si queda afectado el Decreto 205/2001, de 20 de noviembre, sobre régimen de precios y reservas en los establecimientos turísticos, en lo que concierne a apartamentos turísticos en donde las normas establecidas en el mismo quedan en régimen de inaplicación siendo sustituidas por las disposiciones que apruebe en estas materias el nuevo reglamento.

Base jurídica y rango del proyecto normativo.

El marco legal en el que se fundamenta la base jurídica del ejercicio de desarrollo de la potestad reglamentaria en materia de apartamentos turísticos es el artículo 15.3 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, en donde se establece el régimen jurídico del alojamiento extrahotelero (apartamentos turísticos), así como en materia de viviendas de uso turístico el final de este apartado en donde se habla sobre la



posibilidad de desarrollar reglamentariamente cualesquiera otras que se determinen.

En Castilla-La Mancha, desde que se asumieran las competencias en materia de ordenación turística, no ha existido un decreto de regulación propio de la Comunidad Autónoma en materia de apartamentos turísticos.

De este modo la inscripción para el ejercicio de la actividad en materia de apartamentos turísticos ha sido resultado de la aplicación directa de la Ley 8/1999, de 26 de Mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha. La norma que estuvo vigente hasta su derogación en el año 2010 por parte del Real Decreto 39/2010, de 15 de Enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades y su ejercicio, fue el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, y todas las normativas estatales que estaban vigentes en esa materia en ese momento.

Las únicas referencias a apartamentos turísticos en norma reglamentaria en el ordenamiento autonómico han sido las que aparecen en el Decreto 205/2001, de 20 de Noviembre, sobre régimen de precios y reservas en los establecimientos turísticos.

Tampoco han existido referencias normativas en materia de viviendas de uso turístico o en materia de viviendas vacacionales, desde el traspaso de las competencias a la Comunidad Autónoma.

Por tanto estamos ante una iniciativa de norma reglamentaria impulsada desde la Consejería de Economía, Empresas y Empleo para su aprobación por parte del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, previo informe del Consejo consultivo de Castilla-La Mancha.

Disposiciones cuya vigencia resulta afectada

El presente proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha significa la inaplicación en toda la parte correspondiente a apartamentos turísticos del Decreto 205/2001, de 20 de noviembre, sobre régimen de precios y reservas en los establecimientos turísticos.



Sin embargo no quedan afectadas, salvo en lo que se pueda contradecir con la nueva norma, lo referido al Decreto 93/2006, de 11 de Junio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha, en lo relativo a apartamentos turísticos rurales.

Contenido y estructura de la norma: impacto normativo.

El impacto normativo del proyecto puede desglosarse en diferentes niveles de acuerdo a diferentes dimensiones del ordenamiento jurídico:

a) Ordenamiento jurídico europeo:

Desde el punto de vista del ordenamiento jurídico europeo el nuevo Decreto significa la incorporación en una norma de rango reglamentario de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, en materia de apartamentos turísticos.

Además significa la incorporación de las viviendas de uso turístico en el ordenamiento administrativo turístico. En este sentido hay que señalar que las viviendas de uso turístico están siendo objeto de interés creciente por parte de la Comisión Europea como ejemplo de economía colaborativa.

b) Ordenamiento jurídico nacional.

Desde el punto de vista del ordenamiento jurídico nacional podemos indicar que el Estado tiene potestad para legislar y regular de acuerdo al artículo 149.1.13 CE sobre la legislación básica en planificación económica general y en materia de unidad de mercado. Esta se ha concretado mediante la aprobación de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, y en la transposición realizada de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, mediante la publicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

En apartamentos turísticos y en viviendas de uso turístico, como en otros sectores de la actividad turística, los nuevos intentos regulatorios de los últimos años se encuadran dentro de los procesos de armonización normativa que se están produciendo entre las Comunidades Autónomas con diferentes acuerdos en la Conferencia sectorial de turismo, así como en las correspondientes Mesa de Directores Generales de turismo de las Comunidades Autónomas o en los



grupos de trabajo técnico que con dicha finalidad se han constituido en los últimos años para evaluar los posibles acercamientos en materia de armonización de las respectivas normativas autonómicas.

c) Ordenamiento jurídico autonómico.

Respecto a la legislación autonómica, el Decreto significa culminar el proceso de transposición de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 al ordenamiento turístico regional en materia de apartamentos turísticos, eliminando las normas, que han perdido su validez jurídica debido a la entrada en nuestro ordenamiento de la Directiva, en base al principio de eficacia directa, al no haberse realizado la transposición de la Directiva por parte del regulador autonómico en el plazo establecido. Con esta entrada en el sistema de fuentes autonómico de los principios establecidos en la Directiva 2006/123/CE se han expulsado de nuestro ordenamiento todos aquellos preceptos contrarios al contenido de la misma, de acuerdo al principio de prioridad del derecho comunitario. Principalmente en este punto hay que destacar que se ha sustituido el régimen de autorización administrativa por un sistema de declaración responsable por parte de los titulares de los establecimientos al inicio, las modificaciones y el cese de la actividad.

d) Ordenamiento jurídico de las entidades locales.

En este campo, la normativa autonómica de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico converge con competencias de los municipios como son las materias urbanísticas, las licencias de actividad, las autorizaciones de edificabilidad, de accesibilidad, etc.

En este sentido se constituye claramente un régimen jurídico diferenciado para los apartamentos turísticos caracterizados por su localización en suelo terciario desde un punto de vista urbanístico, y que están sometidos a un régimen de licencia de actividad municipal.

Mientras tanto las viviendas de uso turístico, sin menoscabo de los requisitos de calidad turística que se establecen en la norma reglamentaria autonómica para poder ejercer la actividad, continúan manteniendo en gran medida el régimen jurídico que les es propio que es el de ser una vivienda con la localización de la misma en suelo residencial, y sometidos al régimen jurídico propio de las viviendas que son los de licencia de primera ocupación.

En este sentido es muy relevante el papel de los Ayuntamientos para un adecuado desarrollo del sector de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico. De hecho en diversos municipios de la geografía



española, en especial en materia de viviendas de uso turístico, las normativas de ámbito competencial local se están convirtiendo en marcos regulatorios que dificultan de modo notable el desarrollo de este tipo de actividad.

En principio la aprobación del texto propuesto del Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico de Castilla-La Mancha no establece ningún mandato de desarrollo de norma con rango de orden de la Consejera en ninguna materia significativa.

Más relevante es el periodo transitorio que dicha norma abrirá con su aprobación dado que conlleva la adaptación de los apartamentos turísticos con actividad posterior al año 2010, y que no habían recibido clasificación por parte de la Administración turística, a las categorías establecidas en el texto. Además se debe producir la reclasificación de los establecimientos categorizados con anterioridad al año 2010. En cuanto a las viviendas de uso turístico, que se han generalizado en los últimos años en gran número, se tendrá que proceder a un adecuado proceso de inscripción y de regularización de todas las viviendas que ejercen la actividad turística, con un notable esfuerzo tramitador y por parte de la inspección turística en los próximos años.

Tabla de derogaciones.

En lo que concierne a la necesaria y explícita tabla de derogaciones que la presente memoria debe contener debemos comentar lo siguiente:

El Decreto 205/2001, de 20 de noviembre, sobre régimen de precios y reservas en los establecimientos turísticos regula el régimen jurídico en materia de reservas, precios, anticipos, cancelaciones y otras materias en apartamentos turísticos. En este sentido la nueva norma hasta la derogación expresa de la norma anteriormente citada, pretende la inaplicación de las normas referidas, y la sustitución de las mismas por las que se establecen en el nuevo Decreto.

No aparece cláusula residual acerca de la derogación de las normas de igual o inferior rango que se contradigan con el nuevo texto.

Tramitación.

A efectos de la tramitación del proyecto de Decreto se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 36 de la Ley 11/2003, de 25 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y de las Instrucciones sobre el Régimen Administrativo del Consejo de Gobierno, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno, de 29 de Septiembre de 2015, debiendo abrirse un periodo de información pública de acuerdo al artículo 3.1 de la Orden, de 11 de septiembre de 2013, de la Consejería de Presidencia



y Administraciones Públicas, por la que se regula el tablón de anuncios electrónico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en donde se establece que en el *“tablón de anuncios electrónico ha de realizarse el trámite de información pública en la tramitación de todos aquellos anteproyectos de ley y proyectos de disposiciones generales que se requiera conforme al ordenamiento jurídico. El órgano competente facilitará al tablón de anuncios electrónico el texto de la disposición y una dirección electrónica a la que dirigir las observaciones, sugerencias o alegaciones durante un periodo mínimo de veinte días naturales”*, así como recopilar informe del Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, y del Decreto 131/1998, de 21 de abril, de creación del Consejo de Turismo de Castilla-La Mancha.

También se ha llevado a cabo en el periodo de diciembre de 2016 y enero del 2017 el periodo de información pública previa en la elaboración de reglamentos de acuerdo a lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Una vez completado el anterior procedimiento por parte de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo no se ha presentado ninguna sugerencia ni comentario por parte de los ciudadanos. Se incorpora certificado en el expediente jurídico sobre este hecho.

De este modo se garantiza la participación en el proceso de elaboración de la norma de las diferentes Consejerías, de las asociaciones más representativas del sector, de los órganos consultivos de los que se requieran informes preceptivos de acuerdo con la normativa sectorial, y de toda persona interesada.

Los órganos consultivos se determinarán una vez que el proyecto de Decreto llegue a la toma de consideración por parte del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico.

Unidad de mercado.

Asimismo los preceptos del proyecto de Decreto se adecuan a la establecido en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, así como a las resoluciones del Consejo para la unidad de mercado.



B) IMPACTO ECONÓMICO.

Ingresos:

En materia de ingresos para la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha las medidas establecidas en el proyecto de Decreto de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que se proponen no conllevan ingresos.

Gastos:

Este proyecto de Decreto tampoco conlleva directamente costes económicos para la administración turística regional, dado que su gestión corresponde a los gastos corrientes de la misma, sin significar un aumento de costes.

Competitividad empresarial.

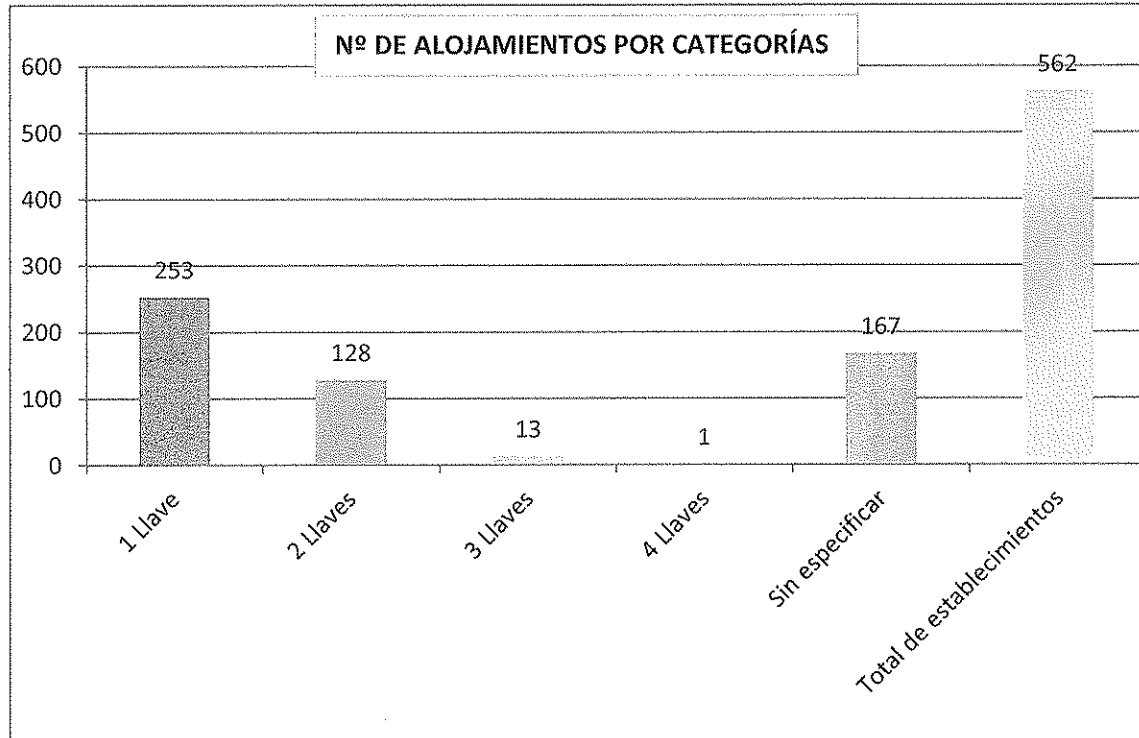
En cuanto a la afección sobre la competencia y la competitividad de las empresas interesadas sí que podemos señalar una serie de efectos jurídicos que el regulador debe considerar.

En primer lugar se establece directamente en norma con rango de reglamento una nueva regulación económica para acceder a la actividad empresarial.

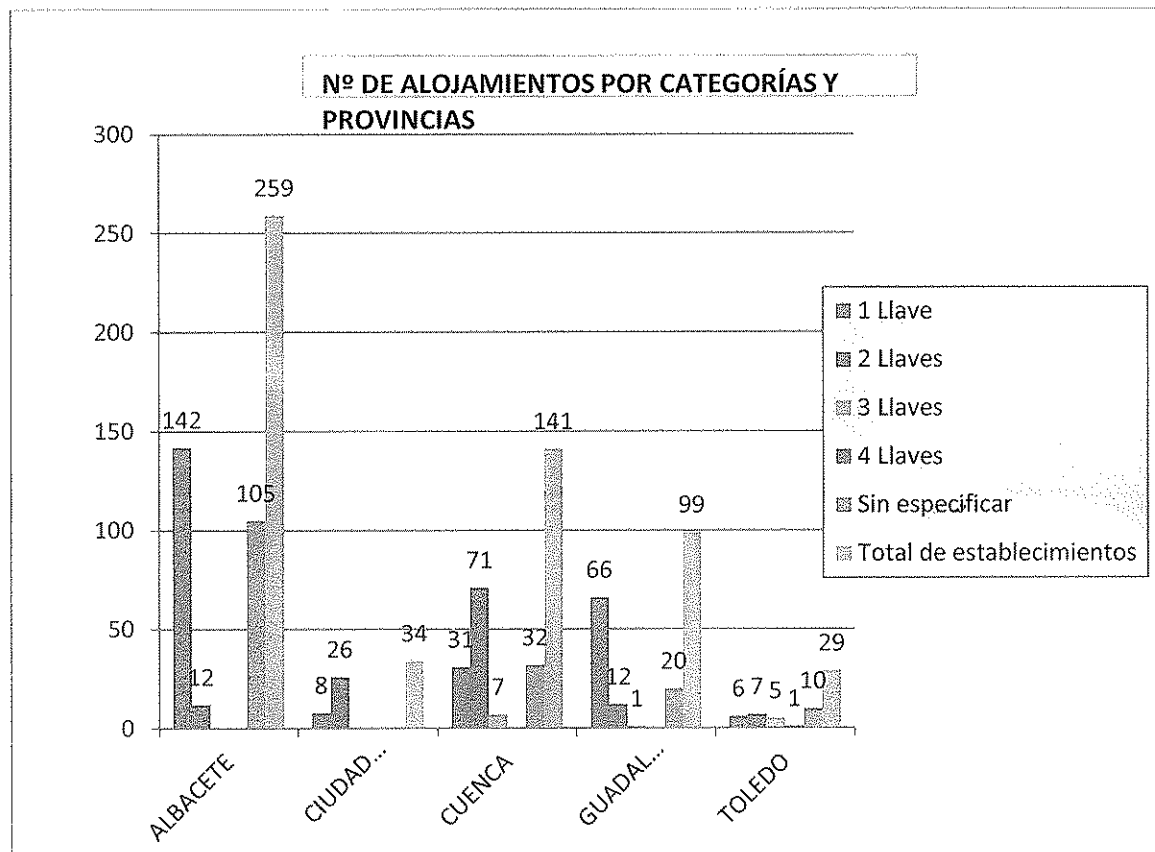
La situación actual del sector en materia de apartamentos turísticos en Castilla-La Mancha es el siguiente:



NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA



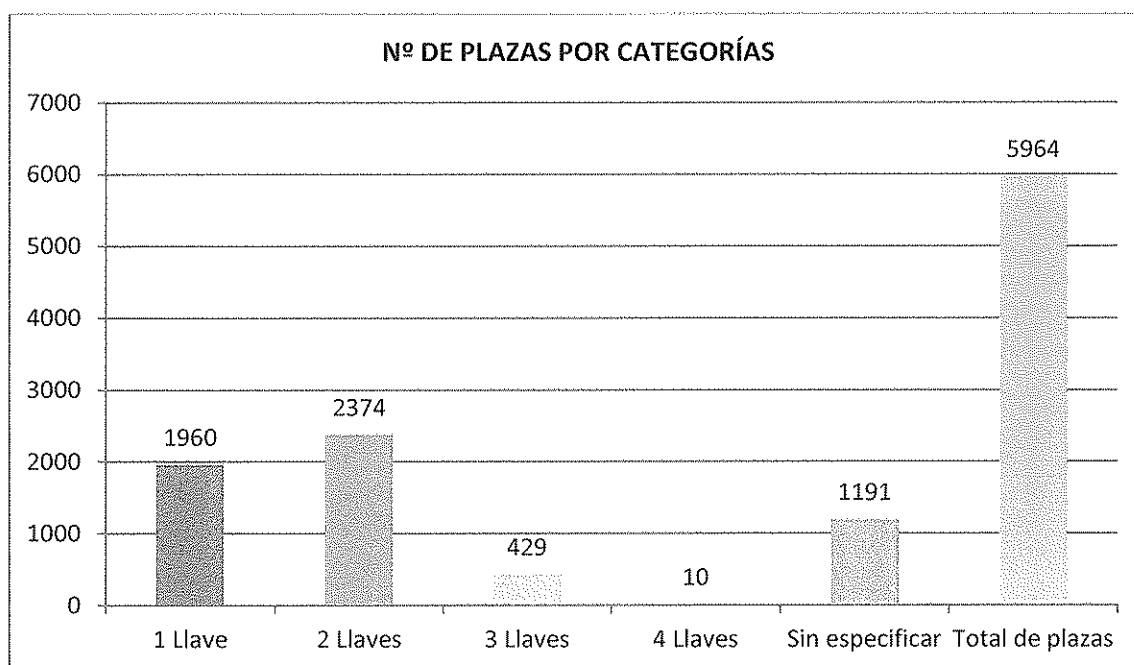
Fuente: Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía



Fuente: Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía

También es relevante la información correspondiente al número de plazas en apartamentos turísticos:

NÚMERO DE PLAZAS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CASTILLA-LA MANCHA



Fuente: Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía

En este sentido se pretende que el Decreto sea un factor para ordenar y desarrollar la oferta de alojamiento en materia de apartamentos turísticos y especialmente en viviendas de uso turístico.

Esto obliga a los agentes turísticos del sector del alojamiento a un escenario de mayor competencia, a lograr mayor eficiencia en la gestión de los establecimientos, a unos precios más competitivos y a ofertas para los clientes más innovadoras.

También se busca la eliminación de las barreras de acceso al mercado que pudieran persistir en el tiempo, así como a regularizar la oferta de viviendas de uso turístico que en este momento existe, pero que no está controlada desde el punto de vista de la administración turística regional, en especial en las ciudades de Toledo y Cuenca.

También se pretende incrementar la profesionalización de la gestión del sector tanto en materia de apartamentos turísticos como en viviendas de uso turístico, para profundizar en la atracción de inversiones y en la construcción de un mercado regional más cohesionado que logre mejorar la potencialidad de crecimiento del destino turístico Castilla-La Mancha. Como en todo ámbito del alojamiento turístico la clave es mejorar los principales indicadores de



rentabilidad por unidades de alojamiento, por plazas y lograr un incremento de la estancia media. En este sentido podemos observar un creciente aumento en los últimos años que nos permite ser optimistas sobre la potencialidad de este subsector:

Estancia media en Castilla - La Mancha				
	Unidades: Días			
	2013	2014	2015	2016
Enero	4,54	3,12	3,00	3,64
Febrero	3,42	2,64	2,33	2,50
Marzo	3,28	2,68	2,39	2,99
Abril	2,84	2,84	2,68	2,33
Mayo	3,22	2,59	2,58	2,74
Junio	2,48	2,58	2,34	2,53
Julio	3,24	2,95	2,90	2,79
Agosto	3,69	3,11	3,30	3,32
Septiembre	2,71	2,58	2,30	2,53
Octubre	2,36	2,40	2,40	2,73
Noviembre	2,84	2,68	2,44	2,71
Diciembre	2,61	2,67	2,78	2,82
Media Anual	3,10	2,74	2,62	2,80

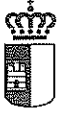
Fuente:

Instituto Nacional de Estadística

También es interesante que esta oferta de alojamiento pueda desarrollarse no sólo en Toledo y en Cuenca, sino en otros espacios turísticos atractivos de nuestra región como los conjuntos históricos artísticos, las localidades cercanas a los espacios naturales protegidos, a los parques arqueológicos, etc. para poder aumentar el número de zonas en que los viajeros puedan encontrar una oferta de alojamiento en materia de apartamentos turísticos y en viviendas de uso turístico que responda a sus intereses y motivaciones en sus escapadas, sus viajes o sus periodos vacacionales.

En este sentido se busca la compatibilidad de la oferta de alojamiento en apartamentos turísticos o en viviendas de uso turístico con la oferta disponible en materia de turismo rural, que tan interesantes resultados está ofreciendo a nuestra región en los últimos años.

También se tiene como objetivo lograr un mayor control de la oferta turística, y una mayor competencia en el mercado que permita que los consumidores logren mejores condiciones para acceder a la información, proceder a la contratación de los productos, y tener mayores garantías en sus relaciones con



los establecimientos de apartamentos turísticos y con las viviendas de uso turístico.

También el fomento de un mercado de alojamiento más competitivo pretende que se obtengan mejores flujos turísticos con nuestros mercados tradicionales como son el madrileño y el valenciano, así como seguir trabajando en los mercados con mayor potencial de crecimiento como el andaluz o el catalán en el mercado nacional.

También se busca construir una oferta más clara y armonizada para profundizar en la promoción y comercialización en mercados internacionales.

En todo caso se busca un marco normativo encaminado a hacer más eficientes los costes empresariales, a incrementar la competitividad, productividad y la rentabilidad de las empresas y profesionales, y evitar los escenarios de oferta restringida.

Desde el punto de visto de costes económicos empresariales de la regulación que se propone, los costes para los empresarios son los habituales en todo proceso de adaptación a una nueva norma de ordenación de establecimientos turísticos, y dependerá de las reformas necesarias en cada uno de los establecimientos para poder mantener la actividad empresarial o bien la categorización actual. En todo caso no se prevé que el número de establecimientos que no puedan proseguir con la actividad sea significativa dado que en la mayor parte de establecimientos el proceso de reclasificación terminará de modo favorable.

De este modo podemos concluir que las medidas de competitividad empresarial que se presentan en el actual borrador de Decreto son acordes a la normativa de unidad de mercado, a las resoluciones del Consejo para la unidad de mercado y de la Comisión Nacional de los mercados y de la competencia. Durante la tramitación del expediente se procederá a hacer todas las evaluaciones necesarias del borrador que se establecen de forma preceptiva en el ordenamiento jurídico, mediante los correspondientes procesos establecidos, con la coordinación del punto de contacto para la unidad de mercado en Castilla-La Mancha, logrando la puesta en conocimiento del proyecto a las autoridades de competencia de la Comisión Europea, así como a las autoridades administrativas nacionales y autonómicas. De este modo se busca el cumplimiento de todos los principios de defensa del mercado único europeo, de la unidad de mercado nacional y de defensa de la competencia, sin menoscabo del ejercicio de las competencias que le sean propias a la Comunidad Autónoma en materia de Turismo.

C).IMPACTO EN REDUCCIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS.

El informe en materia de reducción de cargas administrativas se puede extender a tres ámbitos:

1. Inicio electrónico. Tramitación electrónica del procedimiento. Notificación electrónica
2. Unificación de procedimientos. Simplificación. Nuevos procedimientos. Supresión de informes
3. Silencio positivo.

Todas las medidas reglamentarias incluidas en la presente norma son acordes a la normativas administrativas de aplicación, y buscan encuadrarse en el nuevo marco jurídico que en el derecho administrativo han significado la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, y de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público.

En este sentido son acordes con las medidas en materia de administración electrónica, de modernización y digitalización de la administración, las medidas horizontales de simplificación normativa, de calidad regulatoria y de mejora de los servicios públicos.

En materia de apartamentos turísticos no está previsto un incremento respecto a la situación actual de número de expedientes:

	NÚMERO DE EXPEDIENTES TRAMITADOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS
2012	18
2013	45
2014	51
2015	50
2016	66

Fuente: Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía

Sí que es importante señalar que va a existir un número notable de expedientes de viviendas de uso turístico en el periodo transitorio que en este



momento es difícil de estimar pero que tendrá una notable incidencia especialmente en las provincias de Toledo y Cuenca.

D) IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO.

Justificación y pertinencia del Informe

La emisión del presente informe viene exigida en la actualidad, en el ordenamiento jurídico regional, por la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de Castilla-La Mancha en donde en su artículo 6.3 se establece que *"todos los anteproyectos de ley, disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género que analice los posibles efectos negativos sobre las mujeres y los hombres y establezca medidas que desarrollen el principio de igualdad"*

Análisis del impacto de género en el proyecto de Decreto.

En el texto de la norma no se contienen datos desagregados por sexo, por lo que hay que presumir que no existen diferencias entre hombres y mujeres en el ámbito que la norma pretende regular, ya sea en materia de derechos, representación, normas, recursos o valores vinculados a la pertenencia a uno u otro sexo, y en especial en lo que se refiere a estos dos últimos aspectos.

En ningún momento el texto de la norma contiene medidas discriminatorias entre sexos.

Igualmente en su redacción se ha tenido en cuenta la utilización de un lenguaje no sexista.

Por tanto cabe concluir que en el proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha no se incluye en su contenido medida alguna que pueda dar lugar a una discriminación por razón de género, y que el texto propuesto no contiene implicaciones sobre el impacto de género.

Tampoco viene previsto ningún tipo de medidas de incentivación positiva por razón de sexo o de género.

Por todo lo anterior, proponemos la tramitación del borrador de proyecto de Decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y



Castilla-La Mancha

D. G. de Turismo, Comercio y Artesanía
Consejería de Economía, Empresas y Empleo
Av. Irlanda, 14 – 45071 TOLEDO

las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha presentado junto a la presente memoria para su tramitación por la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, en los términos establecidos en la normativa vigente, para su posterior toma de consideración por parte del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

Toledo, a 15 de Marzo de 2017.

DIRECTORA GENERAL DE TURISMO, COMERCIO Y ARTESANÍA

FDO. ANA ISABEL FERNÁNDEZ SAMPER