

Apartamentos turísticos

Definición

El servicio de alojamiento turístico consiste en la prestación de hospedaje de forma temporal, a cambio de contraprestación económica, a las personas desde un establecimiento abierto al público en general, con o sin otros servicios de carácter complementario.

Los apartamentos turísticos son **establecimientos constituidos por bloques o conjunto de pisos, casas, bungalós, chalés que ofrezcan alojamiento turístico y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo, en condiciones que permitan su inmediata ocupación**, cumpliendo las exigencias que se establezcan de forma reglamentaria.

Categorías

Los apartamentos turísticos se clasifican en **cuatro categorías**, en función de las instalaciones, equipamientos y servicios ofertados: **lujo, primera, segunda y tercera**.

En el caso de que se trate de un **bloque o conjunto**, en el que las instalaciones, equipamientos y servicios de cada una de las unidades de alojamiento que lo integran no sean las mismas, **la categoría vendrá determinada por la que corresponda a la unidad de alojamiento con condiciones inferiores**.

Requisitos del promotor

Cualquier prestador de servicios turísticos podrá establecerse o prestar sus servicios en régimen de libre prestación en la Comunidad de Castilla y León, sin más limitaciones que las derivadas del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que le sean de aplicación, **previa presentación de la correspondiente declaración responsable, con anterioridad al inicio de su**

actividad, teniendo en cuenta que deberán presentar dicha Declaración para cada apartamento turístico.

En la declaración responsable el prestador manifestará, bajo su responsabilidad, que el establecimiento cumple con los requisitos previstos en la normativa turística, que dispone de los documentos que así lo acreditan y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad.

Asimismo, en la declaración responsable se hará constar la categoría del apartamento turístico que le corresponde.

Una vez presentada la declaración responsable, **el órgano periférico inscribirá de oficio el establecimiento de alojamiento en la modalidad de apartamento turístico en el Registro de Turismo de Castilla y León.** Asimismo, pondrá a disposición de la empresa, ejemplares normalizados de hojas de reclamación.

Requisitos de la actividad

El servicio de alojamiento turístico consiste en la prestación de hospedaje de forma temporal, a cambio de contraprestación económica, a las personas desde un establecimiento abierto al público en general, con o sin otros servicios de carácter complementario.

No tendrán la consideración de servicio de alojamiento turístico:

- ✓ **las actividades de alojamiento que tengan fines institucionales, sociales, asistenciales, laborales.**
- ✓ **Las que se realizan en las instalaciones juveniles o cualquier otra que se lleve a cabo en el marco de programas de la administración pública, dirigidos a colectivos necesitados de especial protección.**

Declaración responsable

Como paso **previo al inicio de la actividad la empresa deberá presentar**, por cada apartamento turístico, **una declaración responsable**, en la que manifestará, bajo su responsabilidad, que el establecimiento cumple con los requisitos previstos en la normativa turística, que dispone de los documentos que así lo acreditan y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad.

Asimismo, en la declaración responsable se hará constar la categoría del apartamento turístico que le corresponde.

Una vez presentada la declaración responsable, **el órgano periférico inscribirá de oficio el establecimiento de alojamiento en la modalidad de apartamento turístico en el Registro de Turismo de Castilla y León.** Asimismo, pondrá a disposición de la empresa, ejemplares normalizados de hojas de reclamación.

Obligaciones de la empresa:

- Difundir en la publicidad información veraz de su empresa de alojamiento turístico.
- Ofrecer información clara y veraz a los turistas sobre precios y servicios que ofrece.
- Exponer información que contenga nombre, categoría, número de registro del establecimiento en la modalidad de apartamento turístico y capacidad en plazas de la unidad de alojamiento.
- Informar debidamente al turista, en el momento de su admisión, sobre sus derechos y obligaciones y de la existencia, en su caso, de un reglamento de régimen interior del establecimiento.
- Mantener el buen funcionamiento de todas las instalaciones y servicios del apartamento turístico, así como el buen estado de su equipamiento, llevando a cabo las obras de conservación y mejora necesarias adecuadas a su categoría.

Información a los turistas:

La empresa expondrá de **manera visible, en un tablón de anuncios que se instalará en el acceso principal de los edificios o emplazamientos, o bien a través de otros medios, la información relativa a lo siguiente:**

- Número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.
- Aforo del establecimiento de alojamiento en la modalidad de apartamento turístico.
- Listado de los precios de los servicios ofertados por la empresa.
- Medios de pago admitidos.
- Información de la existencia de hojas de reclamación.
- Información sobre el régimen de salida.
- Anuncio de la existencia del reglamento de régimen interno, en su caso.
- Otra información que la empresa considere de interés para el turista.

Requisitos de los establecimientos

❖ Requisitos exigibles a todos los apartamentos turísticos.

Placa identificativa:

Será **obligatoria la exhibición de una placa identificativa**, de acuerdo a las prescripciones técnicas establecidas legalmente y en la que, como distintivo con el que se identifican los apartamentos turísticos, habrá **una, dos, tres o cuatro llaves, de acuerdo a las diferentes categorías.**

Hay que tener en cuenta que **en los bloques y conjuntos**, la placa identificativa se expondrá en el acceso principal de los edificios o complejos, pudiéndose colocar, además, una copia igual al lado de la puerta de entrada a cada una de las unidades de alojamiento. Además, todas las unidades de alojamiento que integren un bloque o conjunto de apartamentos turísticos, deberán estar identificadas mediante un número que figurará en el exterior de la puerta de entrada de cada unidad.

Dormitorios:

- Deberán disponer de una zona de **ventilación directa al exterior o patio de luces abierto**, que contará con unas medidas mínimas de cuatro metros de ancho y cuatro metros de largo.
- Tendrán una **altura mínima de 2,50 metros**. En los dormitorios abuhardillados, al menos el sesenta por ciento de la superficie mínima exigida deberá contar con una altura mínima de 2,50 metros.
- **Contarán, al menos, con:**
 - ✓ Una cama individual de dimensiones mínimas de 0,80 x 1,90 cm., o una cama doble de dimensiones mínimas de 1,35 x 1,90 cm.
 - ✓ Una mesilla de noche separada o incorporada a la cabecera de la cama o camas.
 - ✓ Un sillón o butaca y una mesa o escritorio con silla e iluminación propia.
 - ✓ Un portamaletas.
 - ✓ Un armario ropero.
 - ✓ Un conmutador general de luces junto a la cabecera de la cama.

- ✓ Algún sistema de oscurecimiento que impida el paso de la luz exterior y se regule a voluntad del turista.
- ✓ Papelera
- Se podrá instalar una **cama supletoria en los dormitorios** siempre que la superficie de éste exceda al menos en un 25% de la mínima exigida, y dos, cuando exceda al menos del 50% de la mínima exigida. En todo caso, el número de camas supletorias no podrá superar al 50% de las camas fijas en el dormitorio.

Cuartos de baño:

- **Contarán con** lavabo, inodoro, ducha o bañera, punto de luz y espejo, soporte para objetos en el lavabo y en la ducha o bañera, toma de corriente, cortinas o mampara en la ducha o bañera, secador de pelo, taburete, papelera con tapa, un juego de toallas de baño para cada turista, papel higiénico y jabón.
- Tendrán **ventilación directa o forzada** que permita la suficiente renovación del aire.
- Las bañeras y duchas dispondrán de un **sistema antideslizante**.

Cocinas:

- La cocina **contará con:** frigorífico, cocina convencional, horno integrado en la cocina o separado, microondas, campana extractora de humos, lavadora, fregadero, armarios, cubo basura y elementos de menaje suficiente en relación con la capacidad en plazas de la unidad de alojamiento. Dispondrá también de las instrucciones de funcionamiento de los electrodomésticos.
- Tendrá **siempre ventilación directa**.

Salones-comedores:

- ✓ Como mínimo, deberán contar con mesas de comedor de dimensiones **adecuadas a la capacidad en plazas del apartamento**, sillas y plazas de sofás o sillones, ambas en número igual o superior a la capacidad en plazas del apartamento, y televisor.
- ✓ Deberá garantizarse la **adecuada iluminación y ventilación** y, asimismo, contarán con algún **sistema de oscurecimiento** que impida el paso de la luz exterior y se regule a voluntad del turista.

- ✓ Podrá constituir un espacio común con la cocina, siempre que cuenten con las dimensiones mínimas establecidas para cada categoría de apartamento turístico.
- ✓ Podrán instalarse **camas en los salones-comedores**, siempre que la superficie del mismo exceda de la superficie mínima exigida en 4 metros cuadrados por cada plaza supletoria.

Servicios comunes, con independencia de su categoría:

- Agua caliente y fría permanente apta para el consumo humano.
- Suministro de agua potable.
- Suministro eléctrico adecuado y suficiente.
- Calefacción.
- Suministro de combustible necesario, en su caso, para procurar el correcto funcionamiento de todos los servicios.
- Limpieza y cambio de ropa de cama y baño.
- Recogida de basuras.
- Conservación y reparación de las instalaciones y equipamientos.
- Cunas, cuando sean requeridas por el turista.

Servicios complementarios:

Serán **voluntarios**, debiendo informar las empresas, en todo caso, del importe de los mismos.

Idoneidad de ubicación

En la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca mediante información previa indicando el tipo de actividad y plano de emplazamiento, se puede comprobar si el local donde se quiere instalar el establecimiento es o no adecuado para tal uso.

Prevención de riesgos

Según dice la Ley 31/95, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales en empresas de menos de 6 trabajadores y si la actividad no es peligrosa, el empresario puede asumir la prevención personalmente. Para ello debe haber hecho algún curso que le capacite como prevencionista de riesgos y estar habitualmente en el establecimiento. También puede concertar un servicio de prevención ajeno. Esta Ley obliga a todas las empresas a la protección de sus

trabajadores frente a los riesgos laborales, de una manera activa. Este trámite es obligatorio para poder realizar el correspondiente a la Comunicación del Centro de Trabajo (cuando se tienen trabajadores), y para poder optar al acceso a Subvenciones.

Protección de la propiedad industrial

El nombre del establecimiento puede ser registrado en el Registro Mercantil de la provincia del municipio donde se encuentre la empresa. Dicha inscripción es potestativa y su eficacia municipal.

La protección de la marca, se realiza a través de la Oficina Española de patentes y Marcas, situada en Madrid, C/ Panamá nº 1.CP, 28071. La validez de la patente es de 10 años.

El dominio de Internet se realiza a través del Registro Delegado de Internet en España, situado en el Paseo de la Habana, 138. CP 28036, Madrid. www.nic.es

En cuanto a la propiedad intelectual, cuyo registro tiene carácter voluntario, se lleva a cabo a través del Registro Central de la Propiedad Industrial, situada en C/ Alfonso XII 3 y 5. CP 28 071 de Madrid.

Trámites

❖ En la Junta de Castilla y León.

- Declaración responsable de Apartamento turístico
[Declaración responsable de apartamento turístico](#)

❖ Municipales.

- **Solicitud de Licencia de Obras**, en su caso, ante el Ayuntamiento de Salamanca
[Declaración responsable de Obras, Servicios e Instalaciones](#)
- **Solicitud de Licencia de Apertura o, en su caso, Comunicación de Apertura del Establecimiento** al Ayuntamiento de Salamanca
[Comunicación de Apertura de Establecimientos](#)
[Memoria descriptiva del establecimiento](#)
- o, en su caso, de Cambio de Titularidad
[Comunicación de cambio de titularidad](#)

- Solicitud de instalación de **Anuncios o Publicidad Exterior**.

[Anuncios y publicidad exterior](#)

Programa "Trámite 24 horas"

[Programa Trámite 24 horas](#)

❖ **Otros**

- **Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)**, 10 días antes del inicio de la actividad.

Dónde realizarla:

- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en el Ayuntamiento de Salamanca, Promoción Económica (Plaza Mayor, 15, 4º)
- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en la Cámara de Comercio de Salamanca (Plaza Sexmeros, 1).
- ✓ Agencia Tributaria (C/ Rector Lucena,

- **Declaración censal de Alta**, antes de iniciar la actividad.

Dónde realizarla:

- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en el Ayuntamiento de Salamanca, Promoción Económica (Plaza Mayor, 15, 4º)
- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en la Cámara de Comercio de Salamanca (Plaza Sexmeros, 1).
- ✓ Agencia Tributaria

- **Alta en la seguridad social**, dentro de los 30 días siguientes al Alta en IAE.

Dónde realizarla:

- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en el Ayuntamiento de Salamanca, Promoción Económica (Plaza Mayor, 15, 4º)
- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en la Cámara de Comercio de Salamanca (Plaza Sexmeros, 1).
- ✓ Instituto Nacional de la Seguridad Social de Salamanca (Ps de Canalejas, 129)

- **Si se trata de una Sociedad Mercantil:**

Dónde acudir para crearla:

- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en el Ayuntamiento de Salamanca, Promoción Económica (Plaza Mayor, 15, 4º)
- ✓ Punto de Asesoramiento al Emprendedor (PAE), ubicado en la Cámara de Comercio de Salamanca (Plaza Sexmeros, 1).

Normativa aplicable.

Normativa específica:

- ✓ Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
- ✓ Decreto 77/1986, de 12 de junio, de la Consejería de Transportes, Turismo y Comercio, por el que se dictan normas de clasificación de los alojamientos hoteleros en la Comunidad de Castilla y León.
- ✓ Orden de 17 de marzo de 1987, por la que se establece el procedimiento a seguir en los supuestos de solicitud de dispensa de requisitos mínimos exigibles para la clasificación de establecimientos hoteleros.
- ✓ Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos.
- ✓ Decreto 7/2012, de 1 de marzo, por el que se crea el Consejo Autonómico de Turismo de Castilla y León y se establece su régimen de organización y funcionamiento.
- ✓ Disposición final decimocuarta de la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.
- ✓ Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las actividades de servicios en Castilla y León (que modificó la Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, ya derogada).
- ✓ Capítulo IV del Título V de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.
- ✓ Capítulo II del Título IV de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Normativa Laboral:

- ✓ Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral.
- ✓ Real Decreto-ley 10/2011, de 26 de agosto, de medidas urgentes para la promoción del empleo de los jóvenes, el fomento de la estabilidad en el empleo y el mantenimiento del programa de recualificación profesional de las personas que agoten su protección por desempleo.
- ✓ Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.
- ✓ Ley 35/2010, de 17 de septiembre, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo.
- ✓ Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.
- ✓ Real Decreto 488/1998, de 27 de marzo, por el que se desarrolla el artículo 11 del Estatuto de los Trabajadores en materia de contratos formativos.
- ✓ Real Decreto 2720/1998, de 18 de diciembre, por el que se desarrolla el artículo 15 del Estatuto de los Trabajadores en materia de contratos de duración determinada.
- ✓ Programas de Fomento del Empleo.
- ✓ Real Decreto-Ley 5/2001, de 2 de marzo, de medidas urgentes de reformas del Mercado de Trabajo, para el incremento del empleo y la mejora de su calidad.
- ✓ Convenios Colectivos de los trabajadores de Oficinas y Despachos en Salamanca.

Seguridad Social:

- ✓ Real Decreto 84/1996, de 26 de enero. Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social.
- ✓ Real Decreto 772/2011, de 3 de junio, por el que se modifica el Reglamento General sobre procedimientos para la imposición de sanciones por infracciones de orden social y para los expedientes liquidatorios de cuotas de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 928/1998, de 14 de mayo.

- ✓ Real Decreto 928/1998, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general sobre procedimientos para la imposición de sanciones por infracciones de orden social y para los expedientes liquidatorios de cuotas de la Seguridad Social.

Regulación en materia de Prevención de Riesgos:

- ✓ Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- ✓ Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- ✓ Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- ✓ Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Normas UNE de Prevención de Riesgos:

- ✓ UNE 81900 EX: Prevención de Riesgos Laborales. Reglas generales para la implantación de un Sistema de gestión de Prevención de Riesgos Laborales.
- ✓ Norma certificable OHSAS 18001: 2007.

Regulación en materia de Protección de Datos:

- ✓ Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- ✓ Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, de Desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Defensa de los Consumidores y Usuarios:

- ✓ Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- ✓ Ley 11/1998, de 5 de diciembre, para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de Castilla y León.

- ✓ Decreto 109/2004, de 14 de octubre, por el que se regulan las Hojas de Reclamaciones de los Consumidores y Usuarios.

Direcciones de interés

- ✓ **Ayuntamiento de Salamanca:** Plaza Mayor, 1 / Cl Íscar Peyra, 24-26. 37002. Tlf.: 923 279 100 (www.aytosalamanca.es)
- ✓ **Promoción Económica, Ayuntamiento de Salamanca (PAIT):** Plaza Mayor, 15, 4º. Tlf.: 923281414 E-mail: promocioneconomica@aytosalamanca.es
- ✓ **Ventanilla Única Empresarial de Salamanca:** Pz de Sexmeros, 4 37001. Tlf.: 923 280 075. Fax: 923 280 076. E-mail: salamanca@ventanillaempresarial.org
- ✓ **Delegación Territorial de Economía y Hacienda** (Agencia Tributaria): Cl Rector Lucena, 12-18. 37002. Tlf.: 923 280 800
- ✓ **Tesorería General de la Seguridad Social:** Ps de Canalejas, 129. 37001. Tlf.: 923 296 100
- ✓ **Oficina Territorial de Trabajo:** Ps Carmelitas, 87-91. 37002. Tlf.: 923 296 060