

Adaptación de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Turismo con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo Decreto que modifica el Decreto 28/2016 de viviendas con fines turísticos, debiéndose tener en cuenta lo siguiente:

- La actual signatura o número de inscripción que tiene su vivienda como VFT/SE/00000 pasa a identificarse de la siguiente manera **VUT/SE/00000**. Estas son validadas de forma automática en nuestro sistema, por lo que solo debe cambiar las siglas VFT por VUT en la publicidad, anuncios o portales web donde usted publicite su vivienda.

Dentro del plazo comprendido entre el 22 de febrero y el 22 de agosto de 2024 (6 meses desde la entrada en vigor del decreto) debe cumplir con los siguientes requisitos nuevos:

- Deben comunicar **los periodos de funcionamiento** en los que vaya a prestar el servicio de alojamiento. En caso de que no los comunique, se entenderá que los presta durante todo el año. Para realizar este trámite debe acceder con su certificado digital al formulario de comunicación en nuestra oficina virtual. Véase el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/turismoyandaluciaexterior/areas/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/viviendas-turisticas.html>

Puede ir directamente al trámite en el siguiente enlace:

<https://ws072.juntadeandalucia.es/ofvirtual/auth/loginjs?procedimiento=6&conCertificado=1>

Se trata de un procedimiento automatizado y, en línea, recibirá el documento justificativo de los periodos de funcionamiento que comunique.

Recuerde que, una vez seleccione el periodo de funcionamiento, debe indicar si se va a repetir el mismo periodo o periodos en los años venideros, pues en caso de que se señale la opción “No”, le aparecerá un mensaje indicándole que tendrá que comunicar el periodo de funcionamiento antes del 1 de enero, para evitar procedimientos sancionadores o de cancelación.

En caso de que quiera **modificar los periodos de funcionamiento**, debe tener en cuenta que el formulario de Comunicación que presente sustituirá todos los periodos de funcionamiento anteriormente comunicados, por lo que debe indicar nuevamente todos los periodos en los que desee explotar su vivienda (las fechas que seleccione son las que finalmente constarán para su vivienda).

- Debe ajustar su publicidad y disponibilidad de la vivienda conforme a los periodos de funcionamiento que nos haya comunicado.
- No puede ejercer la actividad turística fuera de los periodos de funcionamiento.





- Debe **verificar la capacidad de su vivienda** dependiendo de la superficie mínima construida de uso principal de su vivienda, teniendo en cuenta que se requieren **14 metros cuadrados construidos** por plaza y podrá tener hasta un máximo de 6 plazas si se trata de viviendas de uso turístico del grupo por habitaciones o de 15 plazas, si es del grupo completa. Debe tener en cuenta, así mismo, que la **superficie mínima** de la vivienda debe ser de **25 metros cuadrados construidos**.

Ahora tiene la posibilidad de instalar dos **plazas convertibles en el salón de las viviendas en el grupo completa**, teniendo en cuenta que computarán para calcular la capacidad máxima de la vivienda.

También debe tener en cuenta el número de baños de los que dispone la vivienda, puesto que si ofrece más de 5 plazas tiene que tener 2 baños completos y 3 baños si la capacidad ofrecida es superior a 8 plazas.

Para realizar este trámite debe acceder con su certificado digital al formulario de declaración responsable en nuestra oficina virtual. Véase el siguiente enlace.

<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/6631.html>

En el apartado 4 de este formulario debe seleccionar la casilla de modificación de las bases de inscripción y cumplimentar la capacidad de su vivienda en el apartado 1 del Anexo de la vivienda de uso turístico.

- Si la **gestión del servicio de hospedaje** de su vivienda (entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de los enseres de la vivienda, limpieza a la entrada y salida ó facturación de los servicios prestados) **la lleva a cabo una empresa explotadora**, ésta debe realizar un trámite para comunicar el cambio de titularidad de su vivienda a su favor, siendo ellos a partir de ahora los titulares de la explotación de su vivienda, y a tales efectos constará en el Registro de Turismo de Andalucía.

Este formulario de Comunicación está disponible en el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/turismoyandaluciaexterior/areas/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/viviendas-turisticas.html>

Este trámite es un procedimiento automatizado y en línea la empresa explotadora recibirá el documento justificativo de este cambio de titularidad.

Dentro del plazo comprendido entre el 22 de febrero de 2024 y el 22 de febrero de 2025 (12 meses desde la entrada en vigor del decreto), debe cumplir con los siguientes requisitos nuevos:

- Disponer de **refrigeración y calefacción**, centralizada o no centralizada, por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, según el período declarado de funcionamiento:
 - Si opera durante los meses de mayo, junio, julio y agosto, es obligatoria la refrigeración.
 - Si opera durante los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, es obligatoria la calefacción.



- En las **cocinas** debe tener la siguiente dotación:
 - La **cocina** deberá estar provista de un **mínimo de dos fuegos, horno o microondas y frigorífico**.
 - **Utensilios** adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor).
 - **Pequeños electrodomésticos** (al menos batidora, tostadora o grill, exprimidor y cafetera).
 - **Mobiliario de almacenaje**.
 - **Utensilios y kit de productos de limpieza** con contenido mínimo de estropajo, bayeta, paño, gel limpiador y **bolsas de basura**.
 - **Tendedero, plancha y tabla de planchar**.
 - **Separación selectiva de residuos**.
 - **Detector de humos**.
 - **Un extintor**.
- En los **dormitorios** se establecen los siguientes requisitos nuevos:
 - **Las camas deberán medir, al menos, 80 x 190 cm si es individual y 135 x 190 cm si es doble**.
 - Disponer de un **armario o espacio destinado a la ropa para cada cuatro plazas**, con un número de perchas adecuado.
 - **Punto de luz** próximo a la cama.
 - **Los colchones deben tener un grosor mínimo de 18 cm**, deben estar en buenas condiciones y presentar un nivel homogéneo de resistencia en toda la superficie.
 - **Ropa de cama, lencería, mantas o nórdicos y almohadas** bien conservados en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición de la ropa de cama.