

IDEARIO PLATAFORMA ALQUILER VACACIONAL

1.- OBJETIVOS DE LA PLATAFORMA

El objetivo de la Plataforma es la consecución de una regulación y previsión normativa para el alquiler de viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma Canaria.

En este sentido, se ha de entender por alquiler de vivienda vacacional o vivienda de uso turístico, aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada (días, semanas o meses), en condiciones de inmediata disponibilidad.

La previsión de las viviendas de uso turístico debe ser acogida expresamente en la regulación del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, mediante su inclusión en el art. 2 y concordantes de la citada norma.

La vivienda turística no es extraña al ordenamiento jurídico canario. El derogado Real Decreto 2877/1982 (que fue sustituido por el Decreto 142/2010), ya contemplaba la vivienda turística, en los siguientes términos:

art. 17: No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chales 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.

Art. 18: Las viviendas turísticas vacacionales para su apertura y funcionamiento, sólo estarán obligadas a notificar al Organismo competente su dedicación al tráfico turístico.

Esta medida cumpliría con la Directiva Bolkenstein del Parlamento Europeo sobre la libre circulación de servicios entre los estados miembros y constituye el motivo, por el cual el Gobierno de Canarias no puede sancionar a los propietarios por alquilar sus viviendas a turistas. Por este motivo, el Gobierno no sanciona a los propietarios por no disponer de licencia turística, sino por carecer de libro de inspecciones, hojas de reclamaciones, etc.

LA PLATAFORMA EN NINGÚN CASO SE OPONE AL PRINCIPIO DE UNIDAD DE EXPLOTACIÓN CONSAGRADO EN LA LEY ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

2.- FUNDAMENTO

Desde el punto de vista del propietario: en Canarias existen en la actualidad unas 53.000 de viviendas vacacionales que son el único sustento económico de muchas familias isleñas.

Asimismo, el alquiler vacacional es un sector que genera una gran actividad económica a su alrededor, toda vez que alquilándose únicamente el inmueble, los usuarios turísticos contratan los productos y servicios en el área geográfica en el que se encuentra el inmueble: restaurantes, supermercados, pequeñas tiendas y comercios, alquiler de vehículos etc. A diferencia de los “*todo incluido*”, el alquiler vacacional supone un estímulo económico importante para la población cercana a la vivienda.

De todo ello se deduce que el beneficio íntegro de este tipo de turismo “*se queda en Canarias y para los Canarios*”. Todo su consumo se produce en la isla (el pago del alojamiento y resto de productos y servicios demandados por el usuario) además de suponer un importante motor de desarrollo para los pueblos y zonas más desfavorecidas y para el conjunto de Canarias. Lo único que escapa de ese gasto es el relativo al transporte aéreo (al contrario de lo que ocurre con las grandes touroperadoras internacionales que facturan el 70% fuera de las islas) Amén de todo lo dicho, los canarios no son los únicos que explotan en la actualidad viviendas vacacionales en Canarias, ya que los touroperadores ofrecen también este producto haciendo de intermediadores turísticos.

El turista que busca viviendas vacacionales es un turista que gasta. El precio económico no es su preocupación. En la mayoría de las ocasiones, alquilar una vivienda vacacional, más el vuelo, más los desplazamientos, más comidas etc. le es más costoso que el todo incluido de un hotel.

Canarias dispone del mayor número de viviendas vacacionales de España (53.979 inmuebles) según la consultora turística Magma. Un total de 1.159.037 turistas recurrieron a una vivienda de alquiler para alojarse en Canarias en 2012, un 8% más que en 2011. Una cifra nada desdeñable porque supone que uno de cada diez visitantes de los 11.6 millones recibidos ese año recurrieron a esta modalidad. En toda España beneficia de forma e indirecta a casi 436.000 personas, dan empleo a 30.321 personas y genera un impacto

económico que ronda los 2.000 millones de euros. La difícil situación económica que atraviesa Canarias y su alta tasa de paro no se puede permitir perder ese número de turistas que buscan este tipo de alojamientos específicos.

En muchos casos las viviendas vacacionales en Canarias llevan más de 30 años explotándose con gran éxito y aceptación. Tanto es así que existe una enorme oferta y demanda, siendo una práctica que está en auge a nivel mundial que además es ecológica y sostenible porque no supone la construcción de nuevas edificaciones que destruyan nuestro medio ambiente. En España se prevé un crecimiento del 14% en los próximos 3 años, según fuentes de Euromonitor recogidos en el último WTM de Londres en noviembre de 2013.

Canarias dispone de un gran parque inmobiliario sin vender y desocupado. El alquiler vacacional es una buena salida para esos inmuebles, con lo que se atrae inversión inmobiliaria a nuestro archipiélago.

Las casas vacacionales no son competencia para los hoteles o casas rurales. Las personas que alquilan viviendas vacacionales nunca se alojarían en hoteles. Huyen de los centros turísticos y buscan la naturaleza, la tranquilidad y mezclarse con las familias canarias. Por su parte, las casas rurales son un producto distinto que tiene que cumplir una normativa muy estricta y a su vez, ofrece todas las garantías turísticas con sus certificados de calidad y clasificaciones. Desde la misma asociación de casas rurales Attur se viene solicitando desde hace años que se regulen las viviendas vacacionales.

Los propietarios de las casas vacacionales pagan sus impuestos por los alquileres que generan, declarando los ingresos en la declaración de la renta como cualquier otro propietario de un pequeño establecimiento.

Los propietarios de viviendas vacacionales abogan por que sus casas se inscriban en un Registro Público al igual que el resto de alojamientos y estén sometidas al control administrativo necesario para fomentar la calidad turística. En la actualidad, dado que no pueden inscribirse como viviendas vacacionales les están en una ilegalidad que no beneficia a nadie.

La falta de regulación normativa del alquiler vacacional en Canarias, a pesar de ser un producto internacionalmente aceptado y consolidado, está generando una importante repercusión negativa en el mercado turístico internacional dañando la imagen de Canarias como destino turístico. Tanto es así que numerosos medios de comunicación internacional se han hecho eco de esta situación, cuando para ello el alquiler vacacional es algo comúnmente aceptado.

Desde el punto de vista del usuario turístico: El alquiler vacacional es una modalidad turística consagrada desde hace años, tanto en Canarias como en los principales destinos turísticos internacionales.

Los usuarios de este tipo de viviendas no tienen interés alguno en alojarse en un hotel o complejos análogos; buscan un producto diferente y lo encuentran, precisamente, en las viviendas vacacionales en las que desean sentirse como en su propia casa, lejos de la impersonalidad de los grandes alojamientos y cadenas hoteleras.

También se entienden por usuarios los canarios y/o residentes en las islas que por motivos de trabajo, estudios, salud, ect. tienen que desplazarse por un periodo inferior a 6 meses a otra isla y que de acuerdo con la normativa actual, deben alojarse en un establecimiento turístico.

La vivienda vacacional no es competencia de los grandes hoteles y establecimientos análogos, por el simple hecho de que este turista no está buscando estancias hoteleras; como se ha dicho, busca otro producto.

La calidad es el estandarte de este tipo de viviendas. Los propietarios de viviendas turísticas tienen la imperiosa necesidad de ofrecer un producto de primer orden. El motivo de esta búsqueda permanente de la excelencia radica en que la práctica totalidad de los propietarios son pequeños dueños de una vivienda cuya mejor publicidad es el cliente satisfecho, que tiene un alto índice de repetición. El propietario de la vivienda turística no se puede permitir el lujo de un cliente descontento. La vivienda vacacional busca la excelencia tanto en instalaciones como en calidad humana.

La calidad de las casas vacacionales se garantiza con la necesidad que tienen los propietarios de generar buenos comentarios en las webs para generar nuevos clientes y repetidores. Tan sólo un comentario negativo puede superar grandes pérdidas de reservas e ingresos.