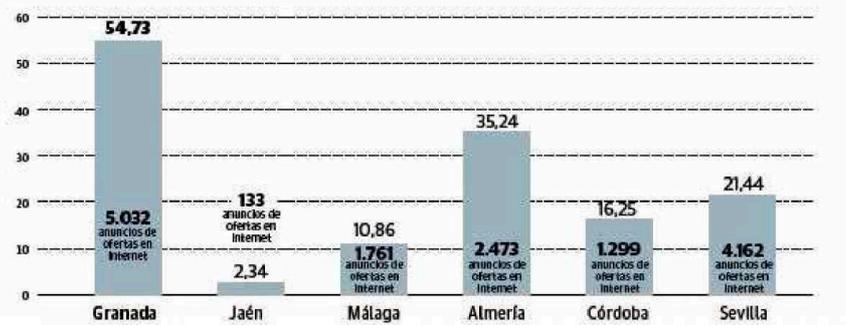


Apartamentos turísticos por cada 10.000 habitantes



La difícil tarea de cazar el turismo 'en negro'

Sólo hay 1.277 viviendas particulares registradas para fines turísticos, aunque la oferta en la red duplica este número

A pesar de los esfuerzos de la Junta, la negativa a pagar impuestos o a remodelar edificios lastra la regulación seis meses después de implantarse



JUANJO CERERO
 jjcerero@ideal.es
 @juanjoacerero

GRANADA. Cada vez más gente prefiere quedarse en pisos para turistas cuando viaja. Una cierta culpa occidental que huye de los hoteles al uso y los recorridos marcados con audioguía —cuando las ciudades se convierten en escaparates más que en entes vivos— ha disparado la demanda de este tipo de alojamiento. Según las últimas estadísticas de movimientos turísticos en frontera, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), hasta el 15% de los turistas que eligieron Andalucía como destino declararon venir a una vivienda en alquiler.

Con el objetivo declarado de me-

jorar la calidad del servicio a los turistas, y tras varias peticiones del sector de la hostelería pidiendo que se regulasen unos establecimientos en directa competencia, la Junta de Andalucía se puso en marcha en febrero para iniciar un proceso de normalización de estos establecimientos, similar al que desde hace décadas poseen los apartamentos turísticos y 'apartahoteles'. Tres meses después entró en vigor el decreto que obliga a quienes disponen de una vivienda dedicada a fines turísticos a inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía, para poder funcionar legalmente.

Seis meses después de aquel día,

1.277 propietarios han iniciado los trámites para regularizar la situación de sus inmuebles, según los datos que facilitó a este periódico la delegación granadina de la consejería de Turismo. 1.023 han recibido el permiso inicial para operar, y otros 797 ya cuentan en la provincia con el aprobado definitivo de la administración.

Sin embargo, no parecen ser mayoría quienes cumplen ya con la ley. La oferta de este tipo de vivienda en la red es muy superior a las peticiones realizadas. En algunos portales la duplica, y en otros llega hasta a multiplicarlo por cuatro, como ocurre en el caso de AirBnB, quizá el más famoso de lo que operan en España, que registró hasta 5.023 ofertas publicadas en los últimos treinta días. En la mayor parte de los casos es muy difícil encontrar en los anuncios de estos portales el número de registro de la vivienda turística, un requisito legal impuesto por el de-

creto andaluz que entró en funcionamiento en mayo.

De hecho, según los datos recogidos por la web AirDNA, que estudia el mercado de AirBnB, sobre el número de viviendas disponibles en cada región andaluza, Granada es la provincia donde más actividad hay en relación con viviendas dedicadas a fines turísticos. Sevilla, por ejemplo, la segunda región con más oferta, tiene un 17,02% menos de anuncios publicados, con 4.162. En términos relativos a la población la diferencia es aún más abultada. Siempre según los datos de AirBnB, otorgados por el portal AirDNA, las 5.023 ofertas disponibles en Granada suponen que hay alrededor de 50 ofertas por cada 10.000 habitantes. En este caso, el segundo lugar del escalafón sería para Almería, con 35 ofertas por cada 10.000 habitantes, y Sevilla quedaría relegada al tercer lugar, con 22. Del total de ofertas registradas en el territorio andaluz por AirDNA, 14.860, una de cada tres es de una vivienda de Granada. Sin embargo, los 1.277 procesos de regularización iniciados en la provincia hoy son el 8% de los 15.978 en marcha en el conjunto de la comunidad autónoma, lo que muestra una descompensación entre la oferta legal y 'en negro'.

La Federación Provincial de Hostelería de Granada, explica Trinitario Betoret, su presidente, calcula que hay unas 6.000 plazas ilegales de vivienda turística en oferta. Otras compañías, como **Excelletur**, elevaban la cifra hasta casi las 9.000 plazas en un informe publicado el pasado verano.

Evitar a Hacienda

Lucas (nombre ficticio) es propietario de una vivienda para fines turísticos en el Centro de Granada. Ha pasado este mismo verano por el proceso de regularización sin contratiempos. En su opinión, la razón más importante por la que aún hay tantos inmuebles de este tipo que no han realizado estos trámites es muy sencilla: «Se gana más dinero si no tienes que pagar impuestos», que es algo que al común de los mortales le ha enseñado la extensa literatura —y en épocas más recientes, la televisión— sobre negocios poco limpios, pero

LOS DATOS

14.860

Es el número total de oferta de viviendas turísticas en Andalucía, según los datos del portal AirDNA.

5.032

De todas esas ofertas, una de cada tres corresponde a un inmueble situado en la provincia de Granada.

sin duda lucrativos. «Hay personas a las que es muy posible que, de entrada, todo lo que suponga una regularización le tire para atrás». Además, resume, ser legal «da más trabajo»: hay que llevar un control exhaustivo y reglado, compartido con las autoridades, de quién entra y sale de la vivienda por motivos de control y de seguridad, entre otras cosas. Y fuera de la ley no hace falta adecuarse a las normas de edificabilidad impuestas por el decreto de la Junta de Andalucía. Lucas explica que eso «te puede costar mucho dinero», si tienes que arreglar o reformar un piso viejo, como muchos de los que hay en zonas como el Centro, donde cada año aumenta el número de inmuebles de este tipo que se ofrece a los turistas. «Pero si uno quiere hacerlo», continúa, «no hay mucho problema: yo hice lo mío con ayuda de un abogado porque quería enterarme de cómo me iba a salir la cuenta en términos fiscales, pero el papeleo está bastante claro desde el principio y no te ponen grandes problemas».

De hecho, una de las ventajas del decreto autonómico es que, cuando se inician los trámites para regularizar la vivienda, la Junta acepta por defecto la petición y otorga un número de registro que permite operar al propietario. En algún momento posterior, los inspectores se pasarán por la vivienda a comprobar que se cumplen todos los requisitos legales. «A la mía todavía no han venido», explica Lucas, «y eso que inicié los trámites en julio y ya estamos a noviembre».