



**ASOCIACION EMPRESARIAL DE ALQUILER
DE VIVIENDAS DE LA PROVINCIA DE ALICANTE.**

Avda. de Madrid, 8-1º-2ª
Apdo. Correos nº 36
03724 – MORAIRA
Tel. **96/6490551**
mariano@ghsvillas.com

Sr.D. José Manuel Camarero
Secretario Autonómico de Turismo
Generalitat Valenciana
Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo

Moraira, 25 de noviembre de 2024

Me dirijo a usted en calidad de presidente de la Asociación Empresarial de Alquiler de Viviendas de Uso Turístico (VUT) de la provincia de Alicante, para reiterar nuestras preocupaciones respecto al Decreto 09/2024 y solicitar la revisión de algunos de sus puntos clave.

El pasado 11 de septiembre, durante la reunión celebrada en el CDT de Alicante con representantes de las asociaciones de empresas de alquiler turístico de la provincia de Alicante, llegamos a un consenso unánime para solicitar formalmente a la Conselleria de Turismo la necesidad de revisar y modificar el reciente Decreto 09/2024, particularmente en dos puntos críticos:

- Revisión y modificación del artículo 65 de la Ley 9/2024, dado que las restricciones impuestas, especialmente la limitación de las estancias a un máximo de 10 días consecutivos, generan un grave perjuicio tanto para las empresas gestoras de VUT como para el sector turístico en su conjunto.
- La complicación burocrática y administrativa que genera el hecho de comunicar en el Registro de Turismo los periodos activos que se dedican al alquiler turístico de los que no (según la duración del alquiler).

En esa ocasión, Vd. como Secretario Autonómico de Turismo, nos expresó su disposición a revisar estos puntos y sugirió que podría modificarse el límite de estancias para las viviendas de uso turístico a 30 días consecutivos, lo cual consideramos un paso positivo y necesario.

Cabe destacar que la Comunidad Valenciana es actualmente la autonomía con la normativa más restrictiva en cuanto a la duración máxima permitida para las estancias turísticas en VUT. Mientras que en el resto de las comunidades autónomas el límite se encuentra en 30 días o más, nuestra legislación impone restricciones significativamente más severas, lo que coloca a la Comunidad Valenciana en una clara desventaja competitiva.

Le hacemos llegar nuevamente esta comunicación, incluyendo algunos puntos adicionales a nuestro escrito del 13 de septiembre de 2024, para solicitar formalmente que considere nuestras preocupaciones respecto al Decreto 09/2024 y las repercusiones que esta normativa tiene en el sector turístico de la Costa Blanca Norte. Confiamos en que la revisión de la normativa y las modificaciones necesarias contribuirán a mitigar los graves perjuicios que detallamos a continuación y a promover el desarrollo del sector turístico en nuestra región.

I.- Impacto de la limitación de 10 días en nuestra actividad

Más del 40% del volumen de negocio de las viviendas de uso turístico en la Costa Blanca Norte proviene de estancias superiores a 10 días, lo que equivale a más del 30% del total de reservas. Estas estancias más largas son fundamentales no solo para nuestros ingresos, sino porque reflejan la preferencia de muchos turistas, tanto nacionales como internacionales, de pasar períodos prolongados en nuestra comarca de la Marina Alta. La limitación a un máximo de 10 días impuesta por el artículo 65 del Decreto 09/2024 resultará en una pérdida significativa de reservas, afectando gravemente la rentabilidad y viabilidad económica de los gestores y propietarios de VUT. Estas restricciones suponen un obstáculo considerable para el desarrollo del sector turístico en la Costa Blanca Norte, una región que ha demostrado ser un motor económico esencial.

II.- Excepción para las empresas gestoras profesionales (artículo 65, punto 2, apartado a)

Según el artículo 65, punto 2, apartado a) de la Ley 9/2024, se presume que “existen fines turísticos cuando las viviendas sean cedidas para uso turístico por empresas gestoras de VUT”. Esto implica que cualquier alquiler gestionado por una empresa profesional debe ser tratado como una actividad turística regulada, independientemente de la duración de la estancia.

Consideramos que no debería existir ninguna restricción en cuanto al número de días de alquiler para estas empresas, ya que operan exclusivamente en el ámbito turístico. Limitar la duración de las estancias va en contra de la propia definición de alquiler turístico y pone a las empresas gestoras en desventaja respecto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la cual no está diseñada para cubrir actividades turísticas.

III.- Impacto en la economía circular de las poblaciones locales

Las restricciones a las estancias afectan directamente no solo a las empresas gestoras y propietarios de VUT, sino también a la economía local de las comunidades donde operan, como es el caso de las poblaciones de la Marina Alta. Las estancias más largas contribuyen a un tipo de turismo de calidad que tiene un impacto económico positivo en sectores clave, como el comercio local, la hostelería y otros proveedores de servicios.

Los visitantes que permanecen en la zona durante períodos más prolongados gastan más en supermercados, tiendas locales, restaurantes, y actividades culturales. Esta dinámica favorece la sostenibilidad de los pequeños negocios locales y estimula la creación de empleo, tanto en el sector de servicios como en otros sectores afines.

IV.- Contribución a la sostenibilidad y al turismo responsable

Las estancias prolongadas en las viviendas de uso turístico también aportan beneficios desde una perspectiva de sostenibilidad. Este tipo de turismo se alinea con los objetivos de sostenibilidad y el turismo responsable, ya que promueve prácticas que reducen el impacto ambiental y mejoran la eficiencia en el uso de recursos. Los turistas que permanecen más tiempo suelen desplazarse menos, reduciendo la huella de carbono y evitando la congestión de tráfico en momentos de alta ocupación. Además, al disminuir la frecuencia de las entradas y salidas, el uso de servicios como limpieza, lavandería y logística también se reduce, lo que favorece una gestión más ecológica y eficiente de los recursos.

V.- Consecuencias en la competitividad turística

Las restricciones actuales colocan a la Comunidad Valenciana en una posición de desventaja frente a otros destinos que ofrecen mayor flexibilidad en la duración de las estancias. Mientras otros destinos permiten estancias más largas, adaptándose a las necesidades de los turistas, las limitaciones impuestas aquí pueden hacer que los visitantes elijan destinos alternativos sin tales restricciones. En un mercado turístico altamente competitivo, la flexibilidad y la capacidad de satisfacer las demandas de los visitantes son esenciales para atraer y mantener a los turistas.

La ausencia de restricciones sobre la duración de las estancias en otros destinos nacionales e internacionales coloca a la Marina Alta en una posición de desventaja competitiva. Los turistas tienden a preferir destinos donde no se les imponen limitaciones arbitrarias sobre la duración de su estancia, lo cual implica una pérdida potencial de visitantes y oportunidades para nuestra región. La falta de flexibilidad puede hacer que los turistas se decanten por otros lugares que ofrecen opciones de estancia más acordes con sus expectativas.

VI.- Diversificación de la demanda y nuevas tendencias

El turismo ha cambiado significativamente en los últimos años, con nuevas demandas y perfiles de viajeros. El turismo de larga duración ha aumentado, impulsado por familias y personas mayores que buscan destinos con buen clima, servicios de calidad y seguridad. Limitar las estancias a un máximo de 10 días no responde a esta tendencia creciente, y nos impide aprovechar una demanda que podría beneficiar considerablemente a la economía local y a los propietarios de VUT.

VII.- Agravio para las empresas gestoras

Las empresas gestoras de viviendas de uso turístico tienen un papel crucial en el mercado, ya que gestionan múltiples propiedades y ofrecen un servicio profesional que garantiza calidad y cumplimiento normativo. La limitación de las estancias afecta la capacidad de estas empresas para atraer turistas de larga estancia, lo que reduce el volumen de negocio y les priva de una fuente estable de ingresos, especialmente importante durante los meses de menor demanda.

VIII.- Complejidad y Carga Administrativa en la Declaración de Periodos de Uso en el Registro de Turismo

La normativa que obliga a los propietarios de VUT a declarar los periodos de alquiler según su duración introduce una carga administrativa innecesaria y afecta la eficiencia operativa. La necesidad de reportar continuamente si los periodos de alquiler son de corta o larga estancia limita la agilidad y capacidad de respuesta de los gestores ante nuevas reservas, aumentando la carga de trabajo y generando posibles errores administrativos.

IX.- Diferencias Regulatorias y Competencia Desleal: El Efecto de no Considerar Estancias de más de 10 Días como Turísticas

Clasificar las estancias de más de 10 días como no turísticas genera una dualidad regulatoria que crea un entorno de competencia desigual. Los propietarios que ofrecen alquileres prolongados pueden evitar cumplir con la normativa turística, mientras que otros deben cumplir con requisitos más estrictos. Esta situación fomenta un vacío normativo que permite a ciertos operadores eludir costes y regulaciones, afectando negativamente a aquellos que cumplen con las normativas vigentes.

X.- Duplicidad de Registros y Carga Administrativa: El Impacto de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

El borrador de ley de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, promovido por el gobierno nacional, además del registro autonómico, añade complejidad administrativa innecesaria para las empresas gestoras de VUT. Tener que mantener dos registros paralelos incrementa la carga administrativa y aumenta el riesgo de errores e inconsistencias. Esto supone una carga adicional para las empresas, que ya están sujetas a múltiples requisitos de información y cumplimiento.

XI.- Legislación turística desigual entre comunidades autónomas

La legislación turística actual en España presenta importantes desigualdades entre las distintas comunidades autónomas. En particular, la Comunidad es la más restrictiva con mucha diferencia sobre la duración de las estancias en viviendas de uso turístico.

Esta disparidad coloca a la Comunidad Valenciana en **clara desventaja competitiva** frente a otras regiones que no imponen restricciones similares, permitiendo a los turistas disfrutar de una mayor flexibilidad en la planificación de sus viajes

XII.- Insuficiencia de la capacidad hotelera en la Marina Alta para satisfacer la demanda turística

La Marina Alta, como otros destinos de la Costa Blanca Norte, se caracteriza por un flujo turístico elevado. La infraestructura hotelera existente en la región no es suficiente para albergar a todos los visitantes que eligen nuestra zona como destino vacacional. En este contexto, las viviendas de uso turístico (VUT) desempeñan un papel esencial al complementar la oferta de alojamiento, permitiendo que turistas nacionales e internacionales disfruten de nuestra región sin limitaciones de espacio.

Esta complementariedad no solo beneficia al sector turístico en general, sino también a la economía local, ya que el turismo basado en viviendas de uso turístico atrae a visitantes que buscan estancias más largas y personalizadas, lo que incrementa su gasto en comercios, restaurantes y servicios de la zona. Limitar las estancias en las VUT, como propone el artículo 65 del Decreto 09/2024, podría generar un déficit de oferta de alojamiento, forzando a muchos turistas a elegir destinos alternativos y privando a nuestras localidades de una fuente clave de ingresos y desarrollo económico.

XIII.- Enfoque en un turismo reglado y de calidad

Por todas estas razones, solicitamos respetuosamente al Sr. Secretario Autonómico de Turismo que considere transmitir estos argumentos a la Sra. Consellera en representación de los intereses del sector turístico de la Marina Alta y en defensa del impacto positivo que el alquiler turístico aporta a nuestra economía local. La revisión urgente del artículo 65 de la Ley 9/2024, especialmente en lo que respecta a la limitación de las estancias a 10 días para las empresas gestoras de VUT, es una necesidad prioritaria para el sector. Esta restricción no solo perjudica a las empresas y propietarios, sino que también limita la capacidad de la Marina Alta y de toda la Comunidad Valenciana para competir eficazmente en el mercado turístico actual.

Nuestro objetivo no es operar al margen de la normativa, sino fomentar un turismo reglado y de calidad, que cumpla con los estándares de seguridad y que apoye el desarrollo económico y social de nuestra comunidad. Las empresas y propietarios de VUT están comprometidos con la imagen de la Comunidad Valenciana como un destino turístico de referencia, respetando las normativas y ofreciendo una oferta de alojamiento sostenible, regulada y adaptada a las demandas actuales.

Quedamos a su disposición para colaborar y contribuir con más detalles que refuercen estos argumentos. Estamos seguros de que, con su apoyo, lograremos ajustar la normativa para que permita a las empresas gestoras y propietarios de VUT seguir contribuyendo al crecimiento y prestigio del sector turístico en La Marina Alta y en toda la Comunidad Valenciana.

Atentamente,

Mariano Espinosa

Presidente AEA