## I. DISPOSICIONES GENERALES

### Consejería de Turismo y Transportes

**254** *DECRETO 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.*

La Comunidad Autónoma de Canarias asumió, a tenor del artículo 148.1.18 de la Constitución Española y del artículo 29.14 del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, competencia exclusiva en materia de promoción y de ordenación del turismo en su ámbito territorial, señalando el Estatuto autonómico en el citado artículo 29, final, el alcance de dicha competencia, correspondiéndole a la Comunidad Autónoma, en el ejercicio de aquélla, la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, todo ello en relación con el artículo 39, que abunda en el ámbito funcional, con el límite espacial del territorio de las Islas Canarias.

El presente Decreto tiene por objeto regular en un marco normativo unitario la ordenación de los alojamientos turísticos comunmente llamados extrahoteleros, que se refieren al complejo tráfico turístico producido por la oferta de apartamentos, bungalows, villas y alojamientos similares, así como el de las viviendas turísticas que no tienen la consideración de "apartamentos turísticos", de denominación utilizada por esta disposición en referencia genérica a los distintos tipos de unidades alojativas, tales como apartamentos, bungalows y villas, que constituyen la oferta turística de plazas extrahoteleras.

Es pretensión de esta ordenación, la elevación de la calidad de los servicios y de las instalaciones, con una mayor exigencia en las condiciones mínimas de las categorías de los "apartamentos turísticos", así como el fomento de la explotación de los mismos en las modalidades previstas en la norma, "Bloque, Conjunto y Unión de Conjuntos", de tal manera que funcionen en ofertas totales dentro de un mismo edificio o complejo.

Como parte integrante de la calidad de los servicios a prestar a los turistas que han escogido nuestras islas para su ocio o recreo vacacional se estima fundamental que la oferta se produzca de manera unitaria en un mismo edificio o complejo, evitando situaciones en las que el visitante desconoce la persona a la que se debe dirigir en supuestos de deficiencias en su alojamiento, por cuanto no existe inmediatez con la dirección o gerencia de la explotación con que ha contratado sus servicios. De ahí que se introduzca que la explotación de los establecimientos deba realizarse bajo una unidad de explotación o, en último caso, bajo una explotación unitaria.

Se persigue, fundamentalmente, con ello combatir el intrusismo y la clandestinidad preponderante en esta clase de oferta extrahotelera, contemplando, como rigurosa excepcionalidad, las viviendas turísticas absolutamente aisladas que podrán ser explotadas dentro de los preceptos de esta Ordenación.

También se introduce como innovación la definición de un apartamento, un bungalow o una villa, como tipos de "apartamentos turísticos" más generalizados, dentro de las modalidades y categorías, con la inclusión de una nueva placa-distintivo que además de la vigente para estos alojamientos expresa el citado tipo de los mismos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Turismo y Transportes, y previa deliberación del Gobierno en su reunión del día 15 de febrero de 1989,

DISPONGO:

TITULO I: APARTAMENTOS TURISTICOS

CAPITULO I: AMBITO DE APLICACION Y DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** Es objeto de la presente ordenación la regulación de las condiciones técnicas y de servicios que han de reunir los establecimientos denominados genéricamente "apartamentos turísticos", que se encuentren radicados en Canarias, así como el procedimiento de autorización y clasificación de los distintos tipos, modalidades y categorías de estos establecimientos turísticos alojativos.

**Artículo 2.-** 1. Tendrán la consideración de "apartamentos turísticos" aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios consiguientes.

2. A los efectos de la presente Ordenación, se entenderá por habitualidad la práctica común, frecuente y generalizada de facilitar alojamiento con o sin publicidad.

3. La denominación genérica de "apartamentos turísticos" será la utilizada en la presente Ordenación al hacer referencia conjunta a los tres tipos de establecimientos.

**Artículo 3.-** 1. Se entiende por "apartamento" la unidad alojativa que, integrada en un edificio con entrada común, se componga como mínimo de cocina, salón comedor, uno o más dormitorios y uno o más cuartos de baño, dotadas cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento.

2. Dentro de este tipo, tendrá la consideración de "estudio" la unidad alojativa definida anteriormente en la que la cocina, el dormitorio y el salón comedor formen una misma pieza de uso conjunto.

3. Se entiende por "bungalow" el alojamiento que, con una clasificación de tres o más llaves, disponga además de lo indicado en el párrafo 1 de este artículo, de entradas independientes para cada una de las unidades alojativas que podrán construirse en forma adosada, contando con zonas ajardinadas de uso privativo para los clientes.

4. Se entiende por "villa" el alojamiento que, clasi-

ficado en 4 ó 5 llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines, sin perjuicio de que dispongan de lo exigido en el párrafo 1 de este artículo.

5. La situación y aspecto de los "apartamentos turísticos" han de corresponder a su categoría y deberán construirse con materiales acordes con aquélla.

**Artículo 4.-** 1. Los "apartamentos turísticos" deberán ser ofrecidos para su explotación en las modalidades de bloque, conjunto o unión de conjuntos.

2. Son "bloques de apartamentos turísticos" aquellos apartamentos, bungalows y villas situados en una misma edificación o complejo, que se exploten en su totalidad bajo una sola unidad empresarial.

3. Son "conjuntos de apartamentos turísticos" aquellos apartamentos, bungalows y villas que constituyen una parte o agregación de unidades alojativas situadas en una misma edificación o complejo que se exploten turísticamente bajo una sola unidad empresarial.

4. La totalidad de los conjuntos de un mismo edificio o complejo constituirán una "unión de conjuntos" que deberán ofertarse de alguna de estas formas:

a) Por una sola unidad empresarial de explotación.

b) Por la explotación unitaria de los conjuntos, conservando cada uno de ellos su propia autonomía de gestión y administración, con una dirección común y manteniendo una responsabilidad solidaria ante sus clientes y ante la Administración turística.

CAPITULO II: CLASIFICACION Y AUTORIZACION

**Artículo 5.-** Se aplicará a los "apartamentos turísticos" lo establecido en la normativa relativa a los requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos, como fase previa y preceptiva al trámite de clasificación y de autorización de apertura.

**Artículo 6.-** 1. Los establecimientos turísticos regulados en la presente disposición habrán de estar construidos con sujeción a las Normas Básicas de Edificación vigentes, como condición previa al trámite de clasificación y de autorización.

2. En particular, será requisito inexcusable el cumplimiento de la normativa de prevención de incendios, aplicable en cada caso.

**Artículo 7.-** Los establecimientos comprendidos en la presente Ordenación, se regirán por lo preceptuado en el Decreto 1.766/1975, de 20 de junio, sobre características de accesibilidad de viviendas destinadas a minusválidos.

**Artículo 8.-** Para ejercer la actividad, las empresas explotadoras de los establecimientos turísticos regulados por la presente Ordenación requerirán la preceptiva alta administrativa y, en su momento, se inscribirán en el Registro turístico regional correspondiente.

**Artículo 9.-** 1. Los establecimientos regulados en la presente Ordenación se clasificarán en las siguientes categorías:

a) Los apartamentos, en una, dos, tres, cuatro y cinco llaves.
b) Los bungalows, en tres, cuatro y cinco llaves.
c) Las villas, en cuatro y cinco llaves.

2. La categoría del establecimiento vendrá determinada en base a los servicios e instalaciones comunes y a los requisitos de las unidades alojativas, conforme a lo previsto en el anexo I del presente Decreto.

3. En el supuesto de que los requisitos de la totalidad de las unidades citadas no fuesen comunes entre sí y ello afectase a la clasificación del establecimiento, éste será clasificado en la categoría a la que correspondan las unidades de condiciones inferiores.

**Artículo 10.-** 1. La clasificación se mantendrá en tanto el establecimiento continúe poseyendo las características y condiciones que sirvieron de base para la misma.

2. Esta podrá ser revisada por el órgano competente a instancia del representante del establecimiento, cuando en el mismo se pretendan realizar reformas que impliquen una modificación del tipo, modalidad o categoría originarios. A tales efectos, se presentará solicitud aportando la documentación prevista en el artículo 13, apartados c), d), e) y el h), en su caso. Asimismo, se adjuntará memoria explicativa de las modificaciones a realizar.

3. La Administración concedente de la clasificación del establecimiento que conociere la existencia de alteraciones en las condiciones y características que dieron lugar a la misma, podrá revisar ésta de oficio, dando audiencia a la empresa explotadora o al responsable de la explotación unitaria, según el supuesto de que se trate.

**Artículo 11.-** Los cambios y modificaciones que se vayan a producir en la estructura, características o sistemas de explotación de los establecimientos que puedan afectar a su clasificación, deberán ser comunicados, previa y preceptivamente, a la Administración turística que autorizó la clasificación, regulándose en los supuestos de ampliación y reforma por la normativa vigente relativa a requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

**Artículo 12.-** 1. El ejercicio clandestino de esta actividad de alojamiento será considerado como intrusismo y dará lugar a responsabilidad administrativa y a las sanciones correspondientes a tenor de la legislación vigente.

2. Las agencias de viajes y tour operadores no podrán contratar con contingentes turísticos ni comercializar los "apartamentos turísticos" no autorizados por la Administración competente, sin incurrir en las infracciones previstas en dicha normativa sancionadora.

3. En los contratos deberá figurar la asignatura del

alta administrativa turística correspondiente al establecimiento.

4. En el supuesto de establecimientos que se encuentren en trámite de construcción de acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo de la Disposición Transitoria Segunda, deberá adjuntarse al contrato la solicitud de autorización a la que el mismo hace referencia.

**Artículo 13.-** La solicitud de apertura y de clasificación de los "apartamentos turísticos" se presentará ante el órgano competente de la Administración turística, acompañada de los documentos que se relacionan a continuación, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, permisos o licencias que exijan otros organismos:

a) Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular o titulares de la explotación, así como el número de inscripción del Registro regional turístico correspondiente.

b) Documentos acreditativos de la existencia de contratos entre el propietario de los "apartamentos turísticos" y la entidad explotadora sobre su cesión para el tráfico turístico, de conformidad con el artículo 14 del presente Decreto, según el modelo del anexo III.

c) Proyectos o planos a escala 1:100 señalando la distribución interior de las distintas unidades alojativas, con indicación de las piezas que la componen y expresión de sus respectivas superficies, firmadas por el facultativo y visado por el Colegio de Arquitectos de Canarias.

d) Plano de conjunto a escala 1:500, de las instalaciones de uso general del establecimiento, señalando el destino de las mismas, firmado y visado como el del apartado c).

e) Relación numerada de las unidades alojativas, con expresión de su capacidad individual, así como el tipo de alojamiento, categoría solicitada y modalidad.

f) Documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

g) Documento que acredite el cumplimiento de la normativa vigente sobre prevención de incendios.

h) Identificación del Director o del representante del establecimiento.

i) Cualesquiera otros documentos que apoyen la propuesta de clasificación de los "apartamentos turísticos" en la modalidad y categoría pretendidas.

**Artículo 14.-** 1. Cuando la explotación de los "apartamentos turísticos" no sea realizada directamente por sus propietarios, las relaciones entre éstos y la empresa explotadora deberán constar en un contrato escrito por el que libremente las partes determinarán sus condiciones. Esta circunstancia deberá ser comunicada preceptivamente a la Administración competente mediante la presentación de un escrito conjunto, según modelo que figura en el anexo III.

2. Cualquier modificación que se introduzca en el contrato referida al número de apartamentos y a su titularidad, deberá, igualmente, ser comunicada a la citada Administración.

**Artículo 15.-** 1. Una vez recibida la documentación se comprobará la concurrencia efectiva de los extremos contenidos en la misma.

2. El órgano competente de la Administración turística dictará resolución sobre la autorización de apertura que contemplará la clasificación del establecimiento a la vista de los informes evacuados y la documentación presentada.

3. Transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud de apertura y de clasificación sin que por parte de la Administración turística competente se hubiese dictado resolución, se podrá iniciar la explotación turística del establecimiento con la categoría instada, entendiéndose en este supuesto concedida la pertinente autorización de apertura, así como la clasificación, que será provisional, todo ello siempre que los interesados presenten sus peticiones debidamente documentadas y se ajusten al ordenamiento jurídico.

**Artículo 16.-** El cese en la explotación turística de los alojamientos deberá comunicarse por el titular de la explotación, en el plazo de un mes, al órgano administrativo autorizante del alta o apertura, procediéndose, de inmediato, a tramitar la cancelación en el Registro turístico regional correspondiente.

**Artículo 17.-** Los cambios de titularidad que se produzcan en la explotación de un establecimiento regulado por este Decreto, habrán de ser comunicados preceptivamente a la Administración concedente de la autorización de apertura y su tramitación se regirá por lo dispuesto en la normativa territorial aplicable.

**Artículo 18.-** 1. Los "apartamentos turísticos" contarán con un Director con la titulación exigida en la normativa vigente.

2. La designación será preceptiva para los establecimientos regulados en la presente Ordenación siempre que cuenten con treinta o más unidades alojativas y estén clasificados en tres, cuatro y cinco llaves, así como en los clasificados en una y dos llaves, con cincuenta o más unidades alojativas.

3. En los establecimientos que por el número de unidades alojativas no les fuere exigible contar con Director, será preceptiva la figura de una persona, que actuará como único representante ante la Administración turística, a todos los efectos, quien deberá ser el propietario del establecimiento o titular de la explotación, en su caso, o persona designada por la explotación unitaria de entre los miembros de las distintas empresas explotadoras de los conjuntos integrantes.

4. El nombramiento o cese de los Directores o de

los representantes deberán ser comunicados a la Administración turística competente, aplicándose en ambos supuestos lo previsto en la normativa reguladora de Directores de los Establecimientos de Empresas Turísticas.

CAPITULO III: DISTINTIVOS Y PUBLICIDAD

**Artículo 19.-** 1. En el exterior, junto a la entrada principal del establecimiento y en sitio muy visible, será obligatoria la exhibición de una placa-distintivo en la que figure la categoría de los alojamientos.

2. La placa-distintivo consistirá en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo de color rojo llama, figurarán, en color oro, las letras AT, así como las llaves que correspondan a la categoría del establecimiento en la forma y dimensiones que figuran en el anexo II.

3. Debajo de la placa-distintivo se colocará otra en la que conste el tipo de las unidades alojativas del establecimiento, la cual consistirá en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo color ocre, figurarán las denominaciones: APARTAMENTOS O BUNGALOWS O VILLAS, en la forma y dimensiones que figuran en el anexo II.

**Artículo 20.-** 1. Toda la publicidad y documentación de la empresa deberá expresar el tipo, modalidad, categoría y signatura de autorización del establecimiento, y se realizará sin que, en ningún caso, induzca a confusión.

2. Los establecimientos que lo permitan harán constar en su publicidad la admisión de perros u otros animales domésticos.

CAPITULO IV: SERVICIOS, PRECIOS Y FACTURAS

**Artículo 21.-** 1. En el precio del alojamiento o de la pernoctación estarán siempre comprendidos los siguientes servicios mínimos y suministros:

a) Limpieza.
b) Cambio de lencería.
c) Conservación y mantenimiento.
d) Recogida de basuras.
e) Caja fuerte general del establecimiento.
f) Agua potable, fría y caliente, permanente, tanto en cocina como en servicios sanitarios.
g) Gas y energía eléctrica.

2. El precio comprenderá, asimismo, el uso de los servicios e instalaciones comunes al establecimiento, tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles y aparcamientos al aire libre, así como piscinas y el mobiliario propio de las mismas: hamacas, toldos, sillas, toboganes, columpios y similares.

**Artículo 22.-** Además de los servicios mínimos y comunes e instalaciones descritos en el artículo anterior, las empresas explotadoras podrán ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estimen oportunos, haciendo constar visiblemente el precio de dichos servicios si el mismo se encuentra excluido del fijado para los alojamientos.

**Artículo 23.-** 1. Los precios/día de los alojamientos o pernoctaciones de los "apartamentos turísticos" serán fijados libremente por las empresas explotadoras cualquiera que sea el tipo, modalidad y categoría, si bien, antes de iniciar su aplicación, deberán presentar ante la Administración turística el original de su relación para el sellado de la misma, a los efectos de publicidad.

2. Anualmente, la presentación de precios anteriormente citada deberá ser realizada en el periodo comprendido entre el día 15 de junio y el 15 de octubre, al objeto de dar publicidad a los que hayan de regir desde el día 1 de noviembre al 31 de octubre del año siguiente. No obstante, cuando el titular del establecimiento considere necesario introducir modificaciones en los precios deberá comunicarlo a la Administración turística para que, una vez sellados, entren en vigor.

3. El mismo sistema de presentación y sellado se observará en relación con los precios de los servicios complementarios, no incluidos en el precio del alojamiento.

**Artículo 24.-** 1. En los establecimientos regulados por la presente Ordenación, deberá figurar un único cartel indicador de los precios, sellado por el órgano administrativo competente, en la Conserjería-Recepción y en cada una de las plantas o en lugares bien visibles, con expresión de los servicios incluidos, así como de los servicios complementarios.

2. En la modalidad de Unión de Conjuntos, cuando los precios a aplicar por las distintas empresas explotadoras no sean coincidentes, se indicarán en el cartel aquéllos que cada una de ellas apliquen a las diferentes clases de unidades alojativas.

3. El precio de los servicios complementarios, además, estará expuesto al cliente en los lugares donde aquéllos sean prestados.

**Artículo 25.-** 1. Sin perjuicio de las disposiciones vigentes a efectos fiscales, el cobro de los servicios se efectuará mediante factura que habrá de contener los siguientes datos en el original y copias:

a) Número y, en su caso, serie.
b) Nombre, dirección, categoría y signatura de autorización del establecimiento.
c) Nombre del cliente y número del alojamiento ocupado por el mismo.
d) Descripción e importe de los servicios utilizados por el cliente y su fecha, designados nominalmente o mediante clave. En este caso, el mismo impreso de la factura explicará las claves utilizadas.
e) Importe total de la factura, con indicación de los impuestos y si los mismos se hallan incluidos o no en el precio.
f) Lugar y fecha de emisión.

2. Cuando la contratación se realice con tour opera-

dores, la facturación de los servicios comprendidos en el artículo 21, podrá efectuarse directamente con el mismo.

**Artículo 26.-** 1. Los clientes tienen la obligación de satisfacer el importe de los servicios facturados, en el tiempo y lugar convenidos. A falta de pacto se entenderá que el pago habrá de efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento en que les fuese presentada al cobro la factura.

2. La factura podrá formalizarse por el precio del alojamiento y por servicios complementarios, separadamente a criterio de la empresa. A la factura de servicios complementarios deberá adjuntarse los comprobantes correspondientes que acrediten la utilización del servicio por el cliente.

3. La factura por el precio del alojamiento podrá reflejar el total únicamente siempre que en la misma consten el número de pernoctaciones del cliente y el precio de aquéllas por día.

4. Los servicios complementarios se facturarán diariamente y por su concepto correspondiente.

CAPITULO V: RESERVA, FIANZAS Y RECLAMACIONES

**Artículo 27.-** 1. Las reservas de alojamientos deberán ser contestadas por cualquier sistema que permita su constancia en un plazo máximo de 10 días.

2. En toda aceptación de reserva se hará constar, al menos:

a) Nombre y signatura del establecimiento.
b) Nombre del cliente.
c) Fecha de su llegada y salida.
d) Servicios contratados.
e) Precios de los servicios contratados, indicando si lo son por persona o por unidad de alojamiento.

3. En las aceptaciones de reserva con precio previamente estipulado se indicará "concertado".

**Artículo 28.-** 1. Los establecimientos podrán exigir a los clientes una cantidad anticipada en concepto de señal por las reservas del alojamiento que realicen. Esta cantidad no podrá exceder del 50% del precio estipulado por el total de la estancia prevista.

2. En las reservas efectuadas por agencias que no cuenten con contrato de cupo, así como las solicitadas directamente por clientes, se podrá exigir el 100% del importe de la estancia prevista.

3. En el supuesto de que por fuerza mayor la totalidad de la estancia no fuese agotada, el cliente tendrá derecho a que le sea devuelta la parte proporcional de la cantidad anticipada.

**Artículo 29.-** 1. En los casos de anulación de reservas individuales y salvo pacto en contrario, la empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como señal, pudiendo retener en concepto de indemnización:

a) El 5% de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de quince días al fijado para ocupar el alojamiento.
b) El 50% cuando se realice con una antelación entre siete y quince días.
c) El 75% cuando la anulación se efectúe entre seis y cuatro días de antelación.
d) El 100% cuando la anulación se efectúe con tres o cuatro días de antelación.

2. En caso de grupo, si la anulación se efectúa dentro de los veintiún días anteriores a la llegada de aquéllos, la cantidad recibida en concepto de señal quedará a disposición del establecimiento; si se produjese con una antelación comprendida entre veintidós y treinta días anteriores a la llegada de los clientes el cincuenta por ciento; si se efectúa con posterioridad a los treinta y un días quedará a disposición del establecimiento el veinticinco por ciento.

**Artículo 30.-** Cesará la obligación de mantener la reserva, con pérdida de señal, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las doce horas del día siguiente al fijado para ello, salvo que, dentro de dicho plazo, el cliente confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la señal.

**Artículo 31.-** 1. Para responder a la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres, imputables a los clientes, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato, las empresas podrán exigir un depósito o fianza en el momento de ocupar el alojamiento de una cantidad no superior al 20% del importe total del precio pactado.

2. Al término del contrato y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que procedan, en su caso.

**Artículo 32.-** Los establecimientos habrán de tener a disposición del cliente las Hojas de Reclamaciones que serán facilitadas por la Administración turística competente, regulándose por la normativa territorial vigente.

CAPITULO VI: OCUPACION, CAPACIDAD Y CUSTODIA DE DINERO

**Artículo 33.-** Será requisito indispensable para poder ocupar el alojamiento, la previa inscripción de los clientes, con exhibición de documentos acreditativos de su identidad. En la inscripción se hará constar nombre y apellidos del cliente y la fecha de entrada y salida.

**Artículo 34.-** El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las diecisiete horas del primer día del periodo contratado y terminará a las doce horas del día señalado como fecha de salida.

**Artículo 35.-** 1. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las empresas y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos.

2. Las empresas podrán establecer en los contratos el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio que corresponda a los días que excedan de aquél en que debió desalojar la unidad alojativa.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y de cuantas acciones pueda ejercitar, la empresa cesará en la prestación de los servicios que, por término del contrato, no esté obligada a mantener.

**Artículo 36.-** 1. La capacidad real de los "apartamentos turísticos" vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o sofás-camas colocados en otras piezas de la unidad alojativa.

2. El número de camas convertibles no podrá exceder del 50% de las instaladas en los dormitorios.

3. No se podrán instalar en las unidades alojativas camas supletorias ni sofás-camas que excedan de la capacidad real declarada a tenor de lo previsto en el párrafo primero.

4. La colocación de cunas para niños menores de dos años será obligatoria y gratuita.

**Artículo 37.-** 1. Todos los establecimientos contarán con servicios gratuitos de custodia de dinero, alhajas y objetos de valor mediante una caja fuerte general, con expedición de recibo en el que se especificará el contenido de la entrega, firmado por la empresa y el cliente.

2. Además, en los establecimientos de cuatro y cinco llaves existirán cajas fuertes individuales. Este servicio podrá ser remunerado cuando así lo exija el establecimiento.

## TITULO II: VIVIENDAS TURISTICAS

### CAPITULO UNICO: AMBITO Y ORDENACION

**Artículo 38.-** En el ámbito territorial de Canarias no tendrán la consideración de "apartamentos turísticos", sino de "viviendas turísticas", la unidad de alojamiento, completamente aislada, que se ofrezca en explotación turística.

**Artículo 39.-** Las viviendas turísticas deberán contar con mobiliario, equipamiento y enseres acorde con lo exigido en la presente Ordenación, que garantice calidad en los servicios ofrecidos al usuario.

**Artículo 40.-** 1. Las viviendas turísticas para su apertura y funcionamiento estarán obligadas a solicitar de la Administración turística competente la preceptiva autorización, acompañada de notificación relativa al precio del alojamiento y Memoria extractada de los servicios ofrecidos, si los hubiere.

2. Se adjuntará también documentación acreditativa de la titularidad de la explotación.

3. En el supuesto de que la explotación recayera en persona distinta al propietario se hará constar, siendo de aplicación el artículo 14 de este Decreto.

**Artículo 41.-** 1. El órgano competente, ante la solicitud de apertura, expedirá, en su caso, una autorización sin otorgamiento de categoría alguna.

2. Será de aplicación el plazo previsto en el artículo 15 del presente Decreto para supuestos de silencio administrativo positivo.

**Artículo 42.-** Los explotadores de las viviendas turísticas están obligados, en materia de precios, a lo dispuesto en el artículo 23 de este Decreto.

**Artículo 43.-** La explotación de las viviendas turísticas sin la autorización preceptiva tendrá la consideración de clandestina.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera.-* Por Orden de la Consejería de Turismo y Transportes se podrá eximir con carácter excepcional de alguna de las condiciones y requisitos exigidos como mínimos a los "apartamentos turísticos", cuando así lo aconsejen razones climatológicas, las características del inmueble y su entorno, la capacidad alojativa y cantidad y calidad de los servicios complementarios.

*Segunda.-* Los "apartamentos turísticos" situados en zonas consolidadas urbanas, cascos históricos, etc., podrán ser eximidos de la obligatoriedad de disponer de jardines, piscinas, solarium e instalaciones deportivas.

*Tercera.-* En base a especializaciones en el servicio, ubicación, formas de explotación y otras singularidades, la Consejería de Turismo y Transportes queda facultada para desarrollar por Orden distintas clases de "apartamentos turísticos especializados" que habrán de ser clasificados dentro de alguno de los tipos, modalidades y categorías que figuran en el presente Decreto.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

*Primera.-* El presente Decreto será de aplicación a todos los "apartamentos turísticos" salvo aquellas disposiciones relativas a obras o instalaciones exceptuadas en la Transitoria Segunda.

Se establece el plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para que los "apartamentos turísticos" que se encuentren en explotación se adecúen a lo dispuesto en esta Ordenación.

*Segunda.-* 1. Para la clasificación de los "apartamentos turísticos" que a la entrada en vigor del presente Decreto se encuentren en explotación o en trámite de construcción o apertura, no serán de aplicación las disposiciones del mismo que impliquen obras o instalaciones distintas a las previstas en la normativa anterior ni tampoco las que hacen referencia a las dimensiones de las camas.

2. Se entenderá que se encuentran en trámite de construcción, en relación con el párrafo anterior, aquellos expedientes relativos a "apartamentos turísticos" que hayan presentado ante la Consejería de Turismo y Transportes la solicitud de autorización del proyecto básico de construcción relativa a las exigencias de requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos regulada por la normativa vigente.

*Tercera.*- Los "apartamentos turísticos" a los que se refiere la disposición precedente podrán realizar las adaptaciones precisas en concordancia con las prescripciones del presente Decreto dentro de un plazo de cinco años, a los efectos de lo establecido en la Transitoria siguiente.

*Cuarta.*- Por Orden de la Consejería de Turismo y Transportes, dentro del plazo indicado anteriormente, se regularán las subvenciones, créditos o beneficios a los que se podrán acoger los establecimientos comprendidos en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera teniendo, asimismo, acceso prioritario a las antedichas medidas de fomento, así como al informe favorable de la Consejería de Turismo y Transportes en las solicitudes crediticias dirigidas a la Administración Central del Estado.

DISPOSICIONES FINALES

*Primera.*- Se faculta a la Consejería de Turismo y Transportes para dictar las normas pertinentes en desarrollo de lo dispuesto en el presente Decreto.

*Segunda.*- No serán de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ordenación.

*Tercera.*- Este Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Santa Cruz de Tenerife, a 15 de febrero de 1989.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Lorenzo Olarte Cullen.

EL CONSEJERO DE
TURISMO Y TRANSPORTES,
Blas Rosales Henríquez.

## ANEXO I

### A. SERVICIOS E INSTALACIONES COMUNES

| CONSERJERIA-RECEPCION | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie mínima (en m2) | 50 | 40 | 35 | 20 | 20 |

Excepcionalmente no se exigirá Conserjería-Recepción cuando se trate de la explotación de un Bloque o Conjunto integrado por menos de diez alojamientos clasificados en dos y tres llaves.

Los establecimientos de cinco y cuatro llaves habrán de tener salón social con TV-Vídeo.

| PISCINAS* | 5LL** | 4LL** | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie de espejo por plaza (en m2) | 1,50 | 1 | 0,75 | 0,50 | 0,50*** |

* Mínimo: 50 m2; será obligatorio el cómputo de m2/plaza hasta 400 m2 de espejo, siendo opcionales piscinas de superficie mayor.

** Climatizada.

*** Optativa en establecimientos de 10 o menos unidades alojativas.

En zonas próximas a las piscinas se ubicarán servicios higiénicos.

| SOLARIUM* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie por plaza (en m2) | 3 | 2,50 | 2 | 1,50 | 1,50 |

* Mínimo: 75 m2; será obligatorio el cómputo de m2/plaza hasta 500 m2 siendo opcional una superficie mayor de solarium.

| INSTALACIONES DEPORTIVAS | 5LL* | 4LL* | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| (cancha de tenis, frontón squash, etc.) | SI | SI | SI | SI | --- |

* Superficie mínima: 100 m2.

| ESCALERAS | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| De clientes (anchura en m.) | 2 | 2 | 1,50 | 1,20 | 1,20 |
| De servicio * | SI** | SI** | SI** | --- | --- |
| De incendio | SI | SI | SI | SI | SI |

* Podrán utilizarse como de incendios que reúnan las condiciones exigidas por la normativa vigente en la materia.

** Conjunta con puerta de servicio.

| ASCENSORES | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| De clientes | Baja+1 | Baja+2 | Baja+2 | Baja+3 | Baja+3 |
| De servicio o montacarga | Baja+2 | Baja+2 | Baja+2 | Baja+3 | --- |
| Elevador o escalera mecánica* | Baja+2 | Baja+2 | Baja+3 | Baja+3 | --- |

* Cuando se trate de edificaciones escalonadas, pudiendo ser sustituidas por cualquier otro medio de elevación.

| SERVICIOS MEDICOS | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Botiquín de primeros auxilios | SI | SI | SI | SI | SI |
| Asistencia médica y practicante * | SI | SI | SI | SI | SI |

* Servicio propio o concertado, por cuenta del cliente.

| SERVICIO LAVANDERIA* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| | SI | SI | SI | --- | --- |

* Propio o concertado.

| SERVICIO LIMPIEZA* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| | SI | SI | SI | SI | SI |

* Propio o concertado.

| AIRE ACONDICIONADO | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| En zonas comunes | SI | SI | --- | --- | --- |

| TELEFONO* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| En Conserjería-Recepción** | SI | SI | SI | SI | SI |

* Directo o conectado a centralita permanentemente atendida.

** Los establecimientos que no tengan obligación de disponer de Conserjería-Recepción, tendrán un teléfono público.

| ASEOS COMUNES | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| En Conserjería-Recepción | SI | SI | SI | SI | SI |

B. REQUISITOS MINIMOS DE LAS UNIDADES ALOJATIVAS

a) Equipamiento mínimo.

Dormitorio: cama individual, de 1m. de ancho por 2m de largo, o doble, de 1,50 m. de ancho por 2 de largo; una o dos mesillas de noche; un portamaletas; una o dos lámparas o apliques de cabecera.

Salón comedor: mobiliario, cubertería, menaje y lencería proporcional al número de plazas reales del alojamiento, aptos para el uso de la pieza como salón y comedor.

Cocina: habrá de tener 2 fuegos, fregadero y elementos auxiliares, menaje, utensilios y lencería necesarios para la preparación de alimentos, fríos o calientes, su conservación y la de bebidas, proporcional a la categoría y capacidad alojativa autorizada.

b) Dimensiones mínimas (en m2).

| DORMITORIOS | 5LL* | 4LL* | 3LL* | 2LL* | 1LL* |
|---|---|---|---|---|---|
| Doble | 18 | 16 | 14 | 13 | 11 |
| Individual** | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 |

* Tendrán ventilación directa al exterior o patio no cubierto y dispondrán de sistemas de oscurecimiento.

** Sólo en el supuesto de que existan habitaciones dobles.

| SALON COMEDOR | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie por plaza | 7 | 6 | 5 | 4 | 4 |
| Superficie mínima obligatoria | 22 | 20 | 18 | 16 | 14 |

| ESTUDIOS* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| | 36 | 34 | 30 | 28 | 25 |

* Superficie conjunta para salón y dormitorios, exceptuando cuarto de baño y cocina.

| ARMARIOS EN DORMITORIOS* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Dimensiones | 2x0,60 | 2x0,60 | 1,80x0,60 | 1,60x0,60 | 1,40x0,60 |
| Luz interior | SI | SI | SI | --- | --- |
| Espejo en puerta | SI** | SI** | SI** | SI** | SI** |

* Computable en superficie habitación.

** Sustituible por otro colocado en habitación.

| COCINAS | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie* | 8 | 7 | 6 | 5 | 5 |
| Sistema de salida de humos | SI | SI | SI | SI | SI |
| Frigoríficos (capacidad en litros) | 270 | 230 | 145 | 145 | 145 |

* Para estudios, la superficie podrá reducirse un 10%.

La instalación de horno será optativa.

Solana: optativa; su superficie no minorará las señaladas para las restantes piezas que componen el "apartamento turístico".

| TERRAZAS | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficies | 6 | 5,5 | 4,5 | 3,5 | 3,5 |

| ALTURA LIBRE INTERIOR | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| (Suelo-techo) De dormitorio, salón-comedor y cocina | 2,70 | 2,70 | 2,60 | 2,60 | 2,50 |
| CUARTOS DE BAÑO | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
| Superficie* | 8 | 7 | 6 | 5,5 | 4,5 |
| Completo: baño con ducha, inodoro y lavabo | SI** | SI** | SI | SI | --- |
| Aseo: baño con ducha o plato de ducha, inodoro y lavabo | --- | --- | --- | --- | SI |
| Nº máximo de plazas por cuarto de baño | 3 | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Largo de bañera | 1,70 | 1,70 | 1,60 | 1,40 | 1,20 |
| Revestimiento adecuado hasta el techo | SI | SI | SI | SI | SI |

* Para todos los tipos, incluidos estudios.

** Habrá de tener inodoro en pieza separada y estar revestida de mármol, o de otro material de alta calidad de diseño, de suelo a techo.

La instalación de bidé será optativa.

| JARDINES** | 5LL* | 4LL* | 3LL* |
|---|---|---|---|
| Bungalow | 60% | 55% | 50% |
| Villa | 80% | 70% | --- |

* En porcentaje sobre el área total.

** En la superficie de jardines no se computará la de piscinas, solarium, instalaciones deportivas ni la de lo edificado.

c) Servicios.

| LIMPIEZA DE ALOJAMIENTO* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| | SI | SI | SI | SI | SI |

* Mínimo 5 días por semama, excepto cocina y menaje.

| CAMBIO LENCERIA | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| | diario | diario | c/4 días | c/6 días | semanal |

| TELEFONO* | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| En dormitorios | SI | SI | SI | --- | --- |
| En baño | SI | SI | --- | --- | --- |
| En salón-comedor | SI | SI | SI | SI | --- |

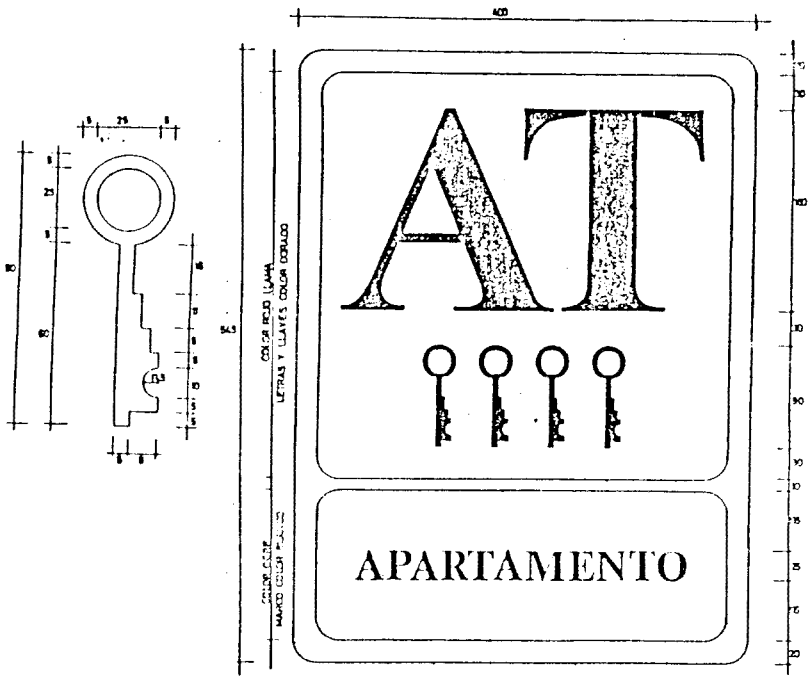
* Directo o conectado a centralita permanentemente atendida.

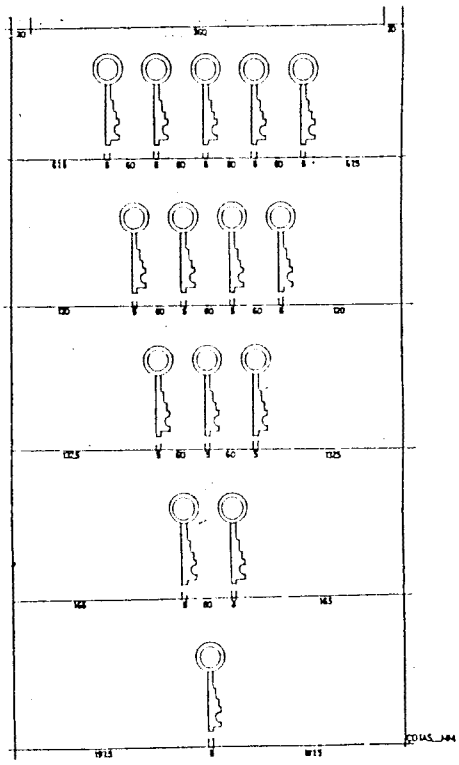
| AIRE ACONDICIONADO | 5LL | 4LL | 3LL | 2LL | 1LL |
|---|---|---|---|---|---|
| | SI* | SI* | --- | --- | --- |

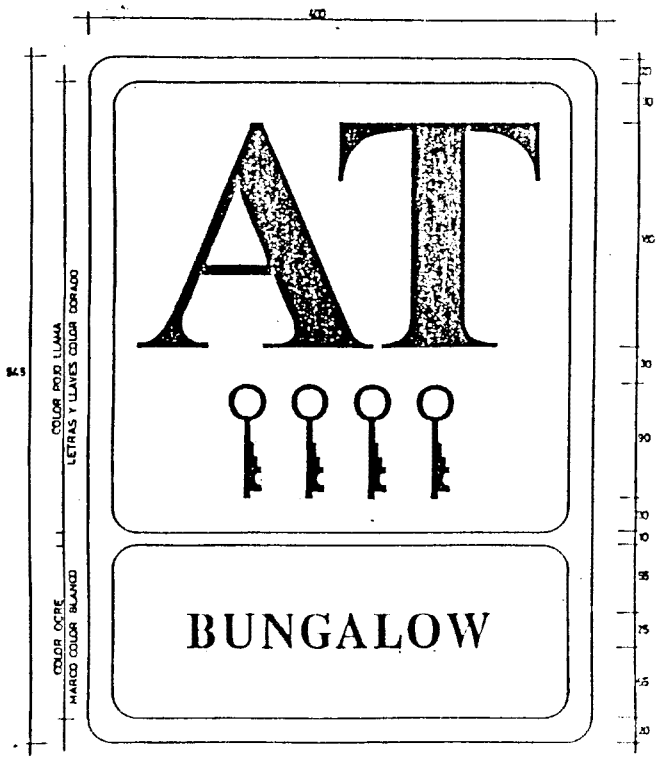
* Graduable por el propio usuario.

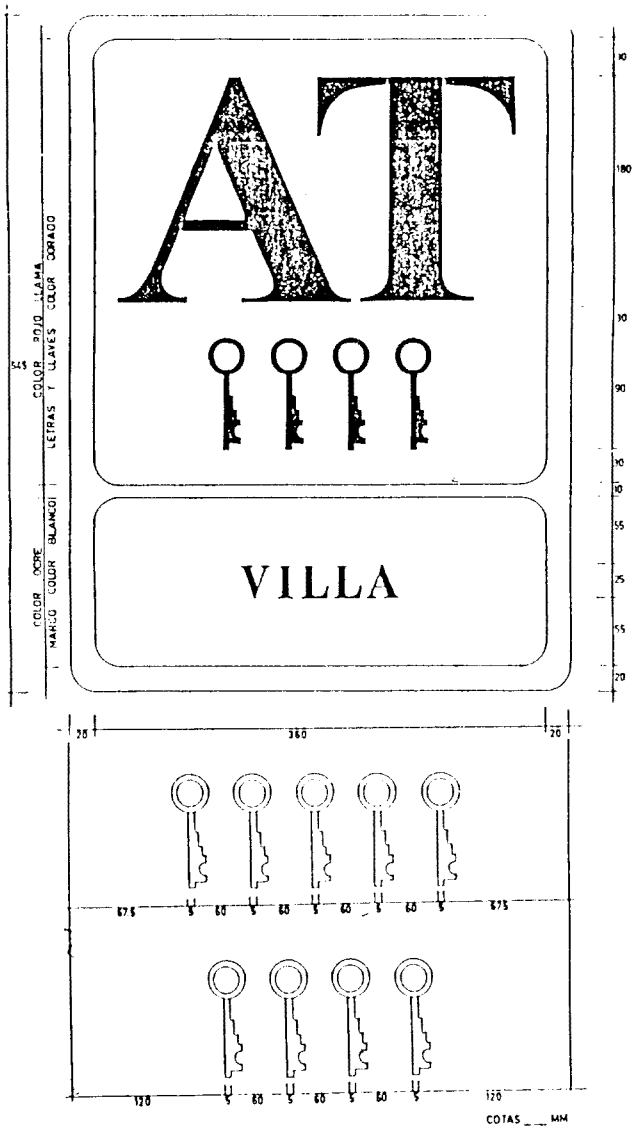
## ANEXO II

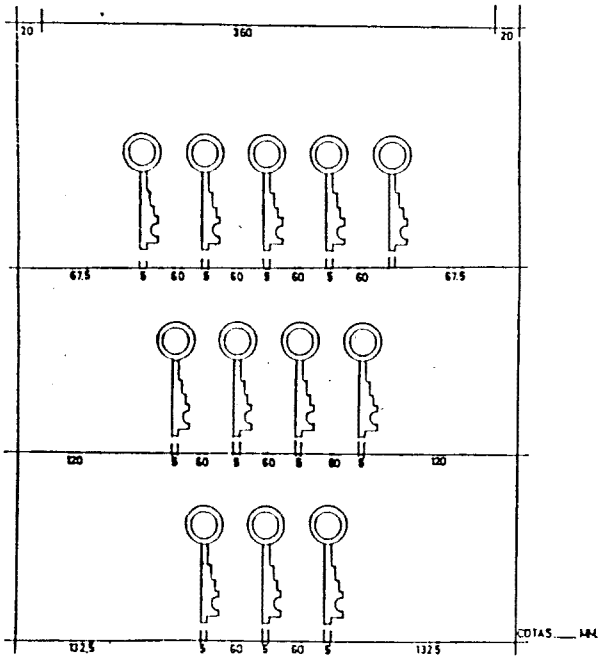
### PLACAS-DISTINTIVOS






## ANEXO III

### COMUNICACION CONJUNTA

Don , con D.N.I. nº , domiciliado en , teléfono en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad) con N.I.F.

Don , con D.N.I. nº , domiciliado en , teléfono en (su nombre) o (nombre y representación de la Sociedad) con N.I.F.

Exponen: que en virtud de lo dispuesto en el artº. de , por medio del presente escrito comunicamos a esa Dirección General haber suscrito entre ambos un contrato por el que Don

(o la Sociedad ) cede para su explotación turística a Don (o la Sociedad ) los apartamentos turísticos (apartamentos, bungalows o villas) números que constituyen o forman parte del complejo designado con el nombre " ", sito en provincia de , o de la vivienda turística sita en , provincia de .

En su virtud,

SUPLICAN a V.I.: tenga a bien admitir el presente escrito y por cumplimentada la documentación sobre la relación contractual existente entre los exponentes.

Fecha y firma.

## III. OTRAS RESOLUCIONES

### Consejería de Educación, Cultura y Deportes

**255** *ORDEN de 3 de marzo de 1989, por la que se convocan cursos de especialización en Educación Física, para funcionarios del Cuerpo de Profesores de Educación General Básica.*

Dentro de los planes establecidos por esta Consejería en materia de perfeccionamiento del profesorado, y entendiendo que la Educación Física exige la correspondiente especialización de las plantillas docentes de los Centros Escolares de Educación General Básica, y dada la importancia que progresivamente está adquiriendo la actividad física como factor de formación integral de los alumnos, con el fin de atender a la necesidad apuntada y proporcionar a los profesores de E.G.B., la formación necesaria en este área, así como la debida cualificación como especialistas, a propuesta de la Dirección General de Ordenación Educativa, y una vez establecido el respectivo convenio de colaboración con la Universidad Politécnica de Canarias.

DISPONGO:

Primero.- Convocar dos cursos de Educación Física, para funcionarios numerarios del Cuerpo de Profesores de Educación General Básica, que se encuentren prestando en el momento de la convocatoria, servicios docentes en centros dependientes de esta Consejería.

A estos cursos, no podrán optar aquellos profesores numerarios que posean las siguientes titulaciones:

- Licenciado en Educación Física.
- Diplomado en Educación Física.
- Profesor, Instructor, Instructora General o Maestro Instructor de Educación Física.
- Diploma de especialidad obtenido en los cursos convocados por las OO.MM. de 17/6/72 (B.O.E. del 1 de julio) y 4/5/73 (B.O.E. del 17).
- Certificación de apto o diploma en los cursos de especialización convocados por el M.E.C. o por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas con competencias educativas plenas en sus correspondientes diarios oficiales.

Cada uno de estos cursos que se celebrarán en las islas de Gran Canaria y Tenerife, contarán con un total de 40 plazas para cada una de las dos provincias.

Segundo.- Los cursos tendrán una duración de dos años académicos de acuerdo con la siguiente estructura:

1ª. Fase intensiva de contenidos teóricos y prácticos.

2ª. Fase de seminario permanente de formación, evaluación y seguimiento contínuo.

3ª. Fase de experimentación consistente en la realización de prácticas dirigidas de proyectos curriculares. Esta fase se llevará a cabo en los centros docentes y contarán con el asesoramiento de un profesor tutor.

Tercero.- Los objetivos, contenidos básicos y orientaciones generales del curso, son los que figuran en el anexo I.

Cuarto.- Los profesores participantes serán liberados del horario lectivo durante la fase intensiva del curso. A tal fin, las Direcciones Territoriales de Educación procederán al nombramiento de los sustitutos precisos.

Quinto.- Para la evaluación y seguimiento de los cursos se creará una Comisión que será designada por la Dirección General de Ordenación Educativa y constituida por:

El Director General de Ordenación Educativa o persona en quien delegue, como Presidente.
Un representante de la Dirección General de Ordenación Educativa.
Un representante del Instituto de Educación Física de la Universidad Politécnica de Canarias.
Un representante del profesorado que impartirá los cursos.
Dos profesores asistentes al curso, uno por cada provincia.

En caso de estimarse necesario se recabará el asesoramiento de dos profesores especialistas en esta materia.

Sexto.- Serán funciones de esta Comisión:

- Supervisar el desarrollo del programa.
- Fijar los criterios de evaluación.
- Realizar el seguimiento y evaluación de los cursos.