

Informe

Balanç del Pla de xoc d'inspecció contra els Habitatges d'ús turístic il·legal

Setembre 2016

El passat mes de juny el Govern municipal va endegar un Pla de Xoc d'inspecció d'habitatges d'ús turístic que permetés augmentar l'eficiència de la tasca inspectora per combatre amb contundència l'oferta i l'activitat il·legal d'Habitatges d'ús turístic (HUT), el Pla s'iniciava aprofitant l'època estival i incloïa una sèrie de mesures tant de detecció d'oferta il·legal i de millores dels procediments d'inspecció i sanció, com mesures de sensibilització ciutadana. Tan mateix es propugnava a través de determinades actuacions la col·laboració interadministrativa i impuls de mesures normatives. En definitiva, el pla inclou mesures que tenen per objectiu fer compatible l'activitat turística amb un model urbà sostenible i que la ciutat continuï sent oberta al turisme, però amb la defensa del dret a l'habitatge i unes normes de convivència clares.

Des de l'1 de juliol, estan en marxa un seguit de recursos i eines per minimitzar aquesta oferta submergida i evitar que s'imposi i arrelï a la ciutat, ja que és econòmicament insostenible i irrespectuosa amb la legislació vigent i genera l'expulsió de veïns dels barris més afectats.

Un pla de xoc per garantir la convivència, el dret a l'habitatge i un model urbà sostenible

El pla de xoc, valorat en 1,35 milions d'euros anuals, posa totes les eines disponibles per evitar la proliferació de l'activitat il·legal de HUTs i trobar l'equilibri entre l'activitat turística i el dia a dia dels veïns i veïnes, garantir l'accés a l'habitatge de la ciutadania i evitar alteracions de l'ordre públic. Algunes de les mesures impulsades s'han desenvolupat en el si de la Taula de Treball d'Habitatges d'Ús Turístic del districte de Ciutat Vella, i ara s'estenen a tota la ciutat.

El pla, inclou les següents accions:

- **Mesures de detecció:** Es crea un nou equip de visualitzadors per ser més eficaços a l'hora d'identificar l'activitat il·legal, i es facilitarà la col·laboració veïnal, entre altres.
- **Mesures d'inspecció i sanció:** Destaquen el reforç de l'equip d'inspectors, més pressió a les plataformes i aplicació de les sancions màximes a plataformes reincidents.
- **Mesures de col·laboració interadministrativa:** Conveni amb la Generalitat per estendre l'ús de l'aranya web, i es comparteixen dades amb l'Agència Tributària.
- **Mesures normatives:** Treball bilateral amb la Generalitat perquè el nou Reglament de Turisme faciliti la tasca inspectora i, entre altres, permeti iniciar la tramitació d'un cessament d'activitat il·legal amb més celeritat.
- **Mesures de sensibilització:** Nou web on comprovar si un pis turístic té o no llicència, i campanya comunicativa per afavorir la convivència amb especial atenció als HUTs.

Són mesures pensades per estrènyer el cercol contra els pisos turístics il·legals a través de diverses vies. Destaca el reforç de la tasca inspectora i de detecció amb 8 nous inspectors i un nou equip de 20 visualitzadors, i noves eines per facilitar la col·laboració dels ciutadans i turistes, com un web on comprovar si un HUT té o no llicència i una campanya d'informació al veïnat per cercar la seva complicitat. A més, el pla preveu aplicar sancions de 600.000 euros a les plataformes reincidents, i es redoblen esforços contra la publicitat a la xarxa.

El balanç dels primers mesos de funcionament –de l'1 de juliol al 31 d'agost– reflecteix que les mesures han començat a donar els primers fruits i han permès augmentar l'eficiència tant en l'obtenció d'adreces de possibles pisos turístics il·legals com en la inspecció d'aquesta activitat.

ACCIONS PLA DE XOC

De totes les accions previstes al pla de xoc, aquests mesos d'estiu la Direcció d'inspeccions i el Districte de Ciutat Vella, han centrat els seus esforços en la detecció de pisos il·legals, per ser aquests, els mesos de major activitat. Els resultats que poden reportar-se a data de 31 d'agost són els següents:

- **Mesures de detecció i inspecció**

- 1) Equip Visualitzadors**

Una de les novetats del pla és l'equip de 20 persones que s'encarreguen de comprovar in situ si s'està duent a terme activitat il·legal en pisos turístics concrets, i de dur a terme entrevistes a turistes i veïns amb la finalitat d'obtenir adreces de possibles pisos que operen sense llicència.

S'han contractat via Plans d'ocupació municipals –gestionats per Barcelona Activa–, i la seva feina principal és cercar in situ edificis detectats a les webs a partir de les adreces dels habitatges que figuren a les ofertes de les plataformes intermediàries. Això facilita la feina als inspectors, ja que es poden cursar ordres de cessament i sancions un cop s'ha comprovat que un HUT il·legal s'anuncia a Internet.

En aquests dos mesos, han realitzat 1.222 recerques a Internet d'anuncis de pisos turístics sense el número de llicència, i arran d'això, han fet 1.045 visualitzacions a peu de carrer que van permetre identificar 766 HUTs il·legals dels quals hem obert actualment 418 expedients. L'Ajuntament ha començat a incoar els corresponents ordres de cessament i sancions de 30.000€ per operar sense permisos.

El nou cos ha permès augmentar notablement el ritme de detecció de pisos turístics sense llicència gràcies al fet que la legislació permet obrir expedients i ordres de cessament si es comprova que un HUT s'anuncia a Internet sense el corresponent número d'inscripció en el

Registre de Turisme de Catalunya (RTC). Així, els 766 pisos identificats en un mes fa créixer l'eficiència.

A més, s'ha detectat 424 HUTs que sí que disposen de llicència però no compleixen l'obligació de publicar l'RTC en els seus anuncis a Internet, tal com estableix la legislació.

Els visualitzadors també han realitzat 426 enquestes a turistes que en 46 casos han facilitat l'adreça concreta on s'allotgen. A més, s'han localitzat 165 adreces d'HUTs per converses amb veïns i visualització al carrer. Aquest total de 211 adreces s'estan examinant per veure si tenen llicència i si es publiciten a la web, i si es comprova que no s'adeqüen a la legalitat, es durà a terme la inspecció corresponent.

2) Equip central d'inspecció

Barcelona ha consolidat aquest estiu l'equip central d'inspectors que específicament es dediquen a garantir el compliment de la normativa dels habitatges d'ús turístic i de les terrasses. Aquest cos s'ha reforçat amb la incorporació de 8 efectius, de manera que està format per un total de 20.

A més, els equips específics de cada districte s'han ampliat en total amb 4 inspectors més, que comptaran amb un total de 49 efectius. L'Eixample -1-, Gràcia -2- i Nou Barris -1- són els territoris que veuen reforçats els seus equips. Els nous recursos contribueixen a fer més eficient la inspecció, optimitzar els resultats de detecció de les activitats il·legals i garantir la convivència veïnal.

Fruit d'aquesta tasca, durant el juliol i l'agost s'han realitzat 782 inspeccions d'habitatges d'ús turístics. I s'han iniciat en total 1.290 expedients relatius a HUTs, s'han cursat 197 ordres de cessament i 555 procediments sancionadors. Puja a 71 les comprovacions de pisos que han deixat d'operar després que se'l ordenés el cessament de l'activitat il·legal, i a 57 els sancionadors tancats.

A banda de la feina feta durant l'estiu, actualment hi ha en tràmit un total 866 ordres de cessament que es troben en estats més avançats del procediment, així com 1109 expedients sancionadors.

També actualment s'estan resolent les al·legacions a les ordres de cessament i sancions de tres edificis sencers –un a l'Eixample, un a Sant Martí i un a Ciutat Vella– que sumen un total de 40 pisos turístics sense llicència.

3) Gestió de les queixes

Paral·lelament, una altra de les eines emprades en el marc de la inspecció és el Centre de Recepció de Trucades (CRT), que atén preferentment les queixes ciutadanes de molèsties ocasionades pels turistes allotjats en HUTs. El centre rep totes les trucades rebudes al 010 i 092 relacionades amb HUTs, i seguidament es posa en contacte via telèfon amb el propietari de l'allotjament per tal que actuï de forma immediata i resolgui la incidència.

Si el propietari no respon o no col·labora, s'inicia un expedient sancionador. A més, fruit d'aquesta trucada es verifica que l'habitatge disposa de llicència, i si es detecta que no en té, es deriva la informació a la Guàrdia Urbana per tal que iniciï la inspecció.

Durant el mes de juliol i agost, s'ha detectat 56 casos en què el propietari del HUT no va resoldre el problema amb el veí, ja sigui perquè no va col·laborar o no va atendre la trucada del CRT. En tots els casos, es procedirà a obrir un expedient sancionador de 1.000 euros.

4) Altres tipologies d'allotjament il·legal

En l'àmbit de la inspecció, l'Ajuntament no només treballa per detectar l'oferta il·legal d'HUTs, sinó que també actua amb altres tipus d'allotjaments turístics irregulars que es publiciten a través d'Internet. En aquest sentit, destaca l'obertura de dos expedients de restitució de la legalitat a dues **residències d'estudiants** Melon District –una a Sant Martí i l'altra a Sants-Montjuïc– que actuen com a hotel tot i disposar de permís per a residència i estar ubicats en terrenys qualificats d'equipament.

L'Ajuntament va verificar l'activitat exercida per aquests dos establiments després de rebre un informe d'inspecció telemàtica de les seves webs elaborat per Turisme de la Generalitat de Catalunya. Les investigacions fetes han confirmat que en aquestes ubicacions es du a terme activitat pròpia d'hotel de manera permanent.

Així, l'Ajuntament ha obert els corresponents expedients de restitució de la legalitat urbanística alterada, ja que aquests fets poden ser constitutius d'una infracció molt greu tipificada a l'article 89 a de la Llei de Turisme consistent a exercir una activitat turística sense la corresponent llicència i sancionat amb una multa d'entre 30.000 i 600.000 euros.

L'1 de juliol es va notificar als dos emplaçaments el cessament cautelar de manera immediata de l'activitat d'hotel. Els titulars ha presentat al·legacions a aquesta resolució que, un cop examinades, i quan el Jutjat es resolgui la petició de la suspensió de l'acte de cessament que els titulars també han sol·licitat, l'Ajuntament incoarà si s'escau el corresponent expedient

sancionador que normalment acompanya tots els procediments de restitució en el marc del pla de xoc.

D'altra banda, en la recerca a través d'internet realitzada per l'equip de visualitzadors també s'ha detectat que l'oferta il·legal abasta la tipologia de "hostel", sense llicència, concretament hem detectat 32, que rebran properament els seus corresponents procediments disciplinaris.

- **Pressió als intermediaris**

1) Sancions resoltes a Airbnb i Homeaway

D'altra banda, l'Ajuntament manté la pressió i el control que es va iniciar l'estiu passat de les plataformes que fan d'intermediàries a través de la xarxa i anuncien habitatges d'ús turístic sense RTC. Ara, l'Ajuntament fa seguiment d'aquest tipus de casos per si es produeix reincidència en les infraccions, que pot derivar en sancions molt greus de fins a 600.000 euros, tal com estableix la Llei de Turisme de Catalunya.

Pel que fa a les plataformes Airbnb i Homeaway, s'han resolt en ferm els dos primers expedients oberts per incomplir les dues obligacions establertes per la llei –deixar d'anunciar pisos que no disposin de número de llicència i facilitar les dades d'aquests allotjaments– amb dos expedients sancionadors de 30.000 euros cadascun per cada plataforma. Aquests dos portals es van rastrejar amb l'aplicatiu aranya-web, que va detectar que eren els que contenien un major nombre d'anuncis il·legals.

Ara, l'Ajuntament ha resolt en ferm els dos expedients i ho ha notificat a les dues companyies. Actualment les companyies ja han estat degudament notificades, i si seguidament es comprova que continuen publicitant pisos sense RTC, se'ls demanarà de nou que col·laborin amb l'administració i que retirin els anuncis. Si no ho fan, s'obrirà un nou expedient sancionador per una infracció molt greu amb un import de fins a 600.000 euros.

2) Altres intermediaris

En referència als nou d'intermediaris que no van atendre els requeriments d'informació, ni van deixar de publicitar a les seves pàgines els HUTS sense llicència que es van detectar, ja està redactada la proposta de resolució de sanció de fins a 30.000 euros.

3) Aranya web

La monitorització de les plataformes a través de l'aranya web ens havia portat a requerir la retirada dels anuncis de HUTS sense llicència a 84 petites societats intermediàries, o particulars amb més d'un HUT. Actualment 21 d'aquests requeriments han estat efectius atès

que s'han corregit les deficiències detectades, i la resta segueixen el corresponent procediment sancionador.

- **MESURES DE SENSIBILITZACIÓ DEL PLA DE XOC**

- 1) 1.123 denúncies a través del nou web**

El nou web específic on consultar on-line totes les adreces dels HUTs que tenen llicència actualment a la ciutat és una nova via que l'Ajuntament ha posat en marxa amb el pla de xoc. L'adreça és barcelona.cat/habitatgesturistics, i està disponible en català, castellà, anglès, francès i alemany.

L'apartat destacat del web és un cercador de pisos que, a través d'un formulari on introduir adreces, permet comprovar si el pis on s'allotja el turista és legal o no. En cas que no ho sigui, es dona la possibilitat d'omplir un formulari per informar de la irregularitat a l'Ajuntament.

Així mateix, es facilita un enllaç a través del qual els residents de Barcelona poden enviar la seva queixa si creuen que a la seva finca hi ha HUTs sense llicència, i visionar un vídeo, a les versions de català-castellà, on de manera senzilla s'explica el procediment administratiu per clausurar un habitatge turístic il·legal.

Des que es va posar en funcionament la pàgina, el consistori ha rebut 125 denúncies d'HUTs, que amb les 998 que han entrat durant el juliol i l'agost pel servei de recepció d'incidències, reclamacions i suggeriments, sumen un total de més de 1.000 adreces que actualment s'estan investigant. Un cop feta l'anàlisi de si el pis té llicència i si té expedient obert, si s'escau s'iniciaran els corresponents expedients disciplinaris.

- 2) Més de 800.000 cartes a veïns i veïnes**

Per trobar la complicitat de la ciutadania a l'hora d'actuar contra l'activitat il·legal, l'Ajuntament ja ha començat l'enviament esglaonat d'un total de 807.000 cartes als veïns i veïnes en què se'ls demana col·laboració per detectar pisos sense llicència.

L'escrit demana als ciutadans que facilitin informació al consistori en cas que identifiquin un HUT il·legal a la seva finca. Per tal que puguin fer arribar les dades, se'ls recorda el telèfon gratuït 900 226 226 (operatiu de 8 a 24 hores tots els dies de la setmana) i el formulari web barcelona.cat/incidencies/habitatgesturistics.

La bustiada ha finalitzat ja al districte de l'Eixample, Sants i Gràcia i s'està efectuant a Ciutat Vella, Sant Martí, Les Corts, Sant Andreu, Sarrià-St. Gervasi, Nou Barris i Horta-Guinardó, amb l'objectiu de finalitzar tot l'enviament el mes d'octubre.

- **MESURES NORMATIVES**

Al·legacions al Reglament de Turisme

També durant aquest mes d'agost es va obrir el termini per a la presentació d'al·legacions a la Llei de Turisme, i des del govern municipal s'han centrat els recursos per efectuar unes al·legacions a la mateixa que van en el sentit d'exigir la dotació de més capacitat i més eines jurídiques per tal de poder realitzar un persecució efectiva i contundent de l'allotjament il·legal.

Concretament es demana la concreció de la definició d'habitatge d'ús turístic, de manera que s'ampliï el termini de 31 dies d'estada, així com que s'incorpori a la norma el criteri jurisprudencial que ens ha permès sancionar directament a aquests que comercialitzen a través de plataformes.



Els continguts d'aquesta publicació estan subjectes a una llicència de **Reconeixement (by)**. Es permet qualsevol explotació de l'obra, incloent-hi una finalitat comercial, així com la creació d'obres derivades, la distribució de les quals també està permesa sense cap restricció, sempre que se'n citi la font.

La llicència completa es pot consultar a

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>