



del Territorio. Sobre la misma la Delegación Territorial de referencia nos informa que en noviembre de 2024 se habían resuelto 676 de los 2.171 expedientes, sin poder determinar cuándo se le notificará la resolución.

Ante el elevado precio de la vivienda, la mayoría de estas personas demandan acceder a una vivienda del parque público, trasladando que llevan años inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, sin que se le hubiese incluido en ningún listado, ni propuestas para una adjudicación singular conforme a lo previsto en el artículo 13 del reglamento regulador de estos registros, (queja 24/2429).

Situaciones que se agravan cuando las mujeres están en situación de calle, como es el caso de la queja de oficio 24/5862, en la que se detectó la necesidad de que el Ayuntamiento incluyera en su plan de intervención protocolos para detectar a estas mujeres y priorizar las respuestas encaminadas a evitar riesgos como consecuencia de su sinhogarismo.

...

2.2.1. Administración tributaria, ordenación económica y gobernanza pública

2.2.1.2.2.3. Turismo

...

Uno de los principales motivos de rechazo hacia este fenómeno de la *turistificación* se debe a que ha traído aparejada una proliferación de las denominadas **viviendas turísticas**. Y el rechazo se produce por considerar que las mismas están contribuyendo a la llegada masiva de turistas y propiciando problemas sociales como la gentrificación de determinados barrios y la desaparición del comercio tradicional sustituido por las franquicias.

Esta consideración, llevó a diferentes sectores sociales y políticos de localidades afectadas en mayor medida por el problema a plantear la **necesidad de regular y limitar las viviendas de uso turístico**.

A pesar de que esta petición concitaba cada vez más apoyos, eran pocas las administraciones que se decidían a hacerlo, aduciendo problemas competenciales al afectar esta regulación a materias como la vivienda y el turismo con un reparto competencial complejo entre el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

Únicamente algunos ayuntamientos se atrevían a lanzar regulaciones propias, amparadas en la normativa urbanística, que, con frecuencia, terminaban siendo cuestionadas en los Tribunales.

Sin embargo la situación cambia de forma notable a partir de finales de 2022 y durante 2023, al surgir una creciente preocupación social por las dificultades de la población para acceder a viviendas a precios asequibles y **considerarse que las viviendas de uso turístico inciden de forma negativa en el mercado inmobiliario**, en particular el de alquiler, al restar oferta y encarecer los precios.

Así, hemos asistido en 2024 a la entrada en vigor del [Decreto 31/2024](#), de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta norma, aunque ya incluye una regulación más estricta de las condiciones que debían tener las viviendas de uso turístico, lo que se traduce indirectamente en una restricción de las mismas, **encomienda a los ayuntamientos la labor de establecer limitaciones a estas viviendas, cuando así lo estimen oportuno, haciendo uso de sus competencias urbanísticas** y sus potestades en materia de ordenación de la ciudad.

Acogiéndose a esta posibilidad, diversos ayuntamientos https://www.freepik.es/foto-gratis/tres-chicas-playa-toman-selfie_29152727.htm#fromView=search&page=1&position=2&uuid=b5748ebf-9a58-42e1-9758-137dba6c5842&query=turis-



tas+playa tos como Sevilla, Málaga, Cádiz o Granada, han ido aprobando diversas **normas de ámbito local**, con el objetivo declarado de limitar estas viviendas.

En paralelo, el Gobierno de España ha venido anunciando una serie de **medidas fiscales** y de otra índole, justificadas también con el objetivo de reducir el atractivo de las viviendas turísticas para limitar su número.

Lógicamente estas normas no han dejado indiferentes a ninguno de los sectores afectados, que no han dudado en criticarlas ya sea por considerarlas excesivas o por entenderlas poco ambiciosas.

Y como suele ocurrir, algunas de esas muestras de disconformidad se han radicado en esta Institución en forma de queja, resultando especialmente significativas las presentadas por aquellas personas que eran titulares de viviendas turísticas y se veían perjudicados por las nuevas restricciones y limitaciones.

Así, por ejemplo, la queja 24/1629 **cuestionaba la estricta regulación contenida en el Decreto 31/2024** para las viviendas de uso turístico, considerando errónea e injustificada la obligación de que las viviendas de uso turístico tengan 2 baños completos cuando tengan más de 5 plazas o 3 baños completos cuando tengan más de 8 plazas. Entendía el promotor de la queja que *“ese Decreto en su art. 6,1, c) no tiene en cuenta la existencia de aseos en los apartamentos (...)” considerando que con ello le obligaba a poner un baño adicional, lo que consideraba un error ya que “en una región como Andalucía donde la falta de agua es un problema endémico obligar a poner un baño donde antes había un aseo, (...) es crear las condiciones para incentivar a los huéspedes a consumir más agua”.*

Por su parte, la queja 24/1725 pedía directamente **la interposición de un recurso de inconstitucionalidad** contra el [Decreto 24/1629](#) por considerar que incurría en determinados excesos regulatorios y era discriminatorio respecto de otras formas de alojamiento turístico.

Por el contrario, la queja 24/2163 planteaba su disconformidad con el [Decreto 24/1725](#) y con los cambios efectuados en la normativa de propiedad horizontal que posibilitan prohibir por acuerdo de la comunidad de propietarios los pisos turísticos, por entender que debía ampliarse esa posibilidad y disminuir las ratios requeridas para adoptar tales acuerdos.

El caso planteado en la queja 24/3936 no cuestionaba las normas aprobadas, sino **las consecuencias de su puesta en práctica**. En concreto, mostraba su indignación por haber sido cancelada la inscripción en el registro de viviendas de uso turístico de la Junta de Andalucía una de su titularidad ubicada en Cádiz, al haberlo así requerido el Ayuntamiento de Cádiz por no cumplir el requisito establecido por la normativa urbanística que prohíbe las viviendas turísticas en pisos ubicados en edificios que no estén destinados en su totalidad a ese uso. Entendía el promotor de la queja que la cancelación de oficio por la Junta de Andalucía le ocasionaba indefensión.

2.2.1.2.3.3. Transición digital

...

Otro aspecto que viene suscitando la preocupación de esta Institución en relación con la utilización por la Administración andaluza de las herramientas tecnológicas que posibilitan la administración electrónica, es la referida a su aplicación en la **concesión de ayudas y subvenciones** sin establecer medidas compensatorias para evitar que se vean discriminadas las personas que presentan más dificultades en el acceso a las herramientas tecnológicas.

Esta situación se está produciendo como consecuencia de la decisión de la Administración de la Junta de Andalucía de optar, para la concesión de ayudas y subvenciones a colectivos numerosos de personas, por **sistemas de concurrencia no competitiva**, imponiendo como obligatoria la tramitación telemática de las solicitudes y estableciendo la selección de las mismas por orden de llegada hasta el agotamiento de los fondos.

Esta decisión nos parece cuestionable. En primer lugar, porque está generalizando un sistema de concesión de ayudas y subvenciones, como es la concurrencia no competitiva, que de conformidad con la normativa reguladora de las ayudas y subvenciones a nivel europeo, estatal y autonómico, debería ser la excepción frente a la regla de la selección por méritos o criterios de preferencia.

La razón aducida es que los posibles beneficiarios cumplen todos los requisitos exigidos para ser seleccionados, por lo que no es necesario establecer criterios de selección entre los mismos. Lo cierto es que, aunque esta premisa sea



básicamente cierta, no deja de ser igualmente cierto que existen diferencias entre las personas pertenecientes a estos colectivos que podrían justificar el establecimiento de criterios de selección.

Entendemos que la principal razón para optar por estos procedimientos de concurrencia no competitiva es que los mismos resultan más fáciles y rápidos de tramitar, lo que supone un evidente ahorro de medios y recursos para la Administración y posibilitan mayor eficacia en la gestión de las ayudas y subvenciones.

Estas mismas razones, **ahorro de medios, rapidez y eficacia en la gestión**, son las que explican que, además de utilizar este sistema de concesión de las ayudas, se opte por imponer la obligatoriedad de la presentación de las solicitudes por vía telemática y se utilice como criterio de selección el orden de llegada de las solicitudes.

Debemos aclarar que esta Institución es firme partidaria de que la administración utilice aquellos medios que le permitan cumplir sus fines de interés público de la forma más ágil, rápida, eficaz y con el mayor ahorro de medios personales y materiales que sea posible. Esto incluye la utilización de todas las herramientas tecnológicas que sean necesarias para lograr estos fines.

No obstante, creemos que **la consecución de estos objetivos debe realizarse sin que ello suponga quebrar los principios de equidad e igualdad** en el acceso a las ayudas y subvenciones públicas.

Como hemos podido comprobar en algunos de los procesos de concesión de ayudas que han seguidos estos sistemas -como es el caso de las ayudas para el denominado Bono alquiler joven; las ayudas para acceder al denominado bono carestía; o las ayudas tecnológicas para personas con discapacidad- los fondos públicos que las financian se han agotado rápidamente al concederse a aquellos que conseguían presentar sus solicitudes con mayor rapidez utilizando los medios telemáticos. En algunos casos, los fondos se han agotado en menos de 24 horas.

Ciertamente resulta difícil negar la eficacia del sistema. Sin embargo, no podemos dejar de **preguntarnos si el sistema ha sido igual de justo para todos los posibles beneficiarios**, en definitiva, si todas las personas han tenido las mismas posibilidades de acceder a estas ayudas.

Según informaciones publicadas y según nos exponen algunas de las quejas recibidas, al primar la rapidez en la presentación de las solicitudes por medios telemáticos, quienes tienen acceso a mejores recursos tecnológicos, poseen mayores habilidades sociales y cuentan con mejores canales de acceso a Internet se sitúan en una **posición de evidente ventaja** a la hora de obtener estas ayudas y subvenciones, frente a quienes carecen de estos medios, estos recursos o estas habilidades.

Creemos que **la Administración andaluza debería valorar la necesidad de buscar medios para el otorgamiento de ayudas y subvenciones que, manteniendo criterios de eficacia, permitan garantizar en mayor medida los principios de equidad e igualdad**.

A tal fin creemos que, cuando sea necesario o conveniente optar por sistemas de concurrencia no competitiva, debería optarse por **utilizar criterios de selección más justos que el simple orden de presentación de las solicitudes**.

Nos parece acertado que se prime la presentación telemática de las solicitudes, pero para garantizar los derechos de quienes tienen más dificultades para utilizar estas tecnologías, creemos necesario que se permita que dichas solicitudes se presenten durante un periodo de tiempo razonablemente amplio, ofreciendo durante todo ese tiempo **canales de ayuda para la presentación de las solicitudes**, tanto digitales, como telefónicos y presenciales.

Una vez concluido este periodo, y el correspondiente a las subsanaciones que resulten necesarias, debería procederse a la selección de las solicitudes utilizando para ello un **sistema que garantice la aleatoriedad y por tanto, la igualdad de derechos y oportunidades de todas las personas que se hayan presentado a la convocatoria**.

La administración electrónica, en aras de mejorar su eficacia, no puede obviar la diversidad de las personas y sus capacidades digitales. Es **esencial adoptar un enfoque de diseño centrado en la ciudadanía**. Esto implica considerar las necesidades, habilidades y limitaciones de todos los usuarios al desarrollar servicios digitales. **La administración electrónica debe garantizar la igualdad de todas las personas en el ejercicio de sus derechos**.