Legislatura Municipal (Municipio Autónomo de San Juan) PO Box 9020272 San Juan, P.R. 00902



A quien pueda interesar:

Yo, Jorge Contreras Piedrahita cuento con más de 22 años de experiencia en la industria de bienes raíces en el territorio de Puerto Rico. Me especializo en el desarrollo inmobiliario y administración de propiedades desde el 1996. Ejerzo como corredor de bienes raíces desde el 2004 y estoy certificado como administrador, desarrollador de condominios y viviendas de régimen de propiedad horizontal. Soy fundador de Orphan's Construction y Orphan's, LLC, compañías que se especializan en administración de propiedades y restauración de propiedades históricas. Soy líder comunitario y patrocinador del Gimnasio Boxeo La Perla y Jóvenes de Puerto Rico en Riesgo. Actualmente soy hotelero propietario de Hacienda Juanita y el Hotel Vistas de la Bahía.

Por medio del presente escrito ejerzo el derecho de oposición, de conformidad con lo previsto a la Ordenanza Núm. 24, Serie 2018 2019;

PARA AÑADIR UN NUEVO CAPÍTULO VII A LA ORDENANZA NÚM. 7, SERIE 2002-2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO "CÓDIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN" CON EL PROPÓSITO DE INCLUIR EL "REGLAMENTO PARA LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN"; ASIGNAR FUNCIONES A LA OFICINA DE PERMISOS; RENUMERAR LOS CAPÍTULOS SUBSIGUIENTES; Y PARA OTROS FINES, por el que se desarrolla la misma, y en consecuencia,

# Expongo,

Implementar la Ordenanza Núm. 24, Serie 2018 2019 limitará aún más el desarrollo económico en Puerto Rico. Desde la recesión en el 2006 y el impacto de la crisis hipotecaria que dio comienzo en el 2008 en Estados Unidos, la industria de bienes raíces en la isla se ha visto afectada con los niveles más altos de ejecuciones hipotecarias, escases de financiamiento comercial y el exceso de regulaciones. Además de estos factores, podemos incluir la Ley Jones y el devastador Huracán María

en septiembre de 2017 aun ni tan siquiera han comenzado las ejecuciones inmobiliarias de las personas que abandonaron sus propiedades o no pueden pagarlas.

Actualmente el turismo en Puerto Rico solo representa el 7% del Producto Interno Bruto, y limitar su actividad en el Viejo San Juan afectará significativamente su desarrollo. Limitar la adquisición de propiedades en el municipio, el casco urbano de Río Piedras y comunidades en Santurce perjudica no tan solo a inversionistas y propietarios, sino también a estas comunidades en general. Los edificios y unidades abandonados en estas áreas exceden el número de unidades activas en renta a corto plazo, y sus administradores representan menos del 0.002%.

En cuanto al desplazamiento o "gentrificación" hay un efecto inverso. Las propiedades de viviendas subsidiadas son básicamente los únicos proyectos totalmente nuevos en el área Puerta de Tierra y Viejo San Juan. El desplazamiento de las zonas históricas no viene a consecuencia de los alquileres a corto plazo. Los alquileres a corto plazo presentan una solución a los altos costos de construcción y desarrollo de propiedades históricas.

El efecto de esta ordenanza afecta a administradores de propiedades, corredores de bienes raíces, contratistas, arquitectos, proveedores y turismo en general. Esta ordenanza tampoco determina qué sector de la población se vería beneficiado.

El Viejo San Juan es una de las ciudades más visitadas por extranjeros, sin embargo, carece de servicios fundamentales tales como: el acceso a zonas históricas, áreas de estacionamiento, seguridad para residentes y visitantes y centros de información. Al canalizar el impuesto municipal para el departamento de la policía, éstos podrían registrar incidentes, documentar las querellas, multar a los ofensores e invertir en un sistema de cámaras de seguridad en todo el Viejo San Juan.

# LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN Oficina de Secretaría

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL SAN JUAN BAUTISTA P. DE O. NÚM. 24 SERIE 2018-2019 Presentado por los señores y las señoras Marco Antonio Rigau, Carlos Ávila Pacheco, José E. Rosario Cruz, Jimmy D. Zorrilla Mercado, Rolance Gochavier Roper, Hiram Díaz Belardo, José G. Maeso González, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortiz Guzmán; Ángel-Casto Pérez Vega, Antonia Pons Figueroa, Aníbal Rodríguez Santos y Tamara Sosa Pascual. Referido a las Comisiones de Gobierno y de lo Jurídico y de Urbanismo, Planificación y Permisos Fecha de presentación: 14 de febrero de 2019 ORDENANZA PARA AÑADIR UN NUEVO CAPÍTULO VII A LA ORDENANZA NÚM. 7, SERIE 2002-2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO "CÓDIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN" CON EL PROPÓSITO DE INCLUIR EL

Cambiar el título por: "REGLAMENTO PARA LA SEGURIDAD Y SANA CONVIVENCIA DE RESIDENTES Y VISITANTES DE ESTADIAS A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN; REMUNERAR LOS CAPITULOS SUBSIGUIENTES PARA MEJORAR EL ENTORNO; MONITOREO; COMPRENSIÓN DE CAMBIOS Y REGISTRO DE QUERELLAS

- 1.POR CUANTO: Los alquileres a corto plazo (ACP) constituyen una actividad económica
- 2 susceptible de ser regulada por el gobierno municipal. Además, debido a que las personas
- 3 que incurren en esta práctica generan ingresos, el gobierno municipal tiene derecho a
- 4 recaudar impuestos razonables de la misma.
- 5 POR CUANTO: en años recientes, las plataformas de alquileres a corto plazo han incrementado su inventario. Se pretende analizar su impacto para evitar que exista un crecimiento desmedido y un impacto negativo a los residentes y el entorno de la comunidad.
- 21 Las múltiples plataformas digitales que facilitan y promueven el contacto de directo de potenciales huéspedes con anfitriones a través de la internet se lucran de los alquileres que facilitan en el Municipio de San Juan por lo que también realizan actividad comercial sujeta al poder regulador y recaudador de la ciudad.

POR CUANTO: Hemos constatado en vistas públicas que ciertas modalidades de los ACP han impactado negativamente la calidad de vida de diversas comunidades, en especial aquellas que se encuentran en o aledañas a zonas históricas y turísticas.

POR CUANTO: Para evitar algunas de las consecuencias negativas el Municipio de San Juan buscara con este reglamento el un sentido de seguridad ante la presencia constante de personas desconocidas en el entorno, buscara enforzar el cumplimiento de inspecciones de salud y seguridad que protejan a los huéspedes, identificara y buscara estadísticas de la poblacion afectada por el desplazamiento de población local de las zonas más atractivas de la ciudad, Identificara y creara estadisticas de la disminución de vivienda asequible para alquiler a largo plazo, buscara frenar la aglomeración de huéspedes en una misma propiedad, buscara orientar a nuestros visitantes de la proteccion. Del medio ambiente, reciclaje y disposición de desperdicios y manejo adecuado de basura, sancionara faltas de consideración, conductas impropias y ruidos innecesarios a deshora de los huéspedes, la violación de normas de convivencia de la comunidad y el desconocimiento de códigos de orden público, identificara y sancionara a las hospederías clandestinas. Buscara que exista un anfitrión presente sea propietario o

administrador debe tener un anfitrión cualificado para atender situaciones las 24 horas, velara por, la proteccion del carácter residencial de comunidades enteras, velara por el impacto ante inestabilidad y fraccionamiento que causa tener un flujo constante de transeúntes desconocidos que pudiesen no tiene sentido de pertenencia, ni compromiso con el bienestar con la comunidad y sus habitantes.

POR CUANTO: El poder de reglamentar el uso de la propiedad de acuerdo con la zonificación y localización es un instrumento legítimo para proteger la calidad de vida, paz, seguridad, salud, derecho a vivienda asequible, carácter comunitario y bienestar general de los ciudadanos de San Juan. Siendo estos intereses apremiantes del Municipio, el poder regulador es amplio y serán válidas las restricciones al uso de la propiedad siempre que estén sustancialmente relacionados estos objetivos.

POR CUANTO: El deber de proteger la calidad de vida de los ciudadanos incluye, no solo evitar consecuencias negativas tales como la exposición a ruidos innecesarios y violación a normas de convivencia, pero también incluye la obligación de promover el mejoramiento del entorno y preservar el carácter de las comunidades que constituyen a la ciudad. El poder de reglamentar razonablemente el uso de la propiedad de acuerdo con su localización y zonificación es reconocido como fundamental para lograr el desarrollo sustentable y ordenado de cualquier ciudad.

POR CUANTO: Reconocemos que no todas las modalidades de ACP generan el mismo impacto en su entorno, siendo las consecuencias negativas directamente proporcionales a cuánto tiempo el anfitrión ocupa la propiedad en cuestión y debe estar disponible y accesible durante el periodo de alquiler

. El impacto más bajo a la comunidad lo genera una anfitrion o administrador accesible o presente que alquila intermitentemente una unidad de su propiedad mientras esta disponible para su huesped y puede generar asi un ingreso suplementario.

La mayor cantidad de consecuencias negativas a los residentes los generan las propiedades de anfitriones ausentes y no accesibles. El administrador ausente que adquiere varios edificios para operarlos como un hotel sin empleados.

Cada unidad de alquiler a corto plazo debera tener un administrador o anfitrión activo y disponible durante el periodo de las estadia del visitante. El mismo tendra la facultad de imponer multas y recaudarlas para el Municipio.

POR CUANTO: Vimos además que ciertas áreas del Municipio de San Juan, por las circunstancias particulares requieren mayor protección que otras.

POR CUANTO: El inciso (o) del artículo 2.001 de la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", (en adelante, 20 "Ley 81-1991"), establece que los municipios detentarán los poderes necesarios y convenientes para ejercer el poder

legislativo y el poder ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo, con sujeción a las leyes aplicables.

POR CUANTO: El inciso (d) del artículo 2.002 de la Ley 81-1991 establece que los municipios tienen la facultad de imponer y cobrar contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción y otros arbitrios e impuestos, tasas y tarifas razonables dentro de los límites territoriales del municipio, compatibles con el Código de Rentas Internas y las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, por el estacionamiento en vías públicas municipales, por la apertura de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, por la construcción de obras y el derribo de edificios, por la ocupación, el uso y la intervención de vías públicas y servidumbres municipales y por el manejo de desperdicios.

POR CUANTO: El surgimiento de nuevas maneras de alquilar viviendas con fines vacacionales ha revolucionado la vida de muchas ciudades en el mundo, planteando problemas particulares en las zonas históricas de más importancia turística, como lo es el Viejo San Juan. Definitivamente, las plataformas digitales de alquileres a corto plazo son tendencia actual; no obstante, representan grandes retos para todas ciudades del mundo en donde operan. Estas han tenido que utilizar estrategias novedosas para reglamentar este tipo de alquiler, estableciendo límites, controles y penalidades.

POR CUANTO: Son muchas las plataformas digitales que se dedican al negocio de alquiler temporero turístico. Estas plataformas ponen en contacto a personas que quieren ofrecer sus viviendas en alquiler, con huéspedes que necesitan hospedaje a corto plazo. Como todo modelo de negocio basado en el consumo colaborativo, necesita de varias partes para funcionar: los propietarios de las viviendas (anfitriones), los huéspedes y, entre ambos, la plataforma digital que pone en contacto directamente a unos y otros. De esa relación entre 23 las partes, surge la comunidad de usuarios de la plataforma, que intercambia información sobre las experiencias que han tenido, de modo que viajeros y anfitriones comparten opiniones y consejos.

POR CUANTO: Según la fuente de datos AirDNA, 17 de diciembre de 2018, la plataforma digital 2 de alquileres a corto plazo con mayor presencia en San Juan, contaba con 948 anfitriones 3 activos. Aproximadamente, 1,500 propiedades de alquiler en la referida plataforma eran 4 propiedades completas, tales como casas y apartamentos. De otra parte, cerca de 500 eran 5 habitaciones privadas dentro de una residencia en la que vive el propietario y un total 6 aproximado de 100, eran habitaciones compartidas con los propietarios.

POR CUANTO: Si bien es importante imponer impuestos, es más importante reglamentar las prácticas de estas tendencias de alquiler de unidades residenciales y las plataformas tecnológicas que son utilizadas por una cantidad significativa de proveedores de alojamiento. La proliferación de los alquileres a corto plazo, a través de plataformas digitales, ha demostrado ser un riesgo potencial de escasez de vivienda en zonas residenciales.

POR CUANTO: Las características particulares de cada ciudad, es decir, su historia, ubicación, tamaño, población, marco regulatorio, organización política y administrativa, usos y costumbres culturales y sociales tienen una influencia fundamental en los enfoques y tipos 16 de soluciones propuestas ante esta problemática. POR CUANTO: La medida más utilizada mundialmente para atender esta situación es el requisito de licencias para alquilar la vivienda a corto plazo con propósitos comerciales y turísticos.

En el proceso de licenciamiento, se crea un registro de propietarios y de viviendas disponibles para alquiler turístico. Esto es un primer paso para la regulación, clasificación y ordenación de esta actividad en los municipios y las ciudades. Los criterios de control suelen ser básicamente los siguientes: tipo de vivienda alquilada (residencia principal o propiedad de inversion), la modalidad (propiedad entera o por habitaciones) y el tiempo de alquiler.

POR CUANTO: Otros aspectos sujetos a reglamentar son: el límite de personas que pueden ocupar el inmueble y de habitaciones que pueden alquilarse a la vez, el volumen de alquileres según el área de la ciudad, el límite de viviendas de uso turístico por edificio, los mecanismos de comercialización, las disposiciones relativas a la seguridad y el tipo de servicios prestados y la regulación del tiempo de alquiler mediante topes de días al año. Esta medida se emplea como criterio para valorar cuando el arrendamiento de una vivienda constituye una actividad económica o comercial. Otros aspectos por considerar son la zonificación, la restricción del uso en ciertas áreas de la ciudad para preservar la vivienda de dichas zonas, combatiendo la expulsión de la población local.

POR CUANTO: Es ya conocido que la proliferación de viviendas para alquiler temporero turístico está teniendo un efecto negativo en la convivencia dentro de los sectores urbanos, su entorno y el medio ambiente residencial de las ciudades.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan tiene la responsabilidad ministerial de ofrecer servicios importantes a los ciudadanos y visitantes de la ciudad. Entre los servicios, se destacan los siguientes: limpieza y ornato, reparación y mantenimiento de infraestructura, servicios sanitarios, manejo de desperdicios sólidos, seguridad, manejo de emergencias, servicio de ambulancias, servicios de transporte colectivo, actividades culturales, espectáculos artísticos y musicales, acceso gratuito a internet y los centros de información al turista.

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal entiende que es necesario aprobar una reglamentación sobre la actividad comercial de alquileres a corto plazo, con el fin de asegurar la Sana convivencia residencial y el entorno urbano de la ciudad, en orden y paz ciudadana. Es prioridad que esta regulación armonice la actividad comercial con la residencial, permitiendo el crecimiento urbano ordenado y la recuperación de costos de la gestión municipal para seguir cumpliendo a cabalidad con las responsabilidades de la ciudad.

\*\*\*\*\*\*\*\*POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO: Sección 1ra.: Añadir un nuevo Capítulo VII a la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo del Municipio de San Juan" titulado 5 "Reglamento para la Seguridad y la Sana Convivencia de residentes y visitantes de alquileres a corto plazo en el Municipio Autónomo de San Juan". El mismo leerá de la siguiente manera: "CAPÍTULO VII" 8 Reglamento para la

Seguridad y la Sana Convivencia de residentes y visitantes de alquileres s corto plazo del Municipio de San Juanalquileres a corto plazo en el Municipio Autónomo de San Juan

Artículo 2 - Base legal 13 Este reglamento se adopta en virtud de las facultades conferidas en el inciso d del artículo 2.002 de 14 la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", que establece que los municipios tienen la facultad de imponer y cobrar contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción y otros arbitrios e impuestos, tasas y tarifas razonables dentro de sus límites territoriales del municipio, compatibles con el Código de Rentas Internas y las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 3 - Propósito Este reglamento se adopta con el fin de comenzar a comprender el negocio de alquiler a corto plazo en la ciudad, establecer regulaciones de conducta para proteger la sana convivencia entre residentes y visitantes de corta estadia.

El establecimiento de un proceso de licencias al uso que garanticen la salud y seguridad, convivencia residencial, manejo de infraestructura y ordenación de la ciudad. Esta reglamentación, además, delimita las áreas donde este uso pueda ser implementado para proteger zonas residenciales en la ciudad y aquellas otras zonas que, por su carácter histórico, ameritan protección. De otra parte, se garantiza el desarrollo económico y el derecho ciudadano a generar ingresos adicionales mediante el uso de sus propiedades, mientras se salvaguardan la salud y la seguridad de los huéspedes que seleccionan a la Ciudad de San Juan como su destino vacacional.

Artículo 4 - Alcance y aplicación Este reglamento es aplicable a toda persona natural o juridica que interese operar un negocio de alquileres a corto plazo dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan.

Artículo 5 - Definiciones 7 a. Alquiler a corto plazo - short term rental: cualquier instalación, edificio, o parte de un edificio, dado en alquiler por un periodo de tiempo menor a noventa (90) días, dedicado al alojamiento de personas mediante paga, cuya instalación, edificio o parte de este no sea un hotel, condo-hotel, hotel todo incluido, motel, parador, pequeña hospedería, casa de hospedaje y/o hotel de apartamentos. Dicho termino incluirá, sin limitarse a, cualquier tipo de propuesta de alojamiento alternativo como casas, apartamentos, cabañas, villas, casas rodantes (móviles), flotantes, botes, entre otros conceptos de arrendamientos en que el término de duración del arrendamiento sea menor de noventa (90) días.

15 b. Anfitrión - host: titular de una propiedad disponible para alquiler a corto plazo que hace 16 uso de una plataforma digital para estos fines o lo hace de manera propia sin intermediarios, sea persona natural o jurídica.

18 c. Administrador u operador: cualquier persona que el anfitrión con licencia regular o especial designe para llevar a cabo funciones administrativas u operacionales relacionadas con la propiedad sujeta a alquiler a corto plazo.

- 21 d. Habitación: cualquier cuarto o aposento de cualquier clase, en cualquier parte o sección de una residencia, que se ofrezca o esté disponible para alquilarse a corto plazo.
- 23 e. Huésped: toda persona que, mediante el pago de una tarifa y en virtud de un arrendamiento a corto plazo, use o tenga derecho a usar una propiedad o parte de esta o un bien mueble o parte de este.
- 9 1 f. Tarifa sobre el alquiler a corto plazo: tarifa por ocupación por noche a ser remitido por la plataforma, anfitrión u operador de alquileres a corto plazo al Municipio Autónomo de San Juan.
- 4 g. Intermediario: cualquier persona natural que, por cualquier medio, incluyendo el internet o cualquier aplicación tecnológica, ofrezca o facilite la ocupación entre huéspedes y proveedores, dueños, u operadores de propiedades que se utilicen como alquileres a corto plazo (short term rentals).
- 8 h. Licencia: autorización emitida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan para que un anfitrión pueda alquilar a corto plazo una propiedad, bien inmueble, unidad residencial o bien mueble, según establecido en este reglamento.
- 11 i. Memorando de entendimiento: acuerdo entre el Municipio Autónomo de San Juan y las 12 plataformas digitales de alquileres a corto plazo o intermediarios que operan en el Municipio, con el fin de que se cumplan los requisitos de este reglamento.
- 14 j. Municipio: Municipio Autónomo de San Juan.
- 15 k. Oficina de Permisos: el área de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan encargada de la administración y monitoreo de las licencias de alquiler a corto plazo.
- 17 l. Operador: persona natural o jurídica que es el propietario, arrendador o representante autorizado del propietario de una unidad residencial que desea ofrecerla como un alquiler a corto plazo.
- 20 m. Persona jurídica: corporaciones y asociaciones de interés público, con personalidad 21 jurídica reconocida por la ley; corporaciones, compañías o asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley le conceda personalidad jurídica.
- 24 n. Persona natural: ser humano que viva desprendido completamente del seno materno, con capacidad legal.
- 10 1 o. Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan (POT): la Ordenanza 2 Núm. 73, Serie 2001-2002, según enmendada.
- 3 p. Plataformas digitales: cualquier medio digital que sea intermediario entre el propietario (anfitrión) y el arrendatario (huésped) para llevar a cabo un alquiler a corto plazo (short 5 term rental).
- 6 q. Propietario: titular de un bien mueble o inmueble en la jurisdicción el Municipio Autónomo de San Juan que interesa ofrecer su bien mueble o inmueble en arrendamiento a corto plazo.
- 8 r. Registro: base de datos administrada por la Oficina de Permisos del Municipio que incluye toda la información relacionada al licenciamiento del negocio de alquileres a corto plazo.
- 10 s. Residencia principal: Es el lugar donde una persona reside o regresa usualmente a residir. La residencia se establece mediante la intención de la persona de alojarse o residir permanentemente en la propiedad. El tiempo de residencia se demuestra con al menos dos de las siguientes: recibo de alguna

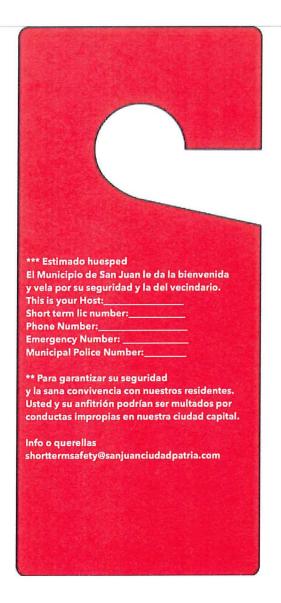
utilidad, escritura, contrato de arrendamiento, licencia de conducir, registración de vehículo de motor, identificación expedida por alguna agencia gubernamental, documentos contributivos o documento de exención contributiva.

- 16 Artículo 6 Licencia para alquiler a corto plazo
- 6.1 Toda persona que interese alquilar una propiedad o un bien mueble a corto plazo tendrá que obtener una licencia para alquiler a corto plazo expedida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San Juan. Dicha licencia tendrá una vigencia de un (2) años y podrá ser renovada por el mismo periodo de tiempo.
- 6.2 Requisitos para obtener la licencia

Se emitirá una licencia de alquiler a corto plazo a toda persona natural o jurídica que cumpla con los siguientes requisitos:

- 24 a. Ser titular o poseedor legal o administrador de la propiedad a ser usada para el alquiler a corto plazo.
- 26 b. Obtener un permiso de uso domiciliario en la Oficina de Permisos de San Juan.
- . 4 d. Certificación de no deuda del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales para la propiedad o certificación de que tiene un plan de pago autorizado y al día.
- 6 e. Presentar evidencia del pago de patente municipal.
- 7 f. Identificar la(s) plataforma(s) digital(es) que será(n) utilizada(s) para rentar la propiedad o si será rentada sin intermediarios.
- 9 g. En el caso de que el alquiler vaya a ser administrado u operado por terceros, deberá someter copia del contrato entre el propietario y el administrador u operador del alquiler a corto plazo. Del mismo modo debera registrar el nombre del anfitrión numero de telefono y un numero de telefono adicional para casos de emergencia.

\*\*\*\*\*TAG DE LA PROPIEDAD



Sección 6.4 de este reglamento.

### 6.3 - Alcance de la concesión de licencia

14 a. Las propiedades sujetas a programas o subsidios estatales o federales no cualificarán para obtener una licencia de alquiler a corto plazo.

16 b. Debera contar con un anfitrión accesible y disponible durante la estadia de su visitante. Y MANTENDRA UN TAG EN SU PUERTA CON UN AVISO DE NUMEROS DE TELEFONO DE ANFITRION Y UN AVISO QUE LEA ( Ver ejemplo)

• Esto facilitara el numero de contacto y identificación de unidades de alquiler a corto plazo. Y canalización de multas. De la misma manera los anfitriones podran servir como facilitadores

municipales en la imposición de multas a visitantes con conductas impropias. Por otro lado beneficiara al propietario con el establecimiento de controles para el buen manejo y uso de la propiedad.

- 19 c. Se permitirá solamente un grupo de huéspedes (party of guests) por estadía, hasta el 20 máximo de personas que permita el tipo de licencia expedida.
- 21 d. No se permitirán eventos comerciales o sociales en las propiedades para alquiler a corto plazo.
- 23 e. No podrá alterarse el carácter residencial del sector, ni de la propiedad.
- 24 f. Los anfitriones y los operadores serán responsables de que los huéspedes de la propiedad no afecten la calidad de vida de los vecinos.
- 26 g. La propiedad no podrá ser rotulada comercialmente.
- 1 h. El número de la licencia para el alquiler a corto plazo tendrá que estar incluido en el anuncio digital de la plataforma que promueva el alquiler de la propiedad.
- . 4 6.4 Otorgación de licencia 5 El Municipio otorgará una licencia de alquiler a corto plazo a los anfitriones que cumplan con todos los requisitos de este reglamento.

La licencia incluirá la siguiente información:

- 8 a. Nombre, dirección física y postal, teléfono de contacto y correo electrónico del anfitrión y del administrador, en los casos que aplique
- . 10 b. Dirección física de la propiedad para alquiler.
- 11 c. Cantidad de huéspedes y habitaciones
- 12 d. Tipo y número de la licencia y fecha de vigencia.
- 13 e. Foto del anfitrión u operador.
- 14 f. En el caso de unidades residenciales: copia del permiso de uso domiciliario, del endoso del
- 1 d. En caso de reincidencia luego del año de penalidad, no se concederá la renovación de la licencia al anfitrión u operador multado.
- 7.3 Unidad mueble
- 18 a. Cualquier bien mueble, incluyendo, pero sin limitarse a, casas rodantes (móviles), 19 flotantes, botes, casetas de lujo (glamping), entre otras, ofrecido en alquiler a corto 20 plazo. 21 b. El tiempo mínimo de la ocupación será de dos (2) noches.
- 7.4 Pago de los derechos de la licencia como arrendador a corto plazo 23 a. El pago de los derechos para obtener y mantener la licencia se efectuará anualmente. 24 Artículo 8 Pagos de derechos de licencia 25 8.1 Derechos de licencia 14 1 a. Unidad de residencia compartida- los derechos para

obtener esta licencia son un pago inicial, al solicitar la licencia, no reembolsable, de doscientos cincuenta dólares anuales (\$250.00). El anfitrión pagará mensualmente un 3% del ingreso bruto obtenido durante la operación del negocio 4 de alquileres a corto plazo en la jurisdicción del Municipio Autónomo de San Juan. 5 b. Unidad de residencia no compartida- los derechos para obtener esta licencia son un pago 6 inicial, al solicitar la licencia, no reembolsable, de quinientos dólares anuales (\$500.00). El anfitrión pagará mensualmente un 3% del ingreso bruto obtenido durante la operación del negocio 8 de alquileres a corto plazo en la jurisdicción del Municipio Autónomo de San Juan.

9 c. Unidad mueble- los derechos para obtener esta licencia son un pago inicial al solicitar la 10 licencia, no reembolsable, de doscientos cincuenta dólares anuales (\$250.00). El anfitrión pagará mensualmente un 3% del ingreso bruto obtenido durante la operación del negocio de alquileres a 12 corto plazo en la jurisdicción del Municipio Autónomo de San Juan.

## 8.2 - Formas de pago

- 14 a. Las plataformas digitales que operan en San Juan y que suscriban un memorando de entendimiento con el Municipio deberán remitir al Municipio Autónomo de San Juan remitirán los derechos cobrados durante el mes a sus anfitriones, en o antes del día 30 del 17 mes próximo al que se alojó el huésped.
- 18 b. Cualquier anfitrión u operador de alquileres a corto plazo que no forme parte de una plataforma digital deberá remitir el pago de los derechos directamente al Municipio, en o 20 antes del día 30 del mes próximo al que se alojó el huésped
- . 21 c. Si el anfitrión u operador no envía el pago dentro del término concedido le aplicará una penalidad del 10% mensual hasta que salde la deuda
- . 23 d. El incumplimiento con esta disposición conlleva también la imposición de una multa según se dispone más adelante.
- 8.4 Destino de los ingresos por licencias a alquileres a corto plazo 1 a. Los recaudos por la licencia serán destinados a sufragar los costos del establecimiento del sistema de licencias y los costos del monitoreo de éstos en la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, así como para el mantenimiento, ornato, seguridad y limpieza de zonas urbanas y turísticas impactadas por los alquileres a corto plazo de la Ciudad de San Juan.
- Artículo 9 Administración y monitoreo del registro alquileres a corto plazo
- 7 9.1 La Oficina de Permisos mantendrá un registro al día de todos los alquileres a corto plazo autorizados en la jurisdicción de San Juan, tomando como fuente de información los datos ofrecidos 9 en las solicitudes de licencias y por las plataformas virtuales.
- 9.2 El Municipio suscribirá un memorando de entendimiento con todas las plataformas digitales 11 que operen en San Juan para que estas informen, recauden y remitan los impuestos correspondientes al Municipio. Además, se acordará que las plataformas proveerán al Municipio, mensualmente y de manera electrónica, la siguiente información:
- 14 a. Nombre del anfitrión en San Juan registrado en su plataforma.

- 15 b. Dirección de la propiedad para alquiler a corto plazo. 16 c. Impuesto municipal recaudado por anfitrión.
- 17 d. Cualquier otra información estime necesario y que forme parte del memorando de 18 entendimiento.
- 9.3 Toda persona, operador, intermediario o plataforma mantendrá un registro de las noches en que su propiedad fue ocupada y lo hará disponible al Municipio cuando le sea requerido. La Oficina de Permisos velará por el cumplimiento de los memorandos de entendimiento.

### Artículo 10 - Infracciones, penalidades y multas

10.1 - Toda persona u operador que gestione sin licencia un negocio de alquiler a corto plazo dentro de la demarcación jurisdiccional del Municipio de San Juan, estará sujeta a la imposición y pago de una multa administrativa de mil dólares (\$1,000)diariis hasta que cese su incumplimiento, cuando sea la primera infracción. En el caso de una segunda infracción por este hecho, se le impondrá una multa de dos mil quinientos mil dólares (\$2,500.00) diarios hasta que cese su 2 incumplimiento y no podrá solicitar y obtener la licencia en el término de un (1) año desde que 3 cesó el incumplimiento.

Se dispone que una tercera multa por esta infracción conllevará una multa de cinco mil dólares (\$5,000.00) diarios y la prohibición de solicitar y obtener una licencia para alquiler a corto plazo por tres (3) años.

# 10.2 – Incumplimiento a este reglamento

7 a. El primer incumplimiento por parte de un anfitrión, operador, intermediario o plataforma a este reglamento conllevará una multa administrativa a razón de quinientos dólares (\$500.00) por violación, por día.

10 b. El segundo incumplimiento por parte de un anfitrión, operador, intermediario o plataforma a 11 este reglamento conllevará una multa administrativa a razón de mil dólares (\$1,000.00) por 12 violación, por día y la suspensión por un año de la licencia para ofrecer arrendamientos a corto 13 plazo contado a partir del saldo de la multa y el cese del incumplimiento, lo que ocurra último. 14 c. El tercer incumplimiento por parte de un anfitrión, operador, intermediario o plataforma a este 15 reglamento conllevará una multa administrativa a razón de cinco mil dólares (\$5,000.00) por 16 violación, por día y la revocación permanente de la licencia para ofrecer arrendamientos a corto 17 plazo en el Municipio de San Juan. 18 10.3 - La Oficina de Permisos será responsable de monitorear todos los anuncios de alquileres a 19 corto plazo dentro de la jurisdicción del Municipio, que aparezcan en las plataformas virtuales, con 20 el fin de verificar su cumplimiento con este reglamento. 21 Artículo 11 - Disposiciones generales 22 Las disposiciones de este reglamento no se entenderán que restringen o limiten los poderes, 23 facultades o prerrogativas conferidos por ley al Municipio. El Municipio, en el ejercicio de las 24 facultades que le son conferidas por ley, tendrá también aquellos poderes que son incidentales y 25 necesarios a su competencia para adjudicar querellas y resolver controversias que surjan al aplicar 26 y hacer cumplir las disposiciones de este reglamento. Toda notificación, citación o escrito que deba 17 1 hacerse o remitirse a cualquier persona, parte o agencia del gobierno central o a cualquier unidad 2 administrativa, oficina, dependencia u oficial municipal se podrá remitir de forma electrónica, por 3 correo regular, o podrá entregarse personalmente al destinatario, acusando también un fiel recibo 4 de su entrega. El/La Oficial de Permisos, tendrá facultad para corregir errores de forma o 5 inadvertencia

en sus órdenes o resoluciones con el fin de hacer justicia sustancial o lograr una 6 solución equitativa. 7 Artículo 12 - Cláusula de salvedad 8 En caso de que cualquier artículo, disposición o parte de este reglamento se declarase nulo, 9 inconstitucional o en conflicto con legislación vigente por un tribunal mediante sentencia final y 10 firme, ello no invalidará el resto del reglamento, el cual continuará rigiendo con toda su fuerza y 11 vigor con excepción del artículo o disposición afectada por tal sentencia. 12 Artículo 13 - Efectividad 13 La Oficina de Permisos establecerá un tiempo de moratoria, no mayor de seis meses a partir de la 14 vigencia de la ordenanza, para poner en vigor las disposiciones del reglamento adoptado. 15 Este Reglamento regirá retroactivamente, pero excluirá usos expresamente permitidos por el 16 reglamento de zonificación vigente al momento de adquisición de la propiedad en cuestión. Todo 17 anfitrión, operador, intermediario o plataforma que quiera permanecer operando deberá notificarlo 18 a la Oficina de Permisos del Municipio dentro del mes siguiente a que entre en vigor este 19 Reglamento. Aquellos alquileres que estén operando con anterioridad a la aprobación de este 20 Reglamento, deberán someter toda la documentación necesaria para cumplir con las disposiciones 21 y los requisitos del mismo, durante los tres (3) meses siguientes a que entre en vigor. 22 Sección 2da.: Añadir un inciso 20, al artículo 3.04 del Capítulo III de la Ordenanza Núm. 23 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo del Municipio de 24 San Juan", para que lea de la siguiente manera: 25 ... 18 1 "18. Inspeccionar construcciones ilegales y referirlas a las autoridades competentes, 2 cuando éstas afecten propiedad municipal. 3 19. Cobrar a los solicitantes los derechos correspondientes por los servicios que preste 4 en armonía con las disposiciones establecidas en la Ley 161-2009, según enmendada, conocida 5 como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", y en el Reglamento para el 6 Cobro de Derechos por Servicios de la Oficina de Gerencia y Permisos. 7 20. Implantar la política pública del Municipio sobre los alquileres a corto plazo 8 proveyendo mecanismos accesibles y amigables para el trámite de las solicitudes de 9 expedición y renovación de licencias, así como para el cobro de los aranceles relacionados, 10 velar por el cumplimiento del "Reglamento de alquileres a corto plazo en el Municipio 11 Autónomo de San Juan", así como de los memorandos de entendimiento que se suscriban." 12 Sección 3ra.: Renumerar el actual Capítulo VII – Reglamento Orgánico y Funcional de la 13 Oficina para el Cumplimiento y Planificación Ambiental – de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002- 14 2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo del Municipio de San Juan" como 15 Capítulo VIII. 16 Sección 4ta.: Renumerar el Capítulo VIII – Reglamento Orgánico y Funcional del 17 Departamento de Operaciones y Ornato del Municipio de San Juan – de la Ordenanza Núm. 7, 18 Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo del Municipio de San 19 Juan" como Capítulo IX. 20 Sección 5ta.: Renumerar el Capítulo IX -Reglamento Orgánico y Funcional del 21 Departamento de Diseño Urbano y Desarrollo de Proyectos del Municipio de San Juan – de la 22 Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo 23 del Municipio de San Juan" como Capítulo X. 24 Sección 6ta.: Renumerar el Capítulo X – Política Pública Sobre Ambiente Urbano del 25 Municipio de San Juan – de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida 26 como "Código de Urbanismo del Municipio de San Juan" como Capítulo XI. 19 1 Sección 7ma.: Renumerar el Capítulo XI – Normas Ciudadanas de Ambiente Urbano - de 2 la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo 3 del Municipio de San Juan" como Capítulo XII. 4 Sección 8va.: Renumerar el Capítulo XII – Carteles o Letreros Redactados en los Idiomas 5 Español e Inglés – de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como 6 "Código de Urbanismo del Municipio de San Juan" como Capítulo XIII. 7 Sección 9na.: Renumerar el Capítulo XIII - Reglamento de Normas y Procedimientos para 8 el Control de Acceso de Calles, Urbanizaciones o Comunidades del

Municipio de San Juan – de la 9 Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo 10 del Municipio de San Juan" como Capítulo XIV. 11 Sección 10ma.: Renumerar el Capítulo XIV – Rotulación de Sitios de Interés – de la 12 Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo 13 del Municipio de San Juan" como Capítulo XV. 14 Sección 11ra.: Renumerar el Capítulo XV – Procedimiento de Declaración y erradicación 15 de Estorbos Públicos – de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida 16 como "Código de Urbanismo del Municipio de San Juan" como Capítulo XVI. 17 Sección 12da.: Renumerar el Capítulo XVI - Registro de Solares Yermos - de la 18 Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo 19 del Municipio de San Juan" como Capítulo XVII. 20 Sección 13ra.: Renumerar el Capítulo XVII – Control Ambiental – de la Ordenanza Núm. 21 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo del Municipio de 22 San Juan" como Capítulo XVIII. 23 Sección 14ta.: Renumerar el Capítulo XVIII – Reglamento para Regir el Uso del Sistema 24 Municipal Pluvial y la Descarga de Contaminantes a los Cuerpos de Agua – de la Ordenanza Núm. 25 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo del Municipio de 26 San Juan" como Capítulo XIX. 20 1 Sección 15ta.: Renumerar el Capítulo XIX – Reglamento para la Construcción de Accesos 2 a Familias de Ingresos Bajos o Moderados Dentro de los Límites Jurisdiccionales del Municipio de 3 San Juan – de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código 4 de Urbanismo del Municipio de San Juan" como Capítulo XX. 5 Sección 16ta.: Renumerar el Capítulo XX – Disposiciones Relativas a este Código – de la 6 Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo 7 del Municipio de San Juan" como Capítulo XXI. 8 Sección 17ma.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas 9 de otras por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuera declarada inconstitucional, 10 nula o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no 11 afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones. 12 Sección 18va.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare 13 incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad. 14 Sección 19na.: Esta ordenanza comenzará a regir a los diez (10) días de su publicación en 15 uno o más periódicos de circulación general y de circulación regional, al amparo del artículo 2.003 16 de la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de 17 Puerto Rico". 18 La Oficina de Permisos establecerá un tiempo de moratoria, no mayor de seis meses a partir 19 de la vigencia de la ordenanza, para poner en vigor las disposiciones del reglamento adoptado.