

**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 G. Chavier 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 “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.

- 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, han proliferado de forma desmedida los ACP de propiedades
- 6 residenciales en diversas modalidades. Ello, gracias a múltiples plataformas digitales que

1 facilitan y promueven el contacto de directo de potenciales huéspedes con anfitriones a
2 través de la internet. Estas plataformas digitales se lucran de los alquileres que facilitan en
3 el Municipio de San Juan por lo que también realizan actividad comercial sujeta al poder
4 regulador y recaudador de la ciudad.

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

8 **POR CUANTO:** Algunas de las consecuencias negativas de los ACP en el Municipio de San Juan
9 han sido: el sentido de inseguridad creada por la presencia constante de personas
10 desconocidas en el entorno, la ausencia de inspecciones de salud y seguridad que protejan
11 a los huéspedes, el desplazamiento de población local de las zonas más atractivas de la
12 ciudad, la disminución de vivienda asequible para alquiler a largo plazo, la aglomeración
13 de huéspedes en una misma propiedad, la acumulación de basura, faltas de consideración,
14 conducta impropia y ruidos innecesarios a deshora de los huéspedes, la violación de normas
15 de convivencia de la comunidad y el desconocimiento de códigos de orden público, la
16 proliferación de edificaciones completas utilizadas como hospederías clandestinas de
17 anfitrión ausente, la destrucción del carácter residencial de comunidades enteras, la
18 inestabilidad y fraccionamiento que causa tener un flujo constante de transeúntes
19 desconocidos que no tiene sentido de pertenencia, ni compromiso con el bienestar de la
20 comunidad y sus habitantes.

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

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

8 **POR CUANTO:** Reconocemos que no todas las modalidades de ACP generan el mismo impacto
9 en su entorno, siendo las consecuencias negativas directamente proporcionales a cuánto
10 tiempo el anfitrión ocupa la propiedad en cuestión y cuan disponible está el durante el
11 periodo de alquiler. El impacto más bajo a la comunidad lo genera una anfitriona que
12 alquila intermitentemente una habitación de su hogar mientras lo vive, para poder generar
13 un ingreso suplementario. La mayor cantidad de consecuencias negativas a los residentes
14 los genera el inversionista ausente que adquiere varios edificios para operarlos como un
15 hotel sin empleados.

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

18 **POR CUANTO:** El inciso (o) del artículo 2.001 de la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según
19 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
21 convenientes para ejercer el poder legislativo y el poder ejecutivo en todo asunto de
22 naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo
23 económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que
24 fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y
25 actividades de interés colectivo, con sujeción a las leyes aplicables.

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

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

17 **POR CUANTO:** Son muchas las plataformas digitales que se dedican al negocio de alquiler
18 temporero turístico. Estas plataformas ponen en contacto a personas que quieren ofrecer
19 sus viviendas en alquiler, con huéspedes que necesitan hospedaje a corto plazo. Como
20 todo modelo de negocio basado en el consumo colaborativo, necesita de varias partes para
21 funcionar: los propietarios de las viviendas (anfitriones), los huéspedes y, entre ambos, la
22 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
24 sobre las experiencias que han tenido, de modo que viajeros y anfitriones comparten
25 opiniones y consejos.

1 **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.

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

13 **POR CUANTO:** Las características particulares de cada ciudad, es decir, su historia, ubicación,
14 tamaño, población, marco regulatorio, organización política y administrativa, usos y
15 costumbres culturales y sociales tienen una influencia fundamental en los enfoques y tipos
16 de soluciones propuestas ante esta problemática.

17 **POR CUANTO:** La medida más utilizada mundialmente para atender esta situación es el requisito
18 de licencias para alquilar la vivienda a corto plazo con propósitos comerciales y turísticos.
19 En el proceso de licenciamiento, se crea un registro de propietarios y de viviendas
20 disponibles para alquiler turístico. Esto es un primer paso para la regulación, clasificación
21 y ordenación de esta actividad en los municipios y las ciudades. Los criterios de control
22 suelen ser básicamente los siguientes: tipo de vivienda alquilada (residencia principal o
23 segunda residencia), la modalidad (propiedad entera o por habitaciones) y el tiempo de
24 alquiler.

25 **POR CUANTO:** Otros aspectos sujetos a reglamentar son: el límite de personas que pueden ocupar
26 el inmueble y de habitaciones que pueden alquilarse a la vez, el volumen de alquileres

1 según el área de la ciudad, el límite de viviendas de uso turístico por edificio, los
2 mecanismos de comercialización, las disposiciones relativas a la seguridad y el tipo de
3 servicios prestados y la regulación del tiempo de alquiler mediante topes de días al año.
4 Esta medida se emplea como criterio para valorar cuando el arrendamiento de una vivienda
5 constituye una actividad económica o comercial. Otros aspectos por considerar son la
6 zonificación, la restricción del uso en ciertas áreas de la ciudad para preservar la vivienda
7 de dichas zonas, combatiendo la expulsión de la población local.

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

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

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

24

1 **POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
2 **PUERTO RICO:**

3 **Sección 1ra.:** Añadir un nuevo Capítulo VII a la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003,
4 según enmendada, conocida como "Código de Urbanismo del Municipio de San Juan" titulado
5 "Reglamento para los alquileres a corto plazo en el Municipio Autónomo de San Juan". El mismo
6 leerá de la siguiente manera:

7 **“CAPÍTULO VII”**

8 **Reglamento para los alquileres a corto plazo en el Municipio Autónomo de San Juan**

9 **Artículo 1 - Título**

10 Este reglamento se conocerá como "Reglamento para alquileres a corto plazo en el Municipio
11 Autónomo de San Juan".

12 **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
15 Autónomos de Puerto Rico", que establece que los municipios tienen la facultad de imponer y
16 cobrar contribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción y otros arbitrios e impuestos,
17 tasas y tarifas razonables dentro de sus límites territoriales del municipio, compatibles con el
18 Código de Rentas Internas y las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

19 **Artículo 3 - Propósito**

20 Este reglamento se adopta con el fin de regular el negocio de alquiler a corto plazo en la ciudad,
21 mediante el establecimiento de un proceso de licencias al uso que garanticen la salud y seguridad,
22 convivencia residencial, manejo de infraestructura y ordenación de la ciudad. Esta reglamentación,
23 además, delimita las áreas donde este uso pueda ser implementado para proteger zonas
24 residenciales en la ciudad y aquellas otras zonas que, por su carácter histórico, ameritan protección.
25 De otra parte, se garantiza el desarrollo económico y el derecho ciudadano a generar ingresos

1 adicionales mediante el uso de sus propiedades, mientras se salvaguardan la salud y la seguridad
2 de los huéspedes que seleccionan a la Ciudad de San Juan como su destino vacacional.

3 Artículo 4 - Alcance y aplicación

4 Este reglamento es aplicable a toda persona que interese operar un negocio de alquileres a corto
5 plazo dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan.

6 Artículo 5 - Definiciones

- 7 a. Alquiler a corto plazo - *short term rental*: cualquier instalación, edificio, o parte de un
8 edificio, dado en alquiler por un periodo de tiempo menor a noventa (90) días, dedicado al
9 alojamiento de personas mediante paga, cuya instalación, edificio o parte de este no sea un
10 hotel, condo-hotel, hotel todo incluido, motel, parador, pequeña hospedería, casa de
11 hospedaje y/o hotel de apartamentos. Dicho termino incluirá, sin limitarse a, cualquier tipo
12 de propuesta de alojamiento alternativo como casas, apartamentos, cabañas, villas, casas
13 rodantes (móviles), flotantes, botes, entre otros conceptos de arrendamientos en que el
14 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,
17 sea persona natural o jurídica.
- 18 c. Administrador u operador: cualquier persona que el anfitrión con licencia regular o especial
19 designe para llevar a cabo funciones administrativas u operacionales relacionadas con la
20 propiedad sujeta a alquiler a corto plazo.
- 21 d. Habitación: cualquier cuarto o aposento de cualquier clase, en cualquier parte o sección de
22 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
24 a corto plazo, use o tenga derecho a usar una propiedad o parte de esta o un bien mueble o
25 parte de este.

- 1 f. Tarifa sobre el alquiler a corto plazo: tarifa por ocupación por noche a ser remitido por la
2 plataforma, anfitrión u operador de alquileres a corto plazo al Municipio Autónomo de San
3 Juan.
- 4 g. Intermediario: cualquier persona natural que, por cualquier medio, incluyendo el internet
5 o cualquier aplicación tecnológica, ofrezca o facilite la ocupación entre huéspedes y
6 proveedores, dueños, u operadores de propiedades que se utilicen como alquileres a corto
7 plazo (*short term rentals*).
- 8 h. Licencia: autorización emitida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de San
9 Juan para que un anfitrión pueda alquilar a corto plazo una propiedad, bien inmueble,
10 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
13 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
16 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
18 autorizado del propietario de una unidad residencial que desea ofrecerla como un alquiler
19 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
22 particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley le conceda personalidad
23 jurídica.
- 24 n. Persona natural: ser humano que viva desprendido completamente del seno materno, con
25 capacidad legal.

- 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
4 (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
7 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
9 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.
11 La residencia se establece mediante la intención de la persona de alojarse o residir
12 permanentemente en la propiedad. El tiempo de residencia se demuestra con al menos dos
13 de las siguientes: recibo de alguna utilidad, escritura, contrato de arrendamiento, licencia
14 de conducir, registración de vehículo de motor, identificación expedida por alguna agencia
15 gubernamental, documentos contributivos o documento de exención contributiva.

16 Artículo 6 - Licencia para alquiler a corto plazo

17 6.1 - Toda persona que interese alquilar una propiedad o un bien mueble a corto plazo tendrá que
18 obtener una licencia para alquiler a corto plazo expedida por la Oficina de Permisos del Municipio
19 Autónomo de San Juan. Dicha licencia tendrá una vigencia de un (1) año y podrá ser renovada por
20 el mismo periodo de tiempo.

21 6.2 - Requisitos para obtener la licencia

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

- 24 a. Ser titular o poseedor legal o administrador de la propiedad a ser usada para el alquiler a
25 corto plazo.
- 26 b. Obtener un permiso de uso domiciliario en la Oficina de Permisos de San Juan.

- 1 c. Presentar evidencia de cumplimiento con el Plan de Ordenación Territorial (POT) y/o
2 condiciones restrictivas, escritura matriz y/o reglamentos del lugar donde vaya a ubicar su
3 alquiler a corto plazo.
- 4 d. Certificación de no deuda del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales para la
5 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
8 si será rentada sin intermediarios.
- 9 g. En el caso de que el alquiler vaya a ser administrado u operado por terceros, deberá someter
10 copia del contrato entre el propietario y el administrador u operador del alquiler a corto
11 plazo y toda la información y documentos del tercero que se le requieren al anfitrión en la
12 Sección 6.4 de este reglamento.

13 6.3 -Alcance de la concesión de licencia

- 14 a. Las propiedades sujetas a programas o subsidios estatales o federales no cualificarán para
15 obtener una licencia de alquiler a corto plazo.
- 16 b. El anfitrión podrá tener hasta dos propiedades para arrendamiento a corto plazo dentro de
17 los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan, pero una de ellas tiene que
18 ser su residencia principal.
- 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
22 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
25 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
2 anuncio digital de la plataforma que promueva el alquiler de la propiedad.
- 3 i. No se podrá aprobar una licencia que no sea cónsona con la zonificación vigente.

4 6.4 - Otorgación de licencia

5 El Municipio otorgará una licencia de alquiler a corto plazo a los anfitriones que cumplan con todos
6 los requisitos de este reglamento.

7 La licencia incluirá la siguiente información:

- 8 a. Nombre, dirección física y postal, teléfono de contacto y correo electrónico del anfitrión y
9 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
15 Cuerpo de Bomberos y del endoso del Departamento de Salud.
- 16 g. En el caso de unidades muebles: las licencias y permisos aplicables según su naturaleza.

17 La información antes indicada estará impresa en un rótulo el cual deberá estar ubicado en un lugar
18 visible dentro de la unidad residencial o bien mueble autorizado.

19 6.5 -Renovación de licencia

- 20 a. La licencia de alquiler a corto plazo se renovará anualmente.
- 21 b. Los requisitos de renovación serán los mismos que los de obtener una licencia por primera vez.
- 22 c. Toda persona u operador que haya sido multada por algún incumplimiento a este reglamento e
23 interese renovar su licencia, tiene que demostrar que cumplió con el pago de la multa impuesta y
24 que corrigió el hecho que le llevó al incumplimiento, además tendrá que esperar un año luego del
25 vencimiento de la licencia para solicitar la renovación o desde que se le suspendió su licencia.

1 d. En caso de reincidencia luego del año de penalidad, no se concederá la renovación de la licencia
2 al anfitrión u operador multado.

3 Artículo 7 - Tipos de licencias para el alquiler a corto plazo en San Juan

4 7.1 - Unidad de residencia compartida

5 a. Unidad residencial que es la residencia principal del anfitrión y una porción de esta
6 propiedad se ofrece en alquiler a corto plazo, estando presente el anfitrión durante la
7 estadía de los huéspedes. La ocupación está limitada a tres habitaciones u seis
8 huéspedes, lo que sea menor.

9 b. El tiempo mínimo de la ocupación será de dos (2) noches.

10 7.2 - Unidad de residencia no compartida

11 a. Unidad residencial ofrecida en alquiler a corto plazo en la que el anfitrión no se
12 encuentra residiendo en la misma y un administrador o intermediario está disponible
13 para encargarse de atender los huéspedes y manejar las situaciones que puedan surgir
14 durante el arrendamiento a corto plazo. La capacidad máxima será de cuatro
15 habitaciones u ocho huéspedes, lo que sea menor.

16 b. El tiempo mínimo de la ocupación será de dos (2) noches.

17 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.

22 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

1 a. Unidad de residencia compartida- los derechos para obtener esta licencia son un pago inicial,
2 al solicitar la licencia, no reembolsable, de doscientos cincuenta dólares anuales (\$250.00). El
3 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
7 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
11 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.

13 8.2 - Formas de pago

14 a. Las plataformas digitales que operan en San Juan y que suscriban un memorando de
15 entendimiento con el Municipio deberán remitir al Municipio Autónomo de San Juan
16 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
19 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
22 penalidad del 10% mensual hasta que salde la deuda.

23 d. El incumplimiento con esta disposición conlleva también la imposición de una multa según
24 se dispone más adelante.

25 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
2 sistema de licencias y los costos del monitoreo de éstos en la Oficina de Permisos del
3 Municipio de San Juan, así como para el mantenimiento, ornato, seguridad y limpieza de
4 zonas urbanas y turísticas impactadas por los alquileres a corto plazo de la Ciudad de San
5 Juan.

6 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
8 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.

10 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
12 al Municipio. Además, se acordará que las plataformas proveerán al Municipio, mensualmente y
13 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.

19 9.3 – Toda persona, operador, intermediario o plataforma mantendrá un registro de las noches en
20 que su propiedad fue ocupada y lo hará disponible al Municipio cuando le sea requerido.

21 La Oficina de Permisos velará por el cumplimiento de los memorandos de entendimiento.

22 Artículo 10 - Infracciones, penalidades y multas

23 10.1 - Toda persona u operador que gestione sin licencia un negocio de alquiler a corto plazo dentro
24 de la demarcación jurisdiccional del Municipio de San Juan, estará sujeta a la imposición y pago
25 de una multa administrativa de mil dólares (\$1,000) diarios hasta que cese su incumplimiento,
26 cuando sea la primera infracción. En el caso de una segunda infracción por este hecho, se le

1 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
4 de cinco mil dólares (\$5,000.00) diarios y la prohibición de solicitar y obtener una licencia para
5 alquilar a corto plazo por tres (3) años.

6 10.2 – Incumplimiento a este reglamento

- 7 a. El primer incumplimiento por parte de un anfitrión, operador, intermediario o plataforma a este
8 reglamento conllevará una multa administrativa a razón de quinientos dólares (\$500.00) por
9 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

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 ...

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.

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.

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.