

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**ORDENANZA NÚM. 39, SERIE 2022-2023
APROBADA 19 DE MAYO DE 2023
(P. DE O. NÚM. 26, SERIE 2022-2023)**

Fecha de presentación: 17 de noviembre de 2022

ORDENANZA

PARA ESTABLECER EL “REGLAMENTO PARA ESTABLECER EL REGISTRO DE ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN”; A TAL FIN, AÑADIR UN NUEVO CAPÍTULO VII A LA ORDENANZA NÚM. 7, SERIE 2002-2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN”; ASIGNAR FUNCIONES A LA OFICINA DE PERMISOS DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN Y A LA OFICINA DE FINANZAS MUNICIPALES DE SAN JUAN; ESTABLECER PENALIDADES; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: En años recientes, se han proliferado los alquileres a corto plazo (en adelante, los “ACP”) de propiedades residenciales en diversas modalidades. Ello, gracias a múltiples plataformas digitales que facilitan y promueven el contacto directo de potenciales huéspedes con anfitriones a través del internet, como parte de la economía colaborativa. Utilizando estas plataformas digitales se realizan actividades lucrativas mediante los alquileres que se realizan dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”).

POR CUANTO: El surgimiento de nuevas maneras de alquilar viviendas ha alterado y en algunas instancias transformado la vida de muchas ciudades en el mundo, planteando retos particulares en las zonas históricas de más importancia turística, como lo es el Viejo San Juan. Las ciudades han tenido que utilizar estrategias novedosas para reglamentar este tipo

de alquiler, estableciendo registros y otros mecanismos de fiscalización, como lo es el caso de ciudades como Los Ángeles, Palm Springs y San Diego en California; Chicago en Illinois; Kissimmee, Orlando y Miami en Florida; y Las Vegas en Nevada, entre muchas otras.

POR CUANTO: Son variadas las plataformas digitales que se dedican a este tipo de actividad económica y comercial. Estas plataformas ponen en contacto a personas que quieren ofrecer sus viviendas y/o sus propiedades 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: 1) los propietarios de las viviendas o anfitriones; 2) los huéspedes, y; 3) entre ambos, la plataforma digital que pone en contacto directamente a unos y otros. De esa relación entre 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: Definitivamente, las plataformas digitales de ACP son tendencia actual y han creado oportunidades económicas para miles de personas en Puerto Rico. Además, los ACP complementan la disponibilidad de alojamiento para efectos turísticos que atraen a un sector particular que se ha desarrollado como usuarios recurrentes de este tipo de modalidad de alquiler. El amplio rango de precios y variedad de propiedades disponibles ciertamente abren las puertas al turismo, tanto externo como interno, y al desarrollo económico, tanto de las áreas donde ubican como en el resto de esta jurisdicción.

POR CUANTO: En el Municipio se reconoce que la economía colaborativa es parte del futuro del desarrollo económico, no tan solo local, sino a nivel mundial. Sin embargo, este desarrollo debe ser uno ordenado y regulado, de forma tal que se logre un balance entre los intereses envueltos. Los ACP, por su naturaleza, no dejan de ubicar en un entorno comunitario donde existe la expectativa entre los miembros de la comunidad de que se respete su paz, tranquilidad y estilo de vida en el hogar. Esto es así en la gran mayoría de los casos, pero

el Municipio responsablemente tiene el deber de atender aquellas situaciones extraordinarias donde pudiese ocurrir un disloque entre el establecimiento de un ACP y la convivencia comunitaria.

POR CUANTO: El poder de reglamentar el uso de la propiedad de acuerdo con la zonificación y localización es un instrumento legítimo para promover 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 regulaciones al uso de la propiedad, siempre que estén sustancialmente relacionadas a 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, sino también la obligación de promover el mejoramiento del entorno y preservar el carácter de las comunidades. 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: Las características particulares de cada ciudad, es decir, su historia, ubicación, tamaño, población, marco regulatorio, organización política y administrativa, y los usos y costumbres culturales y sociales tienen una influencia fundamental en los enfoques y tipos de soluciones propuestas ante esta problemática. La medida más utilizada mundialmente para atender esta situación es el requisito de licencias para alquilar la propiedad a corto plazo con propósitos comerciales y/o turísticos. En el proceso la otorgación de licencias, se crea un registro de propietarios y de propiedades disponibles para alquiler turístico. Esto es un primer paso para la regulación, clasificación y ordenación de esta actividad en los municipios y las ciudades.

POR CUANTO: El Artículo 1.003 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el

“Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal), declara política pública del Gobierno de Puerto Rico “proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones”. Además, reconoce que “los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones”. Todo lo anteriormente expresado está fundamentado en que “[u]n principio cardinal del pensamiento político democrático es que el poder decisonal sobre los asuntos que afectan la vida de los ciudadanos en la democracia recaiga en unos niveles, organismos y personas que le sean directamente responsables. Según nuestro esquema de gobierno, el organismo público y los funcionarios electos más cercanos a nuestra ciudadanía son, el Gobierno municipal compuesto por el Alcalde y los Legisladores Municipales. Dicha entidad es la unidad primordial y básica para la gobernanza y administración comunitaria”.

POR CUANTO: El inciso (c) del Artículo 2.109 del Código Municipal establece que los municipios tendrán la facultad para imponer “licencias, arbitrios de construcción y . . . tasas y tarifas razonables dentro de [sus] límites territoriales . . . , compatibles con el Código de Rentas Internas y las leyes del Gobierno 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: Según la información más reciente obtenida de la base de datos digital *AirDNA*¹, para el mes de noviembre de 2022, el Municipio cuenta con cerca de tres mil setecientos noventa y dos (3,792) alquileres activos, esto tan solo entre las plataformas de *Airbnb* y *Vrbo*. De estos, tres mil doscientos veinticinco (3,225) son propiedades alquiladas en su

¹ AirDNA MarketMinder. *Overview of San Juan, Puerto Rico, US.*, AirDNA (Nov. 2022) <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/us/puerto-rico/san-juan/overview>.

totalidad, tales como casas y apartamentos. Además, cerca de cuatrocientas noventa y tres (493) son habitaciones dentro de una residencia en la que vive el propietario y un total aproximado de setenta y cuatro (74) son habitaciones compartidas. La ocupación total mayor de unidades disponibles durante los pasados doce (12) meses ha sido durante el mes de marzo de 2022 con un ochenta y siete (87 %) de ocupación. La tarifa diaria promedio por noche ronda los ciento cincuenta y un dólares (\$151), lo que representa una mediana de ingreso mensual por parte de los anfitriones de dos mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares (\$2,434) durante los pasados doce (12) meses. El ochenta y tres por ciento (83 %) de estos alquileres se promocionan a través de la plataforma *Airbnb*, el cuatro por ciento (4 %) a través de *Vrbo* y el trece por ciento (13 %) en ambas plataformas simultáneamente.

POR CUANTO: El Municipio tiene la responsabilidad ministerial de ofrecer servicios esenciales a nuestros ciudadanos y visitantes. Entre estos servicios se destacan: 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, entre otros.

POR CUANTO: Ante la realidad y circunstancias antes esbozadas, resulta necesario aprobar reglamentación sobre los ACP, con el fin de asegurar la convivencia residencial y el entorno urbano de nuestra Ciudad Capital, en orden y paz ciudadana. Es prioridad que esta regulación armonice la actividad dentro de los ACP con su entorno comunitario, permitiendo el crecimiento urbano ordenado y la recuperación de costos de la gestión municipal para seguir cumpliendo a cabalidad con las responsabilidades del Municipio para con sus ciudadanos y visitantes.

ESD 01 2024

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

Sección 1ra.: Se reenumeran de forma sucesiva los Capítulos VII en adelante, como Capítulo VIII en adelante, de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”. Además, se reenumeran los Artículos contenidos en los referidos Capítulos, de conformidad con la nueva numeración de cada Capítulo.

Sección 2da.: Se añade un nuevo Capítulo VII a la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, para que lea como sigue:

**“CAPÍTULO VII
REGLAMENTO PARA ESTABLECER EL REGISTRO DE
ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN**

Artículo 7.001.- Título

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el “Reglamento para Establecer el Registro de Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan”.

Artículo 7.002.- Base Legal

Este Reglamento se adopta en virtud de las facultades generales conferidas al Municipio Autónomo de San Juan por la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”. Además, por las disposiciones contenidas en el inciso (c) del Artículo 2.109 del referido Código que faculta a los municipios para imponer “[c]ontribuciones, derechos, licencias, arbitrios de construcción y otros arbitrios e impuestos, tasas y tarifas razonables dentro de [sus] límites territoriales . . ., compatibles con el Código de Rentas Internas y las leyes del Gobierno 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”.

Artículo 7.003.- Propósito

Mediante la aprobación de este Reglamento, se establece un registro de alquileres a corto plazo y un proceso de licencias de forma tal que se refuerce la seguridad, convivencia residencial, manejo de infraestructura y ordenación de la Ciudad Capital. Por 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 Capital de San Juan como su destino vacacional.

Artículo 7.004.- Alcance y Aplicación

Este Reglamento es aplicable a toda persona, natural o jurídica, que interese operar o que opere un negocio de alquileres a corto plazo dentro de la jurisdicción y los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan. Además, es aplicable a las plataformas digitales utilizadas cuyos servicios se utilicen dentro de la jurisdicción y los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan para anunciar y facilitar los arrendamientos a corto plazo.

Artículo 7.005.- Definiciones

Para propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan, excepto donde el contexto en el que se utilicen claramente indique otra cosa:

- (1) Alquiler a Corto Plazo, ACP, *Short Term Rental* o *STR*: el alquiler de cualquier bien inmueble, instalación, edificio, o parte de un edificio, 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 u hotel de apartamentos. Dicho término incluirá, sin limitarse a, cualquier tipo de propuesta

de alojamiento alternativo como casas, apartamentos, cabañas, villas, casas rodantes o móviles, flotantes, botes, entre otros conceptos de arrendamientos en el que el término de duración del arrendamiento sea menor de noventa (90) días.

- (2) Anfitrión o *Host*: persona que ponga una propiedad para ACP mediante el uso de una plataforma digital para estos fines o lo hace de manera propia sin intermediarios, sea persona natural o jurídica. Incluirá personas que posean en cualquier calidad un inmueble, ya sea como arrendatario o dueño, usufructuario o bajo cualquier otro concepto y ponga la propiedad para ACP.
- (3) 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 ACP.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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 para ACPs.
- (7) Licencia: autorización emitida por la Oficina de Permisos para que un anfitrión pueda alquilar a corto plazo una propiedad, bien inmueble, unidad residencial o bien mueble, según establecido en este Reglamento.
- (8) Memorando de Entendimiento: acuerdo entre el Municipio y las plataformas digitales de ACPs o intermediarios que operan en el Municipio, con el fin de que

se cumplan los requisitos de este Reglamento.

- (9) Municipio: Municipio Autónomo de San Juan.
- (10) Oficina de Finanzas: la Oficina de Finanzas Municipales del Municipio.
- (11) Oficina de Permisos: el área de la Oficina de Permisos del Municipio encargada de la administración y monitoreo de las licencias de ACP establecidas en este Reglamento.
- (12) Oficina de Planificación: la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio.
- (13) Operador: persona natural o jurídica que es el propietario, arrendador o representante autorizado del propietario de una unidad residencial que desea ofrecerla para ACP.
- (14) POT: Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan establecido mediante la Ordenanza Núm. 73, Serie 2001-2002, según enmendada.
- (15) Plataformas Digitales: cualquier medio digital que sea intermediario entre el anfitrión y el huésped para llevar a cabo un ACP en la jurisdicción o dentro de los límites territoriales del Municipio.
- (16) Propietario: titular de un bien mueble o inmueble en la jurisdicción o extensión territorial el Municipio que interesa ofrecer su bien mueble o inmueble en arrendamiento a corto plazo.
- (17) Registro: base de datos administrada por la Oficina de Permisos que incluye toda la información relacionada al licenciamiento del negocio de ACPs.
- (18) Residencia Principal: 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 (2) 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.

(19) Unidad de Residencia Compartida: unidad residencial que es la residencia principal del anfitrión o de un tercero mediante alquiler o cualquier otro negocio jurídico cuya duración contractual sea mayor de noventa (90) días, y una porción de esta propiedad se ofrece en ACP, estando presente el anfitrión o el tercero durante la estadía de los huéspedes. No obstante, en caso de que la propiedad deje de ser la residencia principal del anfitrión o del tercero, según sea aplicable, por un periodo mayor a noventa días (90), esta pasará a considerarse como Unidad de Residencia No Compartida.

(20) Unidad de Residencia No Compartida: unidad residencial ofrecida en ACP en la que el anfitrión no se encuentra residiendo en la misma y no representa la residencia principal de ninguna persona y un administrador o intermediario está disponible para encargarse de atender los huéspedes y manejar las situaciones que puedan surgir durante el arrendamiento a corto plazo.

(21) Unidad Mueble: cualquier bien mueble, incluyendo, pero sin limitarse a, casas rodantes o móviles, flotantes, botes, casetas de lujo o *glamping*, entre otras, ofrecido en ACP.

Artículo 7.006.- Licencia para Alquiler a Corto Plazo

Toda persona que interese realizar ACPs dentro de la jurisdicción y extensión territorial del Municipio tendrá que obtener una licencia para tal fin expedida por la Oficina de Permisos. Dicha licencia tendrá vigencia de un (1) año y podrá ser renovada anualmente por el mismo periodo de tiempo. La licencia otorgada por el Municipio no exime al solicitante del cumplimiento de cualquier legislación y/o reglamentación aplicable, adicional a las disposiciones de este Reglamento, incluyendo aquellas relativas al orden público y disposición y manejo de desperdicios sólidos, entre otras.

Artículo 7.007.- Requisitos para la Licencia para Alquiler a Corto Plazo

La Oficina de Permisos podrá emitir una licencia de ACP a toda persona que cumpla con los siguientes requisitos:

(1) ser titular, poseedor legal o administrador de la propiedad a ser utilizada para ACP.

Las propiedades sujetas a programas o subsidios estatales o federales y aquellas consideradas como vivienda pública, sea estatal o federal, no cualificarán para obtener una licencia de ACP. En caso de no ser titular registral, deberá probar en derecho o mediante autorización expresa la capacidad para solicitar la licencia;

(2) presentar evidencia de cumplimiento con las licencias y/o reglamentación correspondiente emitidas por la Compañía de Turismo de Puerto Rico, el Departamento de Hacienda y cualquier otra agencia pertinente del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo, pero no limitado a, registro de Hotelero y número de identificación; y/o Certificado de Registro de Comerciante, cuando sea aplicable;

(3) obtener un Permiso Único en la Oficina de Permisos, en los casos que sea necesario;

(4) informar el número de catastro de la propiedad;

(5) declaración jurada que establezca que la propiedad está en cumplimiento con condiciones restrictivas, escritura matriz y/o reglamentos del lugar donde vaya a ubicar el ACP. Esta certificación podrá ser corroborada por el Municipio de así entenderlo necesario;

(6) presentar una certificación de no deuda del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) para la propiedad o certificación de que tiene un plan de pago autorizado y al día;

(7) presentar evidencia del pago de patente municipal, en los casos que sea aplicable;

e

(8) identificar la plataforma digital, o el conjunto de estas, que será utilizada para

rentar la propiedad o si será alquilada mediante ACP sin intermediarios.

Artículo 7.008.- Alcance y Limitaciones de la Concesión de Licencia

- (1) No se permitirán eventos o actividades comerciales dentro de las propiedades destinadas para ACP. En el caso de eventos o actividades sociales, estos no podrán perturbar la tranquilidad del área donde ubica la propiedad mediante, sin que se entienda como una limitación, ruidos excesivos o innecesarios. Además, deberán cumplir con toda ley, ordenanza o reglamento aplicable al área, incluyendo el cumplimiento con los códigos de orden público o modelos de paz ciudadana y el manejo y disposición adecuado de desperdicios sólidos, entre otros.
- (2) No podrá alterarse el carácter residencial del sector ni de la propiedad.
- (3) Las multas por infracciones concernientes al incumplimiento con leyes, ordenanzas o reglamentos relativos a la sana convivencia, limpieza y seguridad, entre otros asuntos externos a las disposiciones contenidas en este Reglamento, serán impuestas al arrendatario de la unidad de ACP al momento de la infracción. Copia de esta será notificada al anfitrión, operador o intermediario dentro de un término no mayor de diez (10) días. Dicha notificación podrá ser por mecanismos electrónicos. Si luego de transcurrido el periodo de treinta (30) días establecido en el Artículo 7.014 de este Reglamento el infractor no satisface la multa ni solicita vista administrativa, el anfitrión, operador o intermediario será responsable de satisfacer la misma dentro de un periodo de quince (15) días, contados a partir del vencimiento inicial de treinta (30) días para satisfacer la multa o solicitar revisión administrativa. Esto no será impedimento para que el anfitrión, operador o intermediario, a tenor con cualquier contrato u acuerdo aplicable, internamente o por cualquier otro mecanismo, recobre el monto de la multa administrativa de la persona responsable de esta. Esto último no será prerrogativa ni contará con intervención alguna por parte del Municipio.

- (4) En caso de ser una residencia compartida, la propiedad no podrá ser rotulada comercialmente a los efectos de anunciar ACPs.
- (5) El número de la licencia para el ACP tendrá que estar incluido en el anuncio digital de la plataforma que promueva el alquiler de la propiedad.

Artículo 7.009.- Licencia

La Oficina de Permisos incluirá la siguiente información en toda licencia otorgada para ACPs:

- (1) Nombre, dirección física y postal, teléfono de contacto y correo electrónico del anfitrión, operador o intermediario, en los casos que aplique.
- (2) Dirección física de la propiedad para alquiler.
- (3) Número de catastro de la propiedad para alquiler.
- (4) Estacionamientos disponibles en la propiedad para uso del ACP.
- (5) Cantidad máxima de huéspedes y habitaciones.
- (6) Tipo y número, el cual podrá ser igual al número de registro del ACP en la Compañía de Turismo de Puerto Rico.
- (7) Fecha de vigencia.
- (8) En el caso de unidades residenciales, copia del Permiso Único y de cualquier endoso necesario.
- (9) En el caso de unidades muebles, las licencias y permisos aplicables, según su naturaleza.

La información antes indicada estará impresa en un rótulo el cual deberá estar ubicado en un lugar visible dentro de la propiedad autorizada. La disponibilidad y accesibilidad de esta información mediante rótulo podrá ser inspeccionada por el Municipio en cualquier momento.

Artículo 7.010.- Renovación de Licencia

- (1) La licencia de ACP se renovará anualmente.

- (2) Los requisitos de renovación serán los mismos que los de obtener una licencia por primera vez.
- (3) Toda persona u operador que haya sido multada por algún incumplimiento a este Reglamento e interese renovar su licencia, tiene que demostrar que cumplió con el pago de la multa impuesta y que corrigió el hecho que le llevó al incumplimiento. Además, de ser aplicable, deberá haber transcurrido el periodo de suspensión de licencia que le haya sido impuesto.

Artículo 7.011.- Derechos de Licencia

El pago de los derechos para obtener y mantener la licencia se efectuará anualmente y se calculará a base de los siguientes criterios:

- (1) Unidad de Residencia Compartida: pago no reembolsable de cien dólares (\$100) anuales por cada unidad de ACP a ser arrendada.
- (2) Unidad de Residencia No Compartida: pago no reembolsable de quinientos dólares (\$500) anuales por cada unidad de ACP a ser arrendada.
- (3) Unidad Mueble: pago no reembolsable de quinientos dólares (\$500) anuales por cada unidad de ACP a ser arrendada.

Artículo 7.012.- Uso de Ingresos Generados

Los recaudos por los derechos establecidos en el Artículo 7.011 de este Reglamento, y los fondos apercibidos por las multas impuestas ante infracciones a este, serán destinados a sufragar los costos del establecimiento del sistema de licencias y los costos de fiscalización en la Oficina de Permisos y la Oficina de Finanzas. Además, se utilizarán para el mantenimiento, ornato, seguridad y limpieza de zonas impactadas por los ACPs dentro de los límites territoriales y jurisdicción del Municipio.

Artículo 7.013.- Administración y Monitoreo

La Oficina de Permisos mantendrá un registro al día de todos los ACPs autorizados en el Municipio, tomando como fuente de información los datos ofrecidos en las solicitudes

de licencias y como resultado de cualquier memorando de entendimiento establecido a tal fin. Para efectos de fiscalización, la Oficina de Finanzas tendrá acceso a la información contenida dentro de este registro.

El Municipio podrá suscribir memorandos de entendimiento con las plataformas digitales que operen para facilitar ACPs dentro de los límites territoriales y jurisdicción del Municipio para que estas provean, mensualmente y de manera electrónica, la siguiente información:

- (1) nombre del anfitrión en el Municipio registrado en su plataforma;
- (2) dirección de la propiedad para ACP;
- (3) ingresos generados por el alquiler de la propiedad; y
- (4) cualquier otra información que se estime necesario y que forme parte del memorando de entendimiento.

Todo anfitrión, operador e intermediario mantendrá un registro, sea este físico o digital, de las noches en las que su propiedad fue ocupada y lo hará disponible al Municipio cuando le sea requerido. Toda información entrada en este registro se entenderá como certificada correcta por el anfitrión, operador e intermediario.

Artículo 7.014.- Infracciones, Penalidades y Multas

Los miembros de la Policía Municipal de San Juan, Policías Auxiliares, los miembros del Negociado de la Policía de Puerto Rico, los Inspectores de la Oficina de Permisos, personal debidamente adiestrado y designado por el Director de la Oficina de Planificación y personas designadas por el Alcalde mediante orden ejecutiva al efecto, tendrán facultad para realizar inspecciones, investigaciones y/o expedir boletos por infracciones a las disposiciones de este Reglamento:

- (1) Incumplimiento con las Disposiciones de este Reglamento:
 - (a) La primera infracción por parte de un anfitrión, operador o intermediario a este Reglamento conllevará una multa administrativa de quinientos

dólares (\$500).

- (b) La segunda infracción por parte de un anfitrión, operador o intermediario a este Reglamento conllevará una multa administrativa de mil dólares (\$1,000). Además, podrá estar sujeto a la revocación de su licencia y prohibición de solicitar y obtener una licencia para ACP por un (1) año.
- (c) La tercera infracción por parte de un anfitrión, operador o intermediario a este Reglamento conllevará una multa administrativa de dos mil quinientos dólares (\$2,500). Además, podrá estar sujeto a la revocación de su licencia y prohibición de solicitar y obtener una licencia para ACP por tres (3) años.

(2) Operar Arrendamiento a Corto Plazo sin Licencia:

(a) Unidad de Residencia Compartida:

- (i) Toda persona u operador que gestione sin licencia un negocio de ACP dentro de los límites territoriales y jurisdicción del Municipio estará sujeta a la imposición y pago de una multa administrativa de doscientos cincuenta dólares (\$250), cuando sea la primera infracción.
- (ii) En el caso de una segunda infracción, se le impondrá una multa de quinientos dólares (\$500) y no podrá solicitar y obtener la licencia en el término de un (1) año desde que cesó el incumplimiento.
- (iii) Una tercera infracción conllevará una multa de mil dólares (\$1,000) y la prohibición de solicitar y obtener una licencia para ACP por tres (3) años.

(b) Unidad de Residencia No Compartida o Unidad Mueble:

- (i) Toda persona u operador que gestione sin licencia un negocio de

ACP dentro de los límites territoriales y jurisdicción del Municipio estará sujeta a la imposición y pago de una multa administrativa de quinientos dólares (\$500), cuando sea la primera infracción.

- (ii) En el caso de una segunda infracción, se le impondrá una multa de mil dólares (\$1,000) y no podrá solicitar y obtener la licencia en el término de un (1) año desde que cesó el incumplimiento.
- (iii) Una tercera infracción conllevará una multa de cinco mil dólares (\$2,500) y la prohibición de solicitar y obtener una licencia para ACP por tres (3) años.

(3) Incumplimiento de Pago de Multas Administrativas: todo aquel anfitrión, operador e intermediario que no satisfaga el importe de cualquier multa impuesta al amparo de las disposiciones de este Reglamento y que, a su vez, su validez sea final y firme, podrá estar sujeto a que se le reclame el pago de esta a través de los mecanismos judiciales aplicables.

Toda persona, sea esta natural o jurídica, afectada por la expedición de un boleto por infracción a las disposiciones de este Reglamento podrá solicitar una vista administrativa al Municipio, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la expedición del boleto. La presentación de dicha solicitud y el trámite de celebración de la vista administrativa correspondiente se llevarán a cabo conforme al procedimiento administrativo vigente al momento de emitirse la infracción. Las instrucciones correspondientes a la solicitud de dicho proceso o pago del boleto serán indicadas en la parte posterior del mismo.

Artículo 7.015.- Incentivo por Pago Temprano

Toda persona, dentro de los treinta (30) días siguientes a la imposición de una multa administrativa por una primera infracción a las disposiciones de este Reglamento,

podrá realizar el pago de esta con un descuento de cincuenta por ciento (50 %). En el caso de multas cuya responsabilidad de pago inicial no recaiga sobre el anfitrión, operador o intermediario y este tenga que responder por dicha multa posterior al periodo inicial de treinta (30) días, este podrá realizar el pago de la multa con un descuento de cincuenta por ciento (50 %) dentro del periodo de quince (15) que se dispone en este Reglamento.

No obstante lo anterior, toda persona que realice el pago con dicho descuento estaría renunciando a la solicitud de una vista administrativa. En el caso de una segunda infracción y subsiguientes, el pago será por la totalidad de la multa.

Artículo 7.016.- Monitoreo de Anuncios

La Oficina de Permisos y la Oficina de Finanzas tendrán la facultad y serán responsables concurrentemente y en estrecha colaboración de monitorear los anuncios de ACPs cuya propiedad se encuentre dentro de los límites territoriales y jurisdicción del Municipio que aparezcan en las plataformas virtuales, con el fin de fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento. Esto no se entenderá como una limitación para que otras dependencias, oficinas o unidades administrativas del Municipio brinden cualquier tipo de apoyo para dar cumplimiento a las disposiciones de este Artículo.

Artículo 7.017.- Propiedad Horizontal

En el caso de las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, según lo dispuesto en el Artículo 40 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, bajo ningún concepto se entenderá que este Reglamento autoriza el ACP si este está expresamente prohibido en la escritura matriz o reglamento del condominio o propiedad. Además, este Reglamento no impide que el consejo de titulares, mediante la escritura matriz o reglamento imponga condiciones iguales o más restrictivas a las contenidas en este Reglamento. No obstante, no se podrán establecer condiciones menos restrictivas a las aquí dispuestas.

Artículo 7.018.- Urbanizaciones

Bajo ningún concepto se entenderá que este Reglamento autoriza el arrendamiento a corto plazo en urbanizaciones o comunidades, si el mismo está expresamente prohibido por la asociación de residentes, mediante condiciones restrictivas, servidumbres voluntarias o cualquier reglamento vigente y aplicable. Este Reglamento no impide que se establezcan por una asociación de residentes condiciones iguales o más restrictivas a las contenidas en este Reglamento. No obstante, no se podrán establecer condiciones menos restrictivas a las aquí dispuestas.

Artículo 7.019.- Disposiciones Generales

Las disposiciones de este Reglamento no se entenderán como que restringen o limitan los poderes, facultades o prerrogativas conferidos por ley al Municipio. El Municipio tendrá también aquellos poderes incidentales, convenientes y necesarios para adjudicar querellas y resolver controversias que surjan al aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento.

Toda notificación, citación o escrito que deba hacerse o remitirse a cualquier persona, parte o agencia del Gobierno de Puerto Rico o a cualquier unidad administrativa, oficina o dependencia municipal se podrá remitir de forma electrónica, por correo regular o podrá entregarse personalmente al destinatario, acusando también un fiel recibo de su entrega. El personal correspondiente, según sea aplicable, tendrá facultad para corregir errores de forma o inadvertencia en sus notificaciones, órdenes o resoluciones con el fin de hacer justicia sustancial o lograr una solución equitativa.

La Oficina de Finanzas, la Oficina de Permisos, la Oficina de Planificación y cualquier otra dependencia municipal concerniente quedan autorizadas para promulgar aquellos reglamentos, guías, memorandos o documentos internos que sean necesarios y convenientes para implementar efectivamente las disposiciones de este Reglamento y la política pública que se establece mediante este.

Artículo 7.020.- Prohibición de Discrimen

Ninguna disposición de este Reglamento podrá aplicarse de tal forma que se discrimine contra cualquier persona por razón de edad, raza, color, sexo, orientación sexual, sea esta real o percibida, identidad de género, origen social o nacional, condición social, afiliación política, ideas políticas o religiosas, o por ser víctima o ser percibida como víctima de violencia doméstica o de género, agresión sexual o acoso, por ser militar, ex militar, servir o haber servido en las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos o por ostentar la condición de veterano.

Artículo 7.021.- Separabilidad

Las disposiciones de este Reglamento son independientes y separadas unas de otras por lo que, si cualquier artículo, parte, párrafo o sección de este fuera declarado inconstitucional, nulo o inválido por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

Artículo 7.022.- Enmiendas

Este Reglamento podrá enmendarse mediante ordenanza al efecto. Toda proposición de enmienda que se someta a la Legislatura Municipal estará acompañada de un documento justificativo de la misma, el cual explique su alcance, efectos e impacto fiscal, si alguno.

Artículo 7.023.- Vigencia

Este Reglamento comenzará a regir según se disponga en la Ordenanza mediante la cual se aprueba.”

Sección 3ra.: Se añade un inciso (20) y un inciso (21) al Artículo 3.04 del Capítulo III de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, para que lea como sigue:

“Artículo 3.04 - Funciones de la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan

La Oficina será la unidad administrativa responsable de ejercer todas las facultades

y poderes de la Oficina de Gerencia y Permisos del ~~[Estado Libre Asociado]~~ Gobierno de Puerto Rico, que le sean delegadas al Municipio mediante Convenio, en armonía con las disposiciones legales aplicables. Además, tiene las siguientes funciones específicas:

1. ...

20. Implementar la política pública del Municipio sobre los alquileres a corto plazo. A tal fin, proveerá mecanismos eficientes, accesibles y ágiles para el trámite de las solicitudes de expedición y renovación de licencias, así como para el cobro y el pago de los derechos relacionados. Además, en estrecha colaboración con la Oficina de Finanzas Municipales, velará por el fiel cumplimiento del “Reglamento para Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan”, de los memorandos de entendimiento que se suscribiesen a su amparo y cualquier otro asunto afín.

21. Cualquier otra función, compatible con su misión y fines, que le asigne o delegue el Alcalde.”

Sección 4ta.: Se renumera el inciso (28) como inciso (29) y se añade un nuevo inciso (28) al Artículo 8.04 del Capítulo VIII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código Administrativo del Municipio de San Juan”, para que lea como sigue:

“Artículo 8.04 - Funciones específicas de la Oficina

La Oficina de Finanzas Municipales es la unidad administrativa principalmente responsable de las finanzas del Municipio y de las operaciones de cobro, depósito, control, custodia y desembolso de fondos públicos. Para esos fines, se le asignan las siguientes funciones, específicas:

1. ...

...

28. Fiscalizar la implementación de la política pública del Municipio sobre los alquileres a corto plazo. A tal fin, en estrecha colaboración con la Oficina de

Permisos del Municipio de San Juan, velará por el fiel cumplimiento del “Reglamento para Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan”, de los memorandos de entendimiento que se suscribiesen a su amparo y cualquier otro asunto afín.

[28] 29. ...”

Sección 5ta.: Se establece un periodo de transición de ciento ochenta (180) días, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, dentro del cual la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan, la Oficina de Finanzas Municipales de San Juan, la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan y toda otra oficina, dependencia o unidad administrativa concerniente, establecerán los mecanismos, procedimientos internos, memorandos de entendimiento y todo aquello que se considere necesario y/o conveniente para la implementación de las disposiciones del “Reglamento para Establecer el Registro de Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan”.

Sección 6ta.: Todo anfitrión, operador o intermediario deberá someter la documentación necesaria y realizar toda gestión para cumplir con las disposiciones y los requisitos del “Reglamento para Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan” no más tarde de ciento ochenta (180) días luego de finalizado el periodo de transición establecido en la Sección 5ta. de esta Ordenanza. Esto no impedirá que el anfitrión, operador, intermediario o plataforma continúe operando durante el periodo de transición. No obstante, una vez culminado el periodo de transición y transcurridos los ciento ochenta (180) días antes mencionados, todo anfitrión, operador, intermediario y/o plataforma que no esté en cumplimiento con las disposiciones establecidas en el referido Reglamento estará sujeto a las penalidades correspondientes.

Sección 7ma.: El “Acuerdo de Colaboración para el Intercambio de Información entre el Municipio Autónomo de San Juan y la Compañía de Turismo de Puerto Rico”, firmado el 4 de noviembre de 2022, se establece como la base para la colaboración entre el Municipio Autónomo de San Juan y la Compañía de Turismo en lo relativo a la implementación de las disposiciones de

esta Ordenanza y el “Reglamento para Establecer el Registro de Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan”. Además, se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, a través de su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a acordar las enmiendas al referido Acuerdo que sean necesarias en el futuro y a realizar acuerdos colaborativos adicionales con la Compañía de Turismo de Puerto Rico y cualquier otra agencia o entidad pertinente del Gobierno de Puerto Rico con el fin de maximizar y garantizar el cumplimiento con lo dispuesto en esta Ordenanza y en el “Reglamento para Establecer el Registro de Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan”.

Sección 8va.: Esta Ordenanza, el “Reglamento para Establecer el Registro de Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan” y cualquier otro reglamento interno, documento o formulario que se elabore en cumplimiento con esta Ordenanza serán traducidos al idioma inglés. Las versiones en ambos idiomas se harán disponibles y accesibles a la ciudadanía mediante su publicación a través de enlaces de fácil acceso en la redes sociales y página de internet del Municipio Autónomo de San Juan. Además, la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan y la Oficina de Finanzas del Municipio de San Juan tendrán copia de estos documentos disponibles en sus respectivas dependencias.

En caso de discrepancias entre los documentos en el idioma español y aquellos traducidos al idioma inglés, prevalecerá la intención legislativa, interpretación y lenguaje utilizado en los documentos en el idioma español.

Sección 9na.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 10ma.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida, cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará ni menoscabará la vigencia de las disposiciones restantes.

Sección 11ma.: Según lo dispuesto en el Artículo 1.009 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, esta Ordenanza, tanto en

español como en inglés, se publicará en al menos un (1) periódico de circulación general o de circulación regional. Dicha publicación deberá expresar:

- (1) número de ordenanza y serie a la que corresponde;
- (2) fecha de aprobación;
- (3) fecha de vigencia, según se establece en la Sección 12ma. de esta Ordenanza;
- (4) el título, una breve exposición de su contenido y propósito; y
- (5) advertencia de que cualquier persona interesada podrá obtener copia certificada del texto completo de esta Ordenanza en la Secretaría de la Legislatura Municipal de San Juan mediante el pago de los derechos correspondientes.

Sección 12ma.: Esta Ordenanza comenzará a regir diez (10) días después de su publicación, según lo dispuesto en la Sección 11ma. de esta Ordenanza y en el Artículo 1.009 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico".



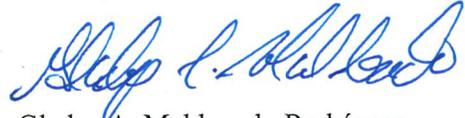
Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la sesión ordinaria celebrada el día 15 de mayo de 2023, que consta de veinticinco (25) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Manuel Calderón Cerame, Ada Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego García Cruz, Milton Maury Martínez, Héctor R. Ramos Díaz, Fernando Ríos Lebrón, Nitza Suárez Rodríguez, y Ernesto Torres Arroyo; y la inhibición del legislador municipal Joel Vázquez Rosario y de la presidenta Gloria I. Escudero Morales. Los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Ángela Maurano Debén, Alba Iris Rivera Ramírez y Mari Laura Rohena Cruz, no participaron de la votación final por encontrarse excusados de la sesión.

CERTIFICO, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las veinticinco (25) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 39 Serie 2022-2023, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 15 de mayo de 2023.



Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada: 19 de mayo de 2023.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde

