

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Culebra
P.O. Box 189
Culebra, Puerto Rico 00775
Tel. (787) 742-3521 Ext. 437
Fax. (787) 742-0616
Legislatura Municipal



ORDENANZA NÚMERO 34
Proyecto de Ordenanza número 17

SERIE 2024-2025

**ORDENANZA DE LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE CULEBRA PARA
REGULAR LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO DENTRO DE LA JURISDICCIÓN
DEL MUNICIPIO DE CULEBRA, DISPONER SOBRE LA EXPEDICIÓN DE
LICENCIAS, FIJAR PENALIDADES, Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.**

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", establece en su Artículo 1.007, que "se reconoce la autonomía municipal en el ejercicio de sus poderes jurídicos, económicos y administrativos sobre asuntos relativos al bienestar general de sus habitantes."

POR CUANTO: El Artículo 1.008, inciso (o) de la citada Ley dispone que estos podrán "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: Además, el Código Municipal en su Art. 1.018, en su inciso (c) reconoce la facultad del Alcalde para promulgar y publicar las reglas y reglamentos municipales.

POR CUANTO: La proliferación de las viviendas dedicadas al alquiler a corto plazo en el municipio de Culebra ha generado grandes desafíos para la comunidad en general; entre los cuales se encuentran, el aumento en el costo de vida y de las viviendas para la compra o el alquiler a largo plazo, la alteración de las zonas residenciales, el aumento de problemas de ruido y seguridad, el impacto en infraestructura y servicios municipales; como lo es el recogido y disposición de desperdicios sólidos, así como la falta de disponibilidad de propiedades para alquiler a largo plazo, que ha ocasionado en que parte de nuestra población tenga que emigrar fuera de nuestra jurisdicción.

POR CUANTO: Conforme el Censo levantado por United State Census Bureau, para el 2020, nuestro municipio poseía un 50.2 % de sus viviendas vacantes.

Por su parte, y conforme datos actualizados y publicados por la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (la OPAL), para el año 2023, un 70.5% de las propiedades del Municipio de Culebra se encontraban vacantes.

Siendo importante destacar que las propiedades que se alquilan a corto plazos, son clasificadas por el Censo como "vacantes".

POR CUANTO: Si bien es cierto que la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en su Carta de Derecho, Artículo II, Sección 7, reconoce como derecho fundamental la libertad y disfrute de la propiedad; no menos cierto es, que el arrendamiento de propiedades a corto plazo, a través de plataformas digitales o de manera directa, se ha convertido en una industria que adicional a los retos y desafíos que envuelve.

De igual modo, también genera una actividad económica muy lucrativa e importante, que hacen necesario el que se instauren políticas claras que regulen esta actividad y permitan, por un lado, una sana convivencia entre residentes y visitantes, y por otro, el que parte de los ingresos que esta industria genera sean aportados al ingreso municipal; de modo que, las cargas y costos que acarrean al Municipio la proliferación de esta modalidad de comercio de alquiler a corto plazo, sea compartida entre los diversos actuantes que se benefician de estos.

POR CUANTO: Con el propósito de armonizar el desarrollo turístico de nuestro municipio, con la convivencia vecinal y la accesibilidad a la vivienda, se establece esta ordenanza para regular el uso de propiedades destinadas a alquileres a corto plazo, asegurando que operen de manera legal, responsable y en beneficio del interés público.

POR TANTO: **RESUÉLVASE LO SIGUIENTE POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE CULEBRA PUERTO RICO:**

SECCIÓN IIA: Se aprueba y adopta este Reglamento a los fines de regular la operación de los alquileres a corto plazo en el Municipio de Culebra, conforme a lo siguiente:

ARTÍCULO 1. **TÍTULO**

Este reglamento se conocerá como "Reglamento para Regular la Actividad de Alquiler a Corto Plazo de Propiedades Muebles e Inmuebles, dentro de la Jurisdicción del Municipio de Culebra".

ARTÍCULO 2. **BASE LEGAL**

Este Reglamento se promulga en virtud de las facultades conferidas por la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal 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, entre otras facultades.

ARTÍCULO 3. **PROPOSITO**

Este Reglamento se adopta con la finalidad de regular el negocio de alquiler de propiedades a corto plazo dentro de la jurisdicción del Municipio de Culebra, mediante el establecimiento de un proceso de licenciamiento y regularización del uso; garantizando así, en la convivencia residencial, el desarrollo económico y el derecho de todo ciudadano a generar ingresos adicionales mediante el ejercicio de su derecho constitucional al uso y disfrute de su propiedad mientras se

salvaguardan la salud, seguridad y bienestar de residentes y visitantes que eligen al Municipio de Culebra como su destino, atraídos por la bellezas de nuestras playas y de nuestro ecosistema natural y especial, protegido.

ARTÍCULO 4.

ALCANCE Y APLICABILIDAD

Este Reglamento es aplicable a toda persona, natural o jurídica, que interese operar un negocio de alquiler a corto plazo dentro de la jurisdicción del Municipio de Culebra.

ARTÍCULO 5.

DEFINICIONES

Para efectos de esta ordenanza, se definen los siguientes términos:

Alquiler a corto plazo: La renta o arrendamiento de una propiedad, unidad residencial o parte de ella por un periodo inferior a 90 días consecutivos.

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.

Propietario o anfitrión (host): Persona natural o jurídica que ofrece en alquiler una propiedad bajo esta modalidad.

Habitación- cualquier cuarto o aposento de cualquier clase, en cualquier parte sección de una residencia o edificación, que se ofrezca o esté disponible para alquilarse a corto plazo

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 ésta o un bien mueble o parte de éste.

Plataformas digitales: Sitios web o aplicaciones que facilitan la oferta y contratación de alquileres a corto plazo, tales como Airbnb, VRBO, entre otros.

Memorando de entendimiento: Pacto o acuerdo entre el Municipio de Culebra y las plataformas digitales de alquileres a corto plazo o intermediarios que operan en el municipio, con la finalidad de que se cumplan los requisitos de este Reglamento.

Municipio: Municipio de Culebra.

Licencia municipal de alquiler a corto plazo: Permiso requerido para operar legalmente un alquiler de este tipo en el municipio de Culebra.

Oficina de Ordenamiento Municipal: Entidad municipal encargada de supervisar el cumplimiento de esta ordenanza.

Registro: Base de datos administrada por la Oficina de Ordenamiento Territorial del Municipio de Culebra que contiene toda la información relacionada con el licenciamiento del negocio de alquileres a corto plazo.

Colindante: es aquel que comparte total o parcialmente un lindero con el predio donde se desea establecer el alquiler a corto plazo. Incluyendo, los propietarios de solares o fincas contiguas, por todos los lados, en radio lineal de 100 metros en área rural y 50 metros en área urbana medidos desde los límites de la propiedad.

ARTÍCULO 6.

REQUISITO DE LICENCIA PARA OPERAR UN ALQUILER A CORTO PLAZO

Todo propietario o anfitrión que desee operar un alquiler a corto plazo dentro de la jurisdicción del Municipio de Culebra, deberá obtener una licencia municipal expedida por la Oficina de Ordenamiento Territorial del Municipio de Culebra.

Al efecto, estos deberán adquirir licencia, mediante solicitud presentada por el dueño o administrador de la propiedad, ante la Oficina de Ordenamiento Territorial.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Identificación del propietario o administrador.
2. Copia simple de la escritura de la propiedad que acredite la titularidad, copia del contrato de administración suscrito con el titular del inmueble o copia de Contrato de Arrendamiento donde dicho uso esté permitido.
3. Dirección y descripción de la propiedad.
4. Permiso de uso de la propiedad.
5. Certificación de no deuda emitida por el CRIM.
6. Certificación de no deuda emitida por el Municipio de Culebra.
7. Evidencia de encontrarse en cumplimiento con el pago de la Patente Municipal.
8. Seguro de responsabilidad civil con cobertura mínima de \$500,000.00.
9. Del requirente tratarse de una entidad corporativa, deberá acompañarse Good Standing junto a Resolución autorizando a representante a tramitar licencia y realizar cualquier gestión relacionada con esta Ordenanza.
10. Autorización de los colindantes.
11. Pago de la tarifa de licencia de:
 1. \$500.00 por unidad de 1 habitación.
 2. \$800.00 por unidades de 2 habitaciones.
 3. \$1,200.00 por unidad de 3 habitaciones.
 4. \$1,500.00 por unidades de 4 habitaciones.
 5. \$2,000.00 por propiedades de 5 o más habitaciones.

ARTÍCULO 7.

VIGENCIA, RENOVACIÓN Y PUBLICIDAD DE LA LICENCIA

- La licencia tendrá una vigencia de un (1) año y deberá renovarse anualmente.
- El número de licencia asignado a la propiedad, deberá estar incluido en toda promoción realizada en las diversas plataformas digitales en que se mercadee.
- La licencia deberá ser colocada en lugar visible dentro de la propiedad autorizada.
- Al momento de renovar la licencia el propietario o anfitrión, deberá cumplir con los mismos requisitos requeridos para obtener una licencia por primera vez.
- No se otorgará ni renovará licencia a persona o entidad alguna que tenga deudas con el Municipio de Culebra.
- En caso de haber sido multado por incumplir con este Reglamento, como parte de la renovación de licencia deberá acreditar el haber pagado la multa o penalidad impuesta y el haber corregido la situación o condiciones que conllevaron la imposición de la multa o penalidad.

- No se podrá ejercer la actividad de alquiler a corto plazo dentro de la jurisdicción del Municipio de Culebra, sin previamente contar con licencia expedida por el Municipio de Culebra.

ARTÍCULO 8.

UBICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

- Se requiere una licencia para cada propiedad o unidad utilizada para el alquiler a corto plazo.
- Sólo se permitirá operar en zonas designadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- No se permitirá operar en áreas residenciales exclusivamente destinadas a vivienda permanente sin aprobación comunitaria.
- En edificios multifamiliares, se requerirá la autorización de la Junta de Condóminos.
- De la propiedad estar sujeta a condiciones restrictivas, deberá presentar escritura matriz y/o Reglamentos al efecto.
- El Municipio realizará una visita de inspección previa a la otorgación de una licencia, pudiendo realizar inspecciones adicionales en cualquier momento.

ARTÍCULO 9.

TIPOS DE LICENCIAS

1. LICENCIAS PARA UNIDADES RESIDENCIALES DE USO COMPARTIDO

Se tratan de aquellas unidades residenciales que constituyan la residencia principal del propietario o anfitrión y en las que una porción de estas se pretenda utilizar para el alquiler a corto plazo, mientras el dueño o anfitrión pernocta en dicha residencia durante la estadía de los huéspedes.

Estas licencias tendrán un límite máximo de ocupación de 2 habitaciones y de 4 huéspedes, lo que sea menor, por unidad.

2. LICENCIAS PARA UNIDADES RESIDENCIALES DE USO NO COMPARTIDO

Se refiere a aquellas propiedades o unidad residenciales ofrecida en alquiler a corto plazo en la que el dueño, anfitrión o terceros no residen en la misma.

3. LICENCIAS PARA UNIDADES MUEBLES

Se refiere a cualquier bien mueble, incluyendo, pero sin limitarse a, casas rodantes (móviles), flotantes, botes, casetas de lujo "glamping", entre otras, ofrecido en alquiler a corto plazo.

Estas licencias tendrán un límite máximo de ocupación de 2 habitaciones y de 4 huéspedes, lo que sea menor, por unidad.

ARTÍCULO 10.

CONTENIDO DE LA LICENCIA

Toda licencia a ser colocada en lugar visible de la unidad destinada a alquiler a corto plazo, contendrá la siguiente información.

1. Nombre, dirección física y postal, teléfono de contacto y correo electrónico del dueño y del anfitrión o administrador, en los casos de ser estos, distintas personas.
2. Fotografía del anfitrión.
3. Dirección física de la propiedad para alquiler.

4. Fotografía de la fachada de la propiedad.
5. Cantidad máxima de huéspedes y habitaciones autorizadas.
6. Tipo de licencia.
7. Número de la licencia.
8. Término de vigencia.

ARTÍCULO 11.

NORMAS DE SALUD, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

1. Todo propietario u anfitrión deberá orientar a sus huéspedes en torno a las disposiciones del Código de Orden Público del Municipio de Culebra, aprobado mediante la Ordenanza Municipal Núm. 35, Serie 2022-2023.
2. El propietario deberá designar un contacto disponible las 24 horas del día, los 7 días de la semana, para atender emergencias o quejas vecinales o cualquier requerimiento de huéspedes o del Municipio.
3. Cada unidad deberá contar con detectores de humo, extintores de incendio y una salida de emergencia claramente señalizada.
4. Cada unidad deberá contar con cámaras de seguridad en las entradas principales.
5. Todo propietario o anfitrión deberá llevar un registro de huéspedes con nombre, identificación, fecha y duración de la estadía.
6. Si una propiedad es denunciada reiteradamente por molestias o violaciones, el municipio podrá imponer restricciones adicionales o clausurar su operación.
7. Las propiedades adscritas o sujetas a programas o subsidios municipales, estatales o federales estarán impedidas de obtener licencias, conforme este reglamento.
8. No se podrán realizar eventos comerciales en las propiedades sujetas a este reglamento.
9. Todo propietario o anfitrión, deberán de cumplir con las disposiciones municipales en torno a la disposición de basuras y plan de reciclaje municipal.

ARTÍCULO 12.

PAGO DE CONTRIBUCIONES

Todo propietario u anfitrión, deberá aportar al erario del ingreso generado por el alquiler a corto plazo.

El anfitrión estará sujeto al pago anual de patente municipal por el volumen de negocio (ingreso bruto) que genere, conforme a las leyes y reglamentos establecidos por el Municipio de Culebra y la Ley 107-2020, según enmendada y conocida como Código Municipal de Puerto Rico.

ARTÍCULO 13.

USO DE FONDOS

Los fondos generados por mediante esta Ordenanza serán destinados a la mejora de infraestructuras, seguridad y limpieza de las áreas afectadas por la alta concentración de alquileres a corto plazo así como para cualquier fin que el alcalde entiende propendan a mejorar la calidad de vida, la seguridad y la salud de locales y visitantes.

ARTÍCULO 14.

INSPECCIONES Y FISCALIZACIÓN

El municipio llevará a cabo inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento de la ordenanza.

ARTÍCULO 15. SANCIIONES Y PENALIDADES

El incumplimiento con algunas de las cláusulas contenidas en esta Ordenanza conllevará sanciones y penalidades:

1. Primera infracción: Multa de \$500.00 y advertencia.
2. Segunda infracción: Multa de \$1,000.00 y suspensión temporal de la licencia.
3. Tercera infracción: Revocación definitiva de la licencia y prohibición de operar por 2 años.

ARTÍCULO 16. El Municipio de Culebra podrá entrar en todo pacto o acuerdo con las plataformas digitales de alquileres a corto plazo o intermediarios que operen en el municipio, con la finalidad de dar cumplimiento a este Reglamento.

SECCIÓN 2DA: Esta Ordenanza entrará en vigor el 1ro de julio de 2025. Disponiéndose que toda persona o entidad dedicada al negocio de alquiler a corto plazo deberá de contar con licencia para operar en o antes del 31 de julio de 2025.

SECCIÓN 3RA: Esta ordenanza será notificada al Director de la Oficina de Finanzas, a la Oficina de Recaudaciones, al Director de la Oficina de Ordenamiento Territorial y a cualquier otra entidad o dependencia que sea menester.

SECCIÓN 4TA: En torno a esta Ordenanza deberá publicarse edicto en un periódico de circulación general, dentro de los 15 días de su promulgación.

**APROBADA POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL
EL DIA 27 DE MARZO DE 2025**

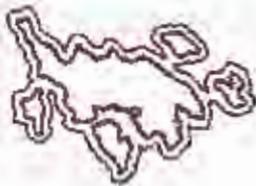

HON. NOEMÍ GONZALEZ GONZALEZ
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE CULEBRA


SHARON R. MONELL RODRIGUEZ
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE CULEBRA

**FIRMADA POR EL HONORABLE ALCALDE EL DIA 28 DE
MARZO DE 2025.**


HON. EDILBERTO ROMERO LLOVET

ALCALDE



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal de Culebra
P.O. Box 189
Culebra, Puerto Rico 00775
Tel. (787) 742-3521 Ext. 437
Fax. (787) 742-0626
Legislatura Municipal



CERTIFICACIÓN

Yo, Sharon R. Monell Rodriguez, secretaria de la Legislatura Municipal de Culebra, Puerto Rico por la presente **CERTIFICO**:

Que: La antecede es una copia fiel y exacta de la Ordenanza Número 34 Serie 2024-2025, Proyecto de Ordenanza 17, aprobada el día 27 de marzo de 2025, por la Honorable Legislatura Municipal, con los siguientes Legisladores presentes en Sesión:

HONORABLES

Noemí González González
Presidenta

Carlos T. Carrón Colón
Vice presidente

Luis J. Rivera Ayala
Legislador, Portavoz Mayoria

Alexander Hernández Ortiz
Legislador

Portavoz Minoría
Legislador

Samuel Longfellow

AUSENTE
L. Vaca
D.M.

Votación: A FAVOR: 3 EN CONTRA: 0 AUSENTE: 1 ABSTENIDO: 0

Y para que así conste: expido la presente certificación bajo mi firma y Sello Oficial del Municipio de Culebra, Puerto Rico, hoy día 27 de marzo de 2025.

Sharon Monell Rodríguez
SHARON R MONELL RODRÍGUEZ
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL