

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO DE GUÁNICA
LEGISLATURA MUNICIPAL

P. de O. Núm. 14
Radicado por la Administración
3 de noviembre de 2025
Sesión Ordinaria

ORDENANZA NÚM. 13

SERIE 2025-2026

PARA APROBAR Y ADOPTAR EL REGLAMENTO PARA LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUÁNICA: Y PARA OTROS FINES.

- POR CUANTO:** La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, establece, en su Artículo 1.003 — Declaración de Política Pública (21 L.P.R.A. § 7003) Un principio cardinal del pensamiento político democrático es que el poder decisional 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. Su propósito es brindar los servicios más inmediatos y esenciales que requieren los habitantes del municipio partiendo de los recursos disponibles y de sus proyecciones a corto, mediano y largo plazo.
- POR CUANTO:** La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, establece, en su Artículo 1.008 — Poderes de los Municipios (21 L.P.R.A. § 7013) Los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. Además de lo dispuesto en este Código o en cualesquiera otras leyes, los municipios tendrán los siguientes poderes:
- (p) 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:** La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, establece, en su Artículo 1.010 — Facultades Generales de los Municipios (21 L.P.R.A. § 7015) Corresponde a cada municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.
- POR CUANTO:** Por otro lado, el Artículo 1.010(i), supra, dispone que los municipios tienen la facultad de establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo sujeto a lo dispuesto en dicha Ley y define el término Ordenación Territorial en su Artículo 8.001(177), como la organización o regulación de los usos, bienes inmuebles y estructuras de forma útil, eficiente y estética, con el propósito de promover el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, establece, en su Artículo 1.018 — Facultades, Deberes y Funciones Generales del Alcalde (21 L.P.R.A. § 7028) El Alcalde será la máxima autoridad de la Rama Ejecutiva del gobierno municipal y en tal calidad le corresponderá su dirección, administración y la fiscalización del funcionamiento del municipio. El Alcalde ejercerá los siguientes deberes, funciones y facultades:

- (c) Promulgar y publicar las reglas y reglamentos municipales.
- (d) Cumplir y hacer cumplir las ordenanzas, resoluciones, reglamentos y disposiciones municipales.
- (g) Administrar la propiedad mueble e inmueble del municipio de conformidad a las disposiciones de leyes, ordenanzas y reglamentos aplicables, así como los bienes de dominio público que la ley le asigna su custodia.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, establece, en su Artículo 1.039 — Facultades y Deberes Generales de la Legislatura Municipal (21 L.P.R.A. § 7065) La Legislatura Municipal ejercerá el poder legislativo en el municipio y tendrá las facultades y deberes sobre los asuntos locales que se le confieren en este Código, así como aquéllas incidentales y necesarias a las mismas, entre ellas:

- (f) Aprobar ordenanzas que impongan sanciones penales o multas administrativas por violación a las ordenanzas y resoluciones municipales, hasta los límites y de acuerdo a lo dispuesto en este Código.

POR CUANTO: El arrendamiento de propiedades a corto plazo, ya sea directamente o a través de plataformas digitales, se ha propagado en los últimos años, convirtiéndose en una industria que genera una actividad económica muy próspera, tanto para las compañías como para los arrendadores o anfitriones. Los puertorriqueños se han insertado efectivamente en esta tendencia mundial, ofreciendo para alquiler desde cuartos hasta apartamentos y viviendas de todo tipo.

POR CUANTO: Según la fuente de datos AirROI¹, al 1 de junio de 2025, las plataformas digitales de alquileres en el municipio de Guánica tenían alrededor de 119 anfitriones activos ofreciendo viviendas para alquiler. La composición del mercado en Guánica está fuertemente sesgada hacia los anuncios de casas/apartamentos completos, que representan el 89.1 % de los 119 alquileres activos; esto indica una fuerte preferencia de los huéspedes por la privacidad y el espacio (AirROI, 2025). Al observar la distribución del tipo de propiedad en Guánica, las propiedades tipo casa son las más comunes (47.9%), lo que refleja el panorama inmobiliario local y están destinadas probablemente a familias o grupos más grandes (AirROI, 2025).

- POR CUANTO:** Por lo cual, resulta necesario e importante reglamentar las prácticas de estas tendencias de alquiler de unidades residenciales. El Municipio de Guánica está comprometido con su deber de proteger la calidad de vida y seguridad de los ciudadanos, la obligación de promover el mejoramiento del entorno y preservar el carácter de las comunidades. El poder reglamentar razonablemente el uso de propiedad para lograr el desarrollo sostenible y ordenado de cualquier ciudad y de proteger al municipio y los ciudadanos de inversionistas ausentes que adquieran edificaciones para operarlos como hoteles sin empleados, es necesario ante la proliferación de los alquileres a corto plazo, ya sea directamente o a través de plataformas digitales.
- POR CUANTO:** El poder de reglamentar es un instrumento legítimo que se le faculta a nuestro Municipio para proteger la calidad de vida y seguridad, salud, derecho a vivienda y bienestar general de los ciudadanos de Guánica. Siendo estos intereses apremiantes del Municipio, el poder regulador es amplio y serán válidas las restricciones al uso de la propiedad siempre que estén sustancialmente relacionados estos objetivos.
- POR CUANTO:** De igual manera, las plataformas digitales que facilitan y promueven el contacto y la adquisición de bienes o servicios con anfitriones a través de Internet, también realizan actividad comercial en el municipio de Guánica, por lo que están sujetas al poder regulador y recaudador del Municipio.
- POR CUANTO:** Son muchos los países y ciudades que están adoptando medidas para poder atender las nuevas alternativas relacionadas al uso y alquiler de propiedades utilizando la tecnología como fuente de comercialización. El requisito de licencias para alquilar la vivienda a corto plazo con propósitos comerciales y turísticos creará un registro de propietarios y de facilidades disponibles. Esto es un primer paso para la regulación, clasificación y ordenación de esta actividad en los municipios y las ciudades. Los criterios de control suelen ser básicamente los siguientes: tipo de vivienda alquilada (residencia principal o segunda residencia), la modalidad (propiedad en su totalidad o por habitaciones) y el tiempo de alquiler.
- POR CUANTO:** Otros aspectos sujetos que reglamentar son: el límite de personas que pueden ocupar el inmueble y de habitaciones que pueden alquilarse a la vez, el volumen de alquileres, mecanismos de comercialización, las disposiciones relativas a la seguridad y el tipo de servicios prestados y la regulación del tiempo de alquiler mediante topes de días al año.
- POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de Guánica tiene la responsabilidad ministerial de ofrecer servicios de excelencia a los ciudadanos y visitantes de la ciudad. Entre estos 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, actividades culturales, espectáculos artísticos y musicales, entre otros.

POR CUANTO: Es necesario regular la operación de los alquileres a corto plazo dentro de la jurisdicción municipal, mediante el establecimiento de un proceso de licencias y controles administrativos que garanticen la convivencia residencial, el manejo responsable de la infraestructura y la adecuada ordenación territorial.

POR CUANTO: Al momento, alrededor de treinta (30) municipios de Puerto Rico forman parte de la primera fase de implementación de reglamentos o procesos administrativos dirigidos a regular los alquileres a corto plazo, tras haber suscrito acuerdos formales para su puesta en vigor. Entre estos están: Salinas, Dorado, Aguadilla. Asimismo, otros catorce (14) municipios se encuentran en preparación para la segunda fase de adopción de estas medidas, evidenciando el interés y compromiso a nivel isla con esta política pública. Este esfuerzo colectivo demuestra una tendencia uniforme hacia la reglamentación responsable de los alquileres a corto plazo, con el fin de armonizar el desarrollo económico y la convivencia comunitaria. Por consiguiente, el Municipio Autónomo de Guánica se une a dicho movimiento, reafirmando su compromiso con la planificación ordenada, la equidad regulatoria y el bienestar ciudadano.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUÁNICA PUERTO RICO, COMO POR LA PRESENTE, SE ORDENA LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Para aprobar y adoptar el "Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Guánica": y para otros fines.

SECCIÓN 2DA: Se aprueba y se hace formar parte de esta ordenanza el "Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Guánica"

SECCIÓN 3RA: Esta Ordenanza deroga toda Ordenanza o parte de cualquier Ordenanza, Resolución o Reglamento que esté en conflicto con la presente.

SECCIÓN 4TA: Por la presente se declara que las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que, si cualquier sección, apartado, inciso, párrafo, oración, cláusula o disposición fuera declarada inconstitucional o nula por cualquier tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada de dicho foro a esos efectos no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ordenanza, quedando los efectos de dicha determinación judicial limitados a la sección, apartado, inciso, párrafo, oración cláusula y/o disposición de esta Ordenanza que fuere anulado.

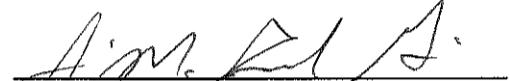
SECCIÓN 5TA: Esta ordenanza comenzará a regir una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal, firmada por el Alcalde y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicado el reglamento en un periódico de circulación general y uno de circulación regional que sirva al Municipio de Guánica.

SECCIÓN 6TA: Copia certificada de esta ordenanza y su reglamento se remitirá a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), Oficina de Secretaría Municipal, Oficina de Auditoría Interna, Oficina del Alcalde, Oficina de Administración Municipal, Oficina de Finanzas, Oficina de Recaudaciones Municipal, así como a las agencias gubernamentales y privadas concernidas para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUÁNICA, PUERTO RICO HOY, 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

CERTIFICO: _____

Sra. Julissa Feliciano Rivera
Secretaria de la Legislatura Municipal


Hon. Jesús M. Cardona García

Presidente de la Legislatura Municipal

FIRMADA Y APROBADA POR EL ALCALDE HOY, 13 DE NOVIEMBRE 2025.


Hon. Ismael Rodríguez Ramos

Alcalde

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO DE GUÁNICA
LEGISLATURA MUNICIPAL
APARTADO 785
GUÁNICA, PUERTO RICO 00653**

CERTIFICACIÓN

Yo, Julissa Feliciano Rivera, Secretaria de la Legislatura Municipal de Guánica, Puerto Rico, CERTIFICO: Que la que antecede es una copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 13 Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal de Guánica, Puerto Rico, en su Sesión Ordinaria celebrada el día 12 de noviembre de 2025.

ORDENANZA NÚM. 13 **SERIE 2025-2026**
PARA APROBAR Y ADOPTAR EL REGLAMENTO PARA LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUÁNICA: Y PARA OTROS FINES.

VOTARON EN LA AFIRMATIVA

Hon. Jesús M. Cardona García
Hon. Haydee Irizarry Santana
Hon. Alberto Tirú Velázquez
Hon. Jovan Vargas Ocasio
Hon. Juan de Jesús Montalvo Lugo
Hon. Nicolás Santiago Paneto
Hon. José Quiles Ortiz
Hon. Jacqueline Ayala Santiago
Hon. Oscar M. Medina Minguela
Hon. Francisco J. Medina Ayala
Hon. Víctor McDougall Rivera

VOTARON EN LA NEGATIVA

Ninguno

VOTO ABSTENIDO

Ninguno

VOTO INHIBIDO

Ninguno

VOTO AUSENTE

Hon. Edwin Galarza Quiñones
(Debidamente Excusado)

Aprobada por el Presidente de la Legislatura Municipal, Hon. Jesús M. Cardona García, el día 12 de noviembre de 2025.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, y para remitir a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) y demás agencias estatales y municipales correspondientes, expido la presente en Guánica, Puerto Rico, hoy, 13 de noviembre de 2025.




Sra. Julissa Feliciano Rivera
Secretaria de la Legislatura Municipal