



MUNICIPIO DE SAN GERMÁN

LEGISLATURA MUNICIPAL

HON. ADALBERTO VILLA FLORES, PRESIDENTE

ORDENANZA NÚM. 37

SERIE 2025-2026

PARA CREAR EL REGLAMENTO PARA ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN GERMÁN; Y PARA OTROS FINES

POR CUANTO: La Ley Número 107 de 14 de agosto de 2020, conocida como El Código Municipal de Puerto Rico (en adelante "Código Municipal"), en su artículo 1.003, establece como política pública 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. Los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones. Además, el artículo 1.005 del Código Municipal establece que los poderes y facultades conferidos a los municipios, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor de los municipios, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, para garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo, para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes.

POR CUANTO: El Artículo 1.010 del Código Municipal establece que 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: El Artículo 1.010(i), del Código Municipal, *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: El Artículo 1.039 (m) del Código Municipal, les confiere facultad a las legislaturas municipales para aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que de acuerdo con este Código o cualquier otra ley deban someterse a su consideración y/o aprobación.

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.



MUNICIPIO DE SAN GERMÁN

LEGISLATURA MUNICIPAL

HON. ADALBERTO VILLA FLORES, PRESIDENTE

ORDENANZA NÚM. 37

SERIE 2025-2026

POR CUANTO: Según varias fuentes de datos, las plataformas digitales de alquileres en el municipio de San Germán tenían muchos anfitriones activos ofreciendo viviendas para alquiler. Por lo cual, resulta necesario e importante reglamentar las prácticas de estas tendencias de alquiler de unidades residenciales.

POR CUANTO: El Municipio de San Germán 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. Por tanto, el poder de 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 adquieren 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 San Germán. 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. 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 San Germán, 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.



MUNICIPIO DE SAN GERMÁN
LEGISLATURA MUNICIPAL
HON. ADALBERTO VILLA FLORES, PRESIDENTE

ORDENANZA NÚM. 37

SERIE 2025-2026

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 San Germán 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 colectivo, actividades culturales, espectáculos artísticos y musicales, acceso gratuito a Internet y los centros de información al turista.

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

POR TANTO: **LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN, PUERTO RICO, ORDENA LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Se crea el Reglamento para Alquileres a Corto Plazo del Municipio Autónomo de San Germán el cual se hace formar parte de esta ordenanza. Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que, si un tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, sección, disposición y/u oración de esta o del Reglamento, la determinación a tales efectos no afectará la validez de las disposiciones restantes de la Ordenanza o el Reglamento las cuales permanecerán en pleno vigor.

SECCIÓN 2DA: Toda ordenanza, resolución o acuerdo o parte de esta que estuviere en conflicto con la presente, queda expresamente por esta derogada.

SECCIÓN 3RA: Esta ordenanza entrará en vigor una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal, firmada por el Alcalde. Su efectividad comenzará a los diez (10) días después de su publicación en un rotativo de circulación general en Puerto Rico o en un periódico de



MUNICIPIO DE SAN GERMÁN
LEGISLATURA MUNICIPAL
HON. ADALBERTO VILLA FLORES, PRESIDENTE

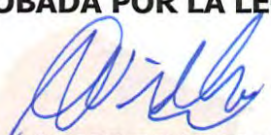
ORDENANZA NÚM. 37

SERIE 2025-2026

circulación regional, según lo dispuesto en el Artículo 1.009 del Código Municipal de Puerto Rico.

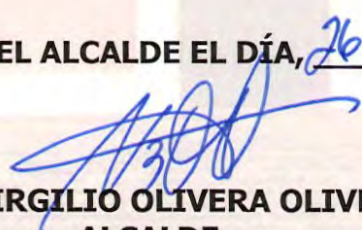
SECCIÓN 4TA: Que copia de esta Ordenanza debidamente certificada sea enviada a a las Agencias Gubernamentales y Dependencias Municipales pertinentes para su conocimiento y acción correspondiente. La Oficina de Secretaria Municipal radicará en el Departamento de Estado copia certificada de este Reglamento dentro del término establecido en el artículo 2.008 del Código Municipal de Puerto Rico.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL DÍA, 25 DE JUNIO DE 2026


HON. ADALBERTO VILLA FLORES
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. JAMILET RIVERA MORALES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR EL ALCALDE EL DÍA, 26 DE junio DE 2026


HON. VIRGILIO OLIVERA OLIVERA
ALCALDE



MUNICIPIO DE SAN GERMÁN
LEGISLATURA MUNICIPAL
HON. ADALBERTO VILLA FLORES, PRESIDENTE

CERTIFICACIÓN

YO, JAMILET RIVERA MORALES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN GERMÁN, **CERTIFICO:**

QUE LA QUE ANTECEDE ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ORDENANZA NÚMERO 37 SERIE 2025-2026, APROBADA EN LA 5^{TA} ASAMBLEA DE LA 1^{RA} SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO 2026 DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL DÍA, 25 DE JUNIO DE 2026, CON LA SIGUIENTE VOTACIÓN:

VOTOS AFIRMATIVOS:

HON. ADALBERTO VILLA FLORES	HON. EVELYN RODRÍGUEZ DELGADO
HON. JORGE A. CINTRÓN SANTANA	HON. ASELA FERRER LUGO
HON. MADELYN CRUZ GARCÍA	HON. ABNIEL O. RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ
HON. WILLIAM R. SÁNCHEZ CORTINA	HON. RAMÓN D. PAGÁN SANTIAGO
HON. SINIA E. SAAVEDRA MORALES	HON. MARÍA C. GARCÍA RODRÍGUEZ
HON. ZOÉ VEGA RODRÍGUEZ	

VOTOS EN CONTRA:

NINGUNO

VOTOS ABSTENIDOS:

NINGUNO

AUSENTES:

HON. GÉNESIS Y. LUGO TORO
HON. CARLOS I. SANTANA LUGO
HON. FREDDIE VARGAS MARTÍNEZ

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, FIRMO, SELLO Y EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN SAN GERMÁN, PUERTO RICO, HOY, 26 DE JUNIO DE 2026.


JAMILET RIVERA MORALES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL