



**LEGISLATURA MUNICIPAL
SAN SEBASTIÁN**

ORDENANZA NÚM. 13

SERIE: 2025-26

PARA ADOPTAR EL REGLAMENTO DE ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN, ASIGNAR FUNCIONES AL DEPARTAMENTO DE FINANZAS; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

- POR CUANTO:** La Ley Número 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", faculta a los municipios a ejercer su poder de la reglamentación para proteger el bienestar general, siempre que actúe dentro de criterios de razonabilidad para evitar que sus determinaciones puedan constituir una confiscación que obligue al pago de compensación.
- POR CUANTO:** 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 como 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 Gobierno Municipal de San Sebastián 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 CUANTO:** El arrendamiento de propiedades a corto plazo, se ha convertido 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:** 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 a 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:** Además, es un instrumento legítimo que se faculta al Municipio para proteger la calidad de vida y seguridad, salud, derecho a vivienda y bienestar general de los ciudadanos de San Sebastián. 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 actividades comerciales en el Gobierno Municipal de San Sebastián, por lo que están sujetas al poder regulador y recaudador del Gobierno Municipal de San Sebastián.



ORDENANZA NÚM. 13

SERIE: 2025-26

PÁGINA 2

POR CUANTO: Según la fuente de datos Airbnb, el 2 de noviembre de 2025 las plataformas digitales de alquileres en el Municipio de San Sebastián tenían alrededor de 112 anfitriones activos ofreciendo viviendas para alquiler.

POR CUANTO: Siendo estos intereses apremiantes del Gobierno Municipal de San Sebastián, el poder regulador es amplio y serán válidas las restricciones al uso de la propiedad siempre que estén sustancialmente relacionados estos objetivos. Resulta necesario e importante reglamentar las prácticas de estas tendencias de alquiler de unidades residenciales.

POR CUANTO: 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 tipos 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 pudieran reglamentarse 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, el tipo de servicios prestados y la regulación.

POR CUANTO: 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.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Aprobar el Reglamento de Alquileres a Corto Plazo en el Gobierno Municipal de San Sebastián, asignar funciones al Departamento de Finanzas.

SECCIÓN 2DA: El Departamento de Finanzas estará a cargo de hacer cumplir las disposiciones del Reglamento.

SECCIÓN 3RA: La Legislatura Municipal deberá celebrar Vista Pública previo a la aprobación de este Reglamento.

SECCIÓN 4TA: Cualquier Ordenanza, Resolución u orden que, o en parte, resultase incompatible con la presente, queda para esta derogada hasta donde existiese tal incompatibilidad.

SECCIÓN 5TA: Esta Ordenanza, por contener sanciones penales, entrará en vigor una vez aprobada por esta Legislatura Municipal, firmada por el Alcalde y luego de cumplir los diez (10) días de su publicación en un periódico de circulación general o regional y los ciento veinte (120) días de moratoria estipulado en el Reglamento.

SECCIÓN 6TA: Copia de esta Ordenanza será enviada a las agencias y funcionarios públicos para su conocimiento y acción correspondiente.

ORDENANZA NÚM. 13
SERIE: 2025-26
PÁGINA 2

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL
DE SAN SEBASTIÁN, PUERTO RICO
HOY 18 DE NOVIEMBRE DE 2025



EVARISTO RAMOS RAMOS
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL



ELIZABETH VALENTÍN QUILES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA POR EL ALCALDE
HOY 20 DE NOVIEMBRE DE 2025



ELADIO J. CARDONA QUILES
ALCALDE





LEGISLATURA MUNICIPAL SAN SEBASTIÁN

CERTIFICACIÓN

Yo, Elizabeth Valentín Quiles, Secretaria de la Legislatura Municipal del Gobierno Municipal de San Sebastián, Puerto Rico, por la presente CERTIFICO:

Que la que antecede es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 13-A, Serie: 2025-26**, aprobada por la Legislatura Municipal del Gobierno Municipal de San Sebastián, reunida en Sesión Ordinaria el **18 de noviembre de 2025** y firmada por el **Alcalde, Hon. Eladio J. Cardona Quiles, el 20 de noviembre de 2025**.

Recibió esta **Ordenanza** los votos a favor de los siguientes Legisladores presentes:

Hons:	Carlos J. Monroig Márquez	Edward González Quintana
	René E. Jiménez Pérez	Joel Sánchez Rodríguez
	Lymaris González Santiago	Bryan L. Salas González
	Evaristo Ramos Ramos	Irene Quintana Salas
	Jean C. Cabrero Núñez	Neftalí Ramos González
	Ferdinand Cuevas Morales	Joselly González Rivera
	Maribel Ríos Morales	Aníbal Fuentes Flores

Y para que así conste, expido la presente Certificación bajo mi firma y Sello Oficial del Gobierno Municipal de San Sebastián, Puerto Rico, hoy 21 de noviembre de 2025.


ELIZABETH VALENTÍN QUILES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

