

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

**ORDENANZA NÚM. 26, SERIE 2024-2025
APROBADA 26 DE DICIEMBRE DE 2024
(P. DE O. NÚM. 24, SERIE 2024-2025)**

Fecha de presentación: 12 de diciembre de 2024

ORDENANZA

**PARA ENMENDAR LOS ARTÍCULOS 7.007 Y 7.009 DEL
CAPÍTULO VII DE LA ORDENANZA NÚM. 7, SERIE
2002-2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL
“CÓDIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN
JUAN”, A FIN DE FACILITAR EL PROCESO DE
REGISTRO ESTABLECIDO EN EL “REGLAMENTO
PARA ESTABLECER EL REGISTRO DE ALQUILERES A
CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN”;
ENMENDAR LA ORDENANZA NÚM. 39, SERIE 2022-2023
SEGÚN ENMENDADA, PARA EXTENDER EL TÉRMINO
PARA LA TRANSICIÓN Y REGISTRO DE TODO
ANFITRIÓN, OPERADOR O INTERMEDIARIO, SUJETO
A LAS DISPOSICIONES ALLÍ CONTENIDAS; Y PARA
OTROS FINES.**

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”, entre otros.

POR CUANTO: La Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan” (“Código de Urbanismo”), compila toda la legislación municipal sobre urbanismo y la política pública sobre obras públicas y ambiente.

POR CUANTO: En virtud de la Ordenanza Núm. 39, Serie 2022-2023, se adoptó el “Reglamento para Establecer el Registro de Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan”, (en adelante, el “Reglamento de ACP”), como Capítulo VII del Código de Urbanismo. Mediante este, se establece un registro de alquileres a corto plazo (“ACP”) y un proceso de licencias de forma tal que se refuerce la seguridad, convivencia residencial, manejo de infraestructura y ordenación de la Ciudad Capital. La Oficina de Permisos del Municipio de San Juan administra el Registro de ACP.

POR CUANTO: La Ordenanza Núm. 39, Serie 2022-2023, fue enmendada por la Ordenanza Núm., Serie 2023-2024, para entre otras cosas, establecer el 31 de diciembre de 2024 como fecha límite para que todo anfitrión, operador o intermediario de ACP complete su registro, conforme ordena el Reglamento.

POR CUANTO: La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” (“Ley 161-2009”) establece el marco legal para el trámite y expedición de permisos de “construcción” y de “uso” que sean consistentes con los planes de ordenación territorial vigentes. Asimismo, el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios* de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Reglamento Núm. 9473 de 16 de junio de 2023 (“Reglamento Conjunto”), adoptado en virtud de la Ley 161-2009, rige el trámite y otorgamiento de dichos permisos.

POR CUANTO: El Artículo 8.4A de la Ley 161-2009 indica que las edificaciones con fines comerciales requieren un Permiso Único (PU), el cual consolida el permiso de uso y otras certificaciones y licencias requeridas para llevar a cabo una actividad comercial. Dichos permisos actualmente se tramitan a través del sistema *Single Business Portal* (“SBP”) de la Oficina de Gerencia de Permisos (“OGPe”).

POR CUANTO: En aras de facilitar la gestión de registro de los ACPs, entendemos meritorio realizar enmiendas al Reglamento de ACP, con el fin de agilizar el proceso para perfeccionar una base de datos certera que propenda en una fiscalización efectiva. Asimismo, se provee para que se expida una licencia temporera para que el anfitrión pueda registrar preliminarmente el ACP mientras se somete al proceso de obtención del PU.

POR CUANTO: De otra parte, entendemos meritorio extender el término para completar el registro, hasta el 31 de mayo de 2025, para dar amplia oportunidad a los dueños y operadores para regularizar la operación de sus ACPs.

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

Sección Ira.: Se enmienda el Artículo 7.007 del Capítulo VII 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 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]~~ **certificar, so pena de perjurio, número de registro en la Compañía de Turismo de Puerto Rico, y** 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. **El Municipio podrá expedir una licencia temporera, por un término que no excederá un (1) año, si el solicitante so pena de perjurio, certifica y presenta evidencia de que solicitó el Permiso Único. A esos fines, presentará el número de solicitud correspondiente;**
- (4) informar el número de catastro ~~[de la propiedad]~~ del inmueble o de la finca matriz y la dirección física;
- (5) ~~[declaración jurada]~~ **certificar, so pena de perjurio, [que establezca]** que la propiedad ~~do~~ **ubica el ACP** está en cumplimiento con condiciones restrictivas, escritura matriz y/o reglamentos del lugar ~~[donde vaya a ubicar el ACP],~~ **incluyendo cumplimiento con los reglamentos del condominio, reglamentos de urbanizaciones, reglamentos de control de acceso y similares.** Esta certificación

podrá ser corroborada por el Municipio de así entenderlo necesario. A esos fines, se incluirá información de contacto del condominio o asociación de residentes;

- (6) ~~[presentar una certificación de]~~ certificar, so pena de perjurio, que la propiedad objeto del ACP no tiene deudas sobre contribuciones de propiedad inmueble con el [del] Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) [para la propiedad o certificación de que tiene un plan de pago autorizado y al día] y que, de tenerlas, cuenta con un plan de pago y está en cumplimiento de éste;
- (7) ~~[presentar evidencia del pago de patente municipal, en los casos que sea aplicable;~~ e] certificar, so pena de perjurio, que ostenta una patente municipal para reportar los ingresos del ACP, cuyos pagos están al día, y que, de tener deudas, cuenta con un plan de pago autorizado por la Oficina de Finanzas y está en cumplimiento de éste;
- (8) certificar, so pena de perjurio, que ha cumplido con la obtención de permisos de construcción requeridos por la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” (“Ley 161-2009”) y reglamentos aplicables, para la construcción o remodelación del ACP, y que reconoce que la Oficina de Permisos y la Oficina de Finanzas están facultadas para fiscalizar dicho cumplimiento; e
- (9) identificar la plataforma digital, o el conjunto de estas, que será utilizada para rentar la propiedad o si será alquilada mediante ACP sin intermediarios.

Si la Oficina de Permisos determina que la información sometida es incompleta, insuficiente, fraudulenta, falsificada o falsa, podrá (i) denegar la licencia del ACP; (ii) imponer las multas administrativas que se detallan en el Artículo 7.014(1) de este Capítulo VII; y (iii) referir a las autoridades pertinentes cualquier declaración o documentación que aparente ser falsa, falsificada o fraudulenta.”

Sección 2da.: Se enmienda el inciso (8) del Artículo 7.009 del Capítulo VII 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:


“(8) [~~En el caso de unidades residenciales, copia del Permiso Único y de cualquier endoso necesario~~] El número de Permiso Único;”

Sección 3ra.: Se enmienda la Ordenanza Núm. 39, Serie 2022-2023, en virtud de la cual se adoptó el “Reglamento para Establecer el Registro de Alquileres a Corto Plazo en el Municipio de San Juan” (en adelante, el “Reglamento”), según enmendada por la Ordenanza Núm. 39, Serie 2023-2024, para extender hasta el 31 de mayo de 2025 el término para que todo anfitrión, operador o intermediario complete los registros de sus unidades de alquiler a corto plazo.

Sección 4ta.: 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 5ta.: 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 6ta.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, MELIAVEL SANTIAGO RIVERA, 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 extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2024, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada M. Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Julián E. Soto Camacho, Nitzza Suárez Rodríguez, Carmen S. Torres Rodríguez, Joel Vázquez Rosario y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. El legislador municipal Alberto J. Giménez Cruz no participó de la votación final por encontrarse excusado.

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 siete (7) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 26, Serie 2024-2025, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 20 de diciembre de 2024.

Meliavel Santiago Rivera
Secretaria

Aprobada: 26 de diciembre de 2024.

Firma del Alcalde.

Miguel A. Romero Lugo
Alcalde