

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

**P. DE O. NÚM. 24
SERIE 2024-2025**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; la señora Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; el señor Alberto J. Giménez Cruz; la señora Ángela Maurano Debén; los señores Milton Maury Martínez; Fernando Ríos Lebrón; la señora Alba I. Rivera Ramírez; el señor Julián E. Soto Camacho; y las señoras Nitzá Suárez Rodríguez; y Carmen S. Torres Rodríguez.

Referido a las Comisiones de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor (1ra Instancia) y Urbanismo, Planificación y Permisos (2da Instancia)

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”; Y
PARA OTROS FINES.**

- 1 **POR CUANTO:** El Artículo 1.003 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el
2 “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal), declara política
3 pública del Gobierno de Puerto Rico “proveer a los municipios de aquellos poderes y
4 facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo
5 social y económico de sus jurisdicciones”. Además, reconoce que “los municipios son la

1 entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y
2 aspiraciones”. Todo lo anteriormente expresado está fundamentado en que “[u]n principio
3 cardinal del pensamiento político democrático es que el poder decisonal sobre los asuntos
4 que afectan la vida de los ciudadanos en la democracia recaiga en unos niveles, organismos
5 y personas que le sean directamente responsables. Según nuestro esquema de gobierno, el
6 organismo público y los funcionarios electos más cercanos a nuestra ciudadanía son, el
7 Gobierno municipal compuesto por el Alcalde y los Legisladores Municipales. Dicha
8 entidad es la unidad primordial y básica para la gobernanza y administración comunitaria”.

9 **POR CUANTO:** El inciso (c) del Artículo 2.109 del Código Municipal establece que los
10 municipios tendrán la facultad para imponer “licencias, arbitrios de construcción y . . . tasas
11 y tarifas razonables dentro de [sus] límites territoriales . . . , compatibles con el Código de
12 Rentas Internas y las leyes del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo, sin que se entienda
13 como una limitación, por el estacionamiento en vías públicas municipales, por la apertura
14 de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, por la construcción de obras
15 y el derribo de edificios, por la ocupación, el uso y la intervención de vías públicas y
16 servidumbres municipales”, entre otros.

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

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

1 infraestructura y ordenación de la Ciudad Capital. La Oficina de Permisos del Municipio
2 de San Juna administra el Registro de ACP.

3 **POR CUANTO:** Mediante la Ordenanza Núm. 38, Serie 2023-2024, se estableció el 31 de
4 diciembre de 2024 como fecha límite para que todo anfitrión, operador o intermediario de
5 ACP complete su registro, conforme ordena el Reglamento.

6 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma
7 del Proceso de Permisos de Puerto Rico” (“Ley 161-2009”) establece el marco legal para
8 el trámite y expedición de permisos de “construcción” y de “uso” que sean consistentes
9 con los planes de ordenación territorial vigentes. Asimismo, el *Reglamento Conjunto para*
10 *la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y*
11 *Operación de Negocios* de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Reglamento Núm.
12 9473 de 16 de junio de 2023 (“Reglamento Conjunto”), adoptado en virtud de la Ley 161-
13 2009, rige el trámite y otorgamiento de dichos permisos.

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

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

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

1 **Sección 1ra.:** Se enmienda el Artículo 7.007 del Capítulo VII de la Ordenanza Núm. 7,
2 Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de
3 San Juan”, para que lea como sigue:

4 **“Artículo 7.007.- Requisitos para la Licencia para Alquiler a Corto Plazo**

5 La Oficina de Permisos podrá emitir una licencia de ACP a toda persona que cumpla
6 con los siguientes requisitos:

7 (1) ser titular, poseedor legal o administrador de la propiedad a ser utilizada para ACP. Las
8 propiedades sujetas a programas o subsidios estatales o federales y aquellas
9 consideradas como vivienda pública, sea estatal o federal, no cualificarán para
10 obtener una licencia de ACP. En caso de no ser titular registral, deberá probar en
11 derecho o mediante autorización expresa la capacidad para solicitar la licencia,

12 (2) ~~[presentar evidencia de]~~ **certificar, so pena de perjurio, número de registro en la**
13 **Compañía de Turismo de Puerto Rico, y** cumplimiento con las licencias y/o
14 reglamentación correspondiente emitidas por la Compañía de Turismo de Puerto
15 Rico, el Departamento de Hacienda y cualquier otra agencia pertinente del Gobierno
16 de Puerto Rico, incluyendo, pero no limitado a, registro de Hotelero y número de
17 identificación; y/o Certificado de Registro de Comerciante, cuando sea aplicable;

18 (3) obtener un Permiso Único en la Oficina de Permisos, en los casos que sea necesario. **El**
19 **Municipio podrá expedir una licencia temporera, por un término que no**
20 **excederá un (1) año, si el solicitante so pena de perjurio, certifica y presenta**
21 **evidencia de que solicitó el Permiso Único. A esos fines, presentará el número**
22 **de solicitud correspondiente;**

23 (4) informar el número de catastro ~~[de la propiedad]~~ del inmueble o de la finca matriz y
24 la dirección física;

25 (5) ~~[declaración jurada]~~ **certificar, so pena de perjurio, [que establezca]** que la
26 propiedad **donde ubica el ACP** está en cumplimiento con condiciones restrictivas,

1 escritura matriz y/o reglamentos del lugar [~~donde vaya a ubicar el ACP~~],
2 incluyendo cumplimiento con los reglamentos del condominio, reglamentos de
3 urbanizaciones, reglamentos de control de acceso y similares. Esta certificación
4 podrá ser corroborada por el Municipio de así entenderlo necesario. A esos fines, se
5 incluira información de contacto del condominio o asociación de residentes;

6 (6) [~~presentar una certificación de~~] certificar, so pena de perjurio, que la propiedad
7 objeto del ACP no tiene deudas sobre contribuciones de propiedad inmueble con
8 el del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) [~~para la propiedad~~
9 o certificación de que tiene un plan de pago autorizado y al día] y que, de tenerlas,
10 cuenta con un plan de pago y está en cumplimiento de éste;

11 (7) [~~presentar evidencia del pago de patente municipal, en los casos que sea aplicable;~~
12 e] certificar, so pena de perjurio, que ostenta una patente municipal para reportar
13 los ingresos del ACP, cuyos pagos están al día, y que, de tener deudas, cuenta con
14 un plan de pago autorizado por la Oficina de Finanzas y está en cumplimiento de
15 éste;

16 (8) certificar, so pena de perjurio, que ha cumplido con la obtención de permisos de
17 construcción requeridos por la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida
18 como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” (“Ley 161-
19 2009”) y reglamentos aplicables, para la construcción o remodelación del ACP, y
20 que reconoce que la Oficina de Permisos y la Oficina de Finanzas están facultadas
21 para fiscalizar dicho cumplimiento; e

22 (9) identificar la plataforma digital, o el conjunto de estas, que será utilizada para rentar la
23 propiedad o si será alquilada mediante ACP sin intermediarios.

24 Si la Oficina de Permisos determina que la información sometida es incompleta,
25 insuficiente, fraudulenta, falsificada o falsa, podrá (i) denegar la licencia del ACP;
26 (ii) imponer las multas administrativas que se detallan en el Artículo 7.014(1) de

1 este Capítulo VII; y (iii) referir a las autoridades pertinentes cualquier
2 declaración o documentación que aparente ser falsa, falsificada o fraudulenta.”

3 **Sección 2da.:** Se enmienda el inciso (8) del Artículo 7.009 del Capítulo VII de la
4 Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como el “Código de Urbanismo
5 del Municipio de San Juan”, para que lea como sigue:

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

8 **Sección 3ra.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare
9 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

10 **Sección 4ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de
11 otras, por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula
12 o inválida, cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará ni
13 menoscabará la vigencia de las disposiciones restantes.

14 **Sección 5ta.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.