

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1337

26 de septiembre de 2023

Presentado por la señora *Moran Trinidad*

Referido a la Comisión de Educación, Turismo y Cultura

LEY

Para añadir un nuevo Artículo 26-A en la Ley 272-2003, según enmendada, conocida como “Ley de Impuesto sobre el Canon por Ocupación de Habitación de Puerto Rico”, con el propósito de reglamentar la creación de registros municipales de alquileres a corto plazo y establecer un proceso uniforme de licencias de forma tal que se refuerce la seguridad, convivencia residencial, manejo de infraestructura y ordenación en los municipios de Puerto Rico; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En años recientes, se han proliferado los alquileres a corto plazo de propiedades residenciales en diversas modalidades. Ello, gracias a múltiples plataformas digitales que facilitan y promueven el contacto directo de potenciales huéspedes con anfitriones a través del internet, como parte de la economía colaborativa. Utilizando estas plataformas digitales, se realizan actividades lucrativas mediante los alquileres que se realizan dentro de los límites territoriales de Puerto Rico.

El surgimiento de nuevas maneras de alquilar viviendas ha alterado y en algunas instancias transformado la vida de muchas ciudades en el mundo, planteando retos particulares en las zonas históricas de más importancia turística, como lo es San Juan, Dorado o Rincón. Las ciudades han tenido que utilizar estrategias novedosas para reglamentar este tipo de alquiler, estableciendo registros y otros mecanismos de

fiscalización, como lo es el caso de ciudades como Los Ángeles, Palm Springs y San Diego en California; Chicago en Illinois; Kissimmee, Orlando y Miami en Florida; y Las Vegas en Nevada, entre muchas otras.

Son variadas las plataformas digitales que se dedican a este tipo de actividad económica y comercial. Estas plataformas ponen en contacto a personas que quieren ofrecer sus viviendas y/o sus propiedades en alquiler con huéspedes que necesitan hospedaje a corto plazo. Como todo modelo de negocio basado en el consumo colaborativo, necesita de varias partes para funcionar: 1) los propietarios de las viviendas o anfitriones; 2) los huéspedes, y; 3) entre ambos, la plataforma digital que pone en contacto directamente a unos y otros. De esa relación entre las partes surge la comunidad de usuarios de la plataforma que intercambia información sobre las experiencias que han tenido, de modo que viajeros y anfitriones comparten opiniones y consejos.

Definitivamente, las plataformas digitales de alquileres a corto plazo son tendencia actual y han creado oportunidades económicas para miles de personas en Puerto Rico. Además, los alquileres a corto plazo complementan la disponibilidad de alojamiento para efectos turísticos que atraen a un sector particular que se ha desarrollado como usuarios recurrentes de este tipo de modalidad de alquiler. El amplio rango de precios y variedad de propiedades disponibles ciertamente abren las puertas al turismo, tanto externo como interno, y al desarrollo económico, tanto de las áreas donde ubican como en el resto de Puerto Rico.

Esta Asamblea Legislativa de Puerto Rico reconoce que la economía colaborativa es parte del futuro del desarrollo económico, no tan solo local, sino a nivel mundial. Sin embargo, este desarrollo debe ser uno ordenado y regulado, de forma tal que se logre un balance entre los intereses envueltos. Los alquileres a corto plazo, por su naturaleza, no dejan de ubicar en un entorno comunitario donde existe la expectativa entre los miembros de la comunidad de que se respete su paz, tranquilidad y estilo de vida en el hogar. Esto es así en la gran mayoría de los casos, pero los municipios de Puerto Rico

responsablemente, tienen el deber de atender aquellas situaciones extraordinarias donde pudiese ocurrir un disloque entre el establecimiento de un alquiler a corto plazo y la convivencia comunitaria.

Las características particulares de cada Municipio, es decir, su historia, ubicación, tamaño, población, marco regulatorio, organización política y administrativa, y los usos y costumbres culturales y sociales tienen una influencia fundamental en los enfoques y tipos de soluciones propuestas ante esta problemática. La medida más utilizada mundialmente para atender esta situación es el requisito de licencias para alquilar la propiedad a corto plazo con propósitos comerciales y/o turísticos. En el proceso la otorgación de licencias, se crea un registro de propietarios y de propiedades disponibles para alquiler turístico. Esto, es un primer paso para la regulación, clasificación y ordenación de esta actividad en los municipios.

Cabe mencionar que, ya el Municipio de San Juan creó legislación local dirigida a crear un registro de alquileres a corto plazo y establecer un proceso uniforme de licencias de forma tal que se refuerce la seguridad, convivencia residencial, manejo de infraestructura y ordenación en dicha ciudad. Esta reglamentación se encuentra basada en las disposiciones del Código Municipal de Puerto Rico, que les confiere a los municipios *“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”*.

Sin duda, los municipios poseen las facultades necesarias para reglamentar una amplia gama de actividades, incluyendo los alquileres a corto plazo. No obstante, entendemos apropiado uniformar este tipo de reglamentación, en aras de evitar que surjan 78 jurisdicciones municipales con regulaciones distintas sobre la industria de alquileres a corto plazo. Tomando en cuenta el modelo exitoso implantado en el Municipio de San Juan, nos parece razonable utilizar dicha reglamentación de ejemplo para que sea aplicada por todos los demás municipios de Puerto Rico.

Expuesto lo anterior, resolvemos enmendar la “Ley de Impuesto sobre el Canon por Ocupación de Habitación de Puerto Rico”, con el propósito de reglamentar la creación de registros municipales de alquileres a corto plazo y establecer un proceso uniforme de licencias de forma tal que se refuerce la seguridad, convivencia residencial, manejo de infraestructura y ordenación en los municipios de Puerto Rico, así como se hizo en el Municipio de San Juan, a través de la Ordenanza Núm. 39, Serie 2022-2023.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se añade un nuevo un nuevo Artículo 26-A en la Ley 272-2003, según
- 2 enmendada, que leerá como sigue:
- 3 *“Artículo 26-A.- Registros Municipales de Alquileres a Corto Plazo*
- 4 *(a) Propósito*
- 5 *Se ordena a todos los municipios en Puerto Rico a establecer un registro de alquileres a*
- 6 *corto plazo y un proceso de licencias de forma tal que se refuerce la seguridad, convivencia*
- 7 *residencial, manejo de infraestructura y ordenación en sus respectivas jurisdicciones*
- 8 *geográficas. Por otra parte, persigue garantizar el desarrollo económico y el derecho*
- 9 *ciudadano a generar ingresos adicionales mediante el uso de sus propiedades, mientras se*
- 10 *salvaguardan la salud y la seguridad de los huéspedes que seleccionan cualquier municipio*
- 11 *como su destino vacacional.*

1 *(b) Alcance y Aplicación*

2 *Las disposiciones de este Artículo le son aplicables a toda persona, natural o jurídica, que*
3 *interese operar o que opere un negocio de alquileres a corto plazo dentro de la jurisdicción y*
4 *los límites de Puerto Rico. Además, es aplicable a las plataformas digitales utilizadas cuyos*
5 *servicios se utilicen dentro de la jurisdicción y los límites territoriales de Puerto Rico para*
6 *anunciar y facilitar los arrendamientos a corto plazo.*

7 *(c) Definiciones*

8 *Para efectos de este Artículo, los siguientes términos tendrán los significados que a*
9 *continuación se expresan, excepto donde el contexto en el que se utilicen claramente indique*
10 *otra cosa:*

11 *(1) Alquiler a Corto Plazo: el alquiler de cualquier bien inmueble, instalación, edificio, o*
12 *parte de un edificio, por un periodo de tiempo menor a noventa (90) días, dedicado al*
13 *alojamiento de personas mediante paga, cuya instalación, edificio o parte de este no sea un*
14 *hotel, condo-hotel, hotel todo incluido, motel, parador, pequeña hospedería, casa de hospedaje*
15 *u hotel de apartamentos. Dicho término incluirá, sin limitarse a, cualquier tipo de propuesta*
16 *de alojamiento alternativo como casas, apartamentos, cabañas, villas, casas rodantes o*
17 *móviles, flotantes, botes, entre otros conceptos de arrendamientos en el que el término de*
18 *duración del arrendamiento sea menor de noventa (90) días.*

19 *(2) Anfitrión o Host: persona que ponga una propiedad para alquiler a corto plazo,*
20 *mediante el uso de una plataforma digital para estos fines o lo hace de manera propia sin*
21 *intermediarios, sea persona natural o jurídica. Incluirá personas que posean en cualquier*

1 *calidad un inmueble, ya sea como arrendatario o dueño, usufructuario o bajo cualquier otro*
2 *concepto y ponga la propiedad para alquiler acorto plazo.*

3 (3) *Administrador u Operador: cualquier persona que el anfitrión con licencia regular o*
4 *especial designe para llevar a cabo funciones administrativas u operacionales relacionadas con*
5 *la propiedad sujeta a alquiler a corto plazo.*

6 (4) *Habitación: cualquier cuarto o aposento de cualquier clase, en cualquier parte o*
7 *sección de una residencia, que se ofrezca o esté disponible para alquilarse a corto plazo.*

8 (5) *Huésped: toda persona que, mediante el pago de una tarifa y en virtud de un*
9 *arrendamiento a corto plazo, use o tenga derecho a usar una propiedad o parte de esta o un*
10 *bien mueble o parte de este.*

11 (6) *Intermediario: cualquier persona natural que, por cualquier medio, incluyendo el*
12 *internet o cualquier aplicación tecnológica, ofrezca o facilite la ocupación entre huéspedes y*
13 *proveedores, dueños u operadores de propiedades que se utilicen para alquileres a corto plazo.*

14 (7) *Licencia: autorización emitida por un Municipio para que un anfitrión pueda alquilar*
15 *a corto plazo una propiedad, bien inmueble, unidad residencial o bien mueble, según*
16 *establecido en este Artículo.*

17 (8) *Memorando de Entendimiento: acuerdo entre un Municipio y las plataformas*
18 *digitales de alquileres a corto plazo o intermediarios que operan en el Municipio, con el fin de*
19 *que se cumplan los requisitos de este Artículo.*

20 (9) *Operador: persona natural o jurídica que es el propietario, arrendador o representante*
21 *autorizado del propietario de una unidad residencial que desea ofrecerla para alquiler a corto*
22 *plazo.*

1 (10) *Plataformas Digitales: cualquier medio digital que sea intermediario entre el*
2 *anfitrión y el huésped para llevar a cabo un alquiler a corto plazo en la jurisdicción o dentro*
3 *de los límites territoriales de un Municipio.*

4 (11) *Propietario: titular de un bien mueble o inmueble en la jurisdicción o extensión*
5 *territorial del Municipio que interesa ofrecer su bien mueble o inmueble en arrendamiento a*
6 *corto plazo.*

7 (12) *Registro: base de datos administrada por el Municipio que incluye toda la*
8 *información relacionada al licenciamiento del negocio de alquiler a corto plazo.*

9 (13) *Residencia Principal: lugar donde una persona reside o regresa usualmente a residir.*
10 *La residencia se establece mediante la intención de la persona de alojarse o residir*
11 *permanentemente en la propiedad. El tiempo de residencia se demuestra con al menos dos (2)*
12 *de las siguientes: recibo de alguna utilidad, escritura, contrato de arrendamiento, licencia de*
13 *conducir, registración de vehículo de motor, identificación expedida por alguna agencia*
14 *gubernamental, documentos contributivos o documento de exención contributiva.*

15 (14) *Unidad de Residencia Compartida: unidad residencial que es la residencia principal*
16 *del anfitrión o de un tercero mediante alquiler o cualquier otro negocio jurídico cuya duración*
17 *contractual sea mayor de noventa (90) días, y una porción de esta propiedad se ofrece en*
18 *alquiler a corto plazo, estando presente el anfitrión o el tercero durante la estadía de los*
19 *huéspedes. No obstante, en caso de que la propiedad deje de ser la residencia principal del*
20 *anfitrión o del tercero, según sea aplicable, por un periodo mayor a noventa días (90), esta*
21 *pasará a considerarse como Unidad de Residencia No Compartida.*

1 (15) *Unidad de Residencia No Compartida: unidad residencial ofrecida en alquiler a corto*
2 *plazo en la que el anfitrión no se encuentra residiendo en la misma y no representa la*
3 *residencia principal de ninguna persona y un administrador o intermediario está disponible*
4 *para encargarse de atender los huéspedes y manejar las situaciones que puedan surgir*
5 *durante el arrendamiento a corto plazo.*

6 (16) *Unidad Mueble: cualquier bien mueble, incluyendo, pero sin limitarse a, casas*
7 *rodantes o móviles, flotantes, botes, casetas de lujo o glamping, entre otras, ofrecido en*
8 *alquiler a corto plazo.*

9 (d) *Licencia para Alquiler a Corto Plazo*

10 *Toda persona que interese realizar alquiler a corto plazo en cualquiera de los municipios*
11 *de Puerto Rico tendrá que obtener una licencia para tal fin expedida por dicha municipalidad.*
12 *La licencia tendrá vigencia de un (1) año y podrá ser renovada anualmente por el mismo*
13 *periodo de tiempo. La licencia otorgada por el Municipio no exime al solicitante del*
14 *cumplimiento de cualquier legislación y/o reglamentación aplicable, adicional a las*
15 *disposiciones de este Artículo, incluyendo aquellas relativas al orden público y disposición y*
16 *manejo de desperdicios sólidos, entre otras.*

17 (e) *Requisitos para la Licencia para Alquiler a Corto Plazo*

18 *Los municipios en Puerto Rico emitirán una licencia de alquiler a corto plazo a toda*
19 *persona que cumpla con los siguientes requisitos:*

20 (1) *ser titular, poseedor legal o administrador de la propiedad a ser utilizada para alquiler*
21 *a corto plazo. Las propiedades sujetas a programas o subsidios estatales o federales y aquellas*
22 *consideradas como vivienda pública, sea estatal o federal, no cualificarán para obtener una*

1 *licencia de alquiler a corto plazo. En caso de no ser titular registral, deberá probar en derecho*
2 *o mediante autorización expresa la capacidad para solicitar la licencia;*

3 (2) *presentar evidencia de cumplimiento con las licencias y/o reglamentación*
4 *correspondiente emitidas por la Oficina de Turismo del Departamento de Desarrollo*
5 *Económico y Comercio, el Departamento de Hacienda y cualquier otra agencia pertinente del*
6 *Gobierno de Puerto Rico, incluyendo, pero no limitado a, registro de Hotelero y número de*
7 *identificación; y/o Certificado de Registro de Comerciante, cuando sea aplicable;*

8 (3) *obtener un Permiso Único en la Oficina de Permisos, en los casos que sea necesario;*

9 (4) *informar el número de catastro de la propiedad;*

10 (5) *declaración jurada que establezca que la propiedad está en cumplimiento con*
11 *condiciones restrictivas, escritura matriz y/o reglamentos del lugar donde vaya a ubicar el*
12 *alquiler a corto plazo. Esta certificación podrá ser corroborada por el Municipio de así*
13 *entenderlo necesario;*

14 (6) *presentar una certificación de no deuda del Centro de Recaudaciones de Ingresos*
15 *Municipales (CRIM) para la propiedad o certificación de que tiene un plan de pago*
16 *autorizado y al día;*

17 (7) *presentar evidencia del pago de patente municipal, en los casos que sea aplicable; e*

18 (8) *identificar la plataforma digital, o el conjunto de estas, que será utilizada para rentar*
19 *la propiedad o si será alquilada mediante alquiler a corto plazo sin intermediarios.*

20 (f) *Alcance y Limitaciones de la Concesión de Licencia*

21 (1) *No se permitirán eventos o actividades comerciales dentro de las propiedades*
22 *destinadas para alquiler a corto plazo. En el caso de eventos o actividades sociales, estos no*

1 *podrán perturbar la tranquilidad del área donde ubica la propiedad mediante, sin que se*
2 *entienda como una limitación, midas excesivos o innecesarios. Además, deberán cumplir con*
3 *toda ley, ordenanza o reglamento aplicable al área, incluyendo el cumplimiento con los*
4 *códigos de orden público o modelos de paz ciudadana y el manejo y disposición adecuado de*
5 *desperdicios sólidos, entre otros.*

6 (2) *No podrá alterarse el carácter residencial del sector ni de la propiedad.*

7 (3) *Las multas por infracciones concernientes al incumplimiento con leyes, ordenanzas o*
8 *reglamentos relativos a la sana convivencia, limpieza y seguridad, entre otros asuntos*
9 *externos a las disposiciones contenidas en este Artículo, serán impuestas al arrendatario de la*
10 *unidad de alquiler a corto plazo al momento de la infracción. Copia de esta será notificada al*
11 *anfitrión, operador o intermediario dentro de un término no mayor de diez (10) días. Dicha*
12 *notificación podrá ser por mecanismos electrónicos. Si luego de transcurrido el periodo de*
13 *treinta (30) días establecido en el inciso (XX) de este Artículo, el infractor no satisface la*
14 *multa ni solicita vista administrativa, el anfitrión, operador o intermediario será responsable*
15 *de satisfacer la misma dentro de un periodo de quince (15) días, contados a partir del*
16 *vencimiento inicial de treinta (30) días para satisfacer la multa o solicitar revisión*
17 *administrativa. Esto no será impedimento para que el anfitrión, operador o intermediario, a*
18 *tenor con cualquier contrato u acuerdo aplicable, internamente o por cualquier otro*
19 *mecanismo, recobre el monto de la multa administrativa de la persona responsable de esta.*
20 *Esto último no será prerrogativa ni contará con intervención alguna por parte del Municipio.*

21 (4) *En caso de ser una residencia compartida, la propiedad no podrá ser rotulada*
22 *comercialmente a los efectos de anunciar alquiler a corto plazo.*

1 (5) *El número de la licencia para el alquiler a corto plazo tendrá que estar incluido en el*
2 *anuncio digital de la plataforma que promueva el alquiler de la propiedad.*

3 (g) *Licencia*

4 *El Municipio incluirá la siguiente información en toda licencia otorgada para alquiler a*
5 *corto plazo:*

6 (1) *Nombre, dirección física y postal, teléfono de contacto y correo electrónico del*
7 *anfitrión, operador o intermediario, en los casos que aplique.*

8 (2) *Dirección física de la propiedad para alquiler.*

9 (3) *Número de catastro de la propiedad para alquiler.*

10 (4) *Estacionamientos disponibles en la propiedad para uso del alquiler a corto plazo.*

11 (5) *Cantidad máxima de huéspedes y habitaciones.*

12 (6) *Tipo y número, el cual podrá ser igual al número de registro del alquiler a corto plazo*
13 *en la Oficina de Turismo del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto*
14 *Rico.*

15 (7) *Fecha de vigencia.*

16 (8) *En el caso de unidades residenciales, copia del Permiso Único y de cualquier endoso*
17 *necesario.*

18 (9) *En el caso de unidades muebles, las licencias y permisos aplicables, según su*
19 *naturaleza. La información antes indicada estará impresa en un rótulo el cual deberá estar*
20 *ubicado en un lugar visible dentro de la propiedad autorizada. La disponibilidad y*
21 *accesibilidad de esta información mediante rótulo podrá ser inspeccionada por el Municipio*
22 *en cualquier momento.*

1 *(h) Renovación de Licencia*

2 *(1) La licencia de alquiler a corto plazo se renovará anualmente.*

3 *(2) Los requisitos de renovación serán los mismos que los de obtener una licencia por*
4 *primera vez.*

5 *(3) Toda persona u operador que haya sido multada por algún incumplimiento a este*
6 *Artículo e interese renovar su licencia, tiene que demostrar que cumplió con el pago de la*
7 *multa impuesta y que corrigió el hecho que le llevó al incumplimiento. Además, de ser*
8 *aplicable, deberá haber transcurrido el periodo de suspensión de licencia que le haya sido*
9 *impuesto.*

10 *(i) Derechos de Licencia*

11 *El pago de los derechos para obtener y mantener la licencia se efectuará anualmente y se*
12 *calculará a base de los siguientes criterios:*

13 *(1) Unidad de Residencia Compartida: pago no reembolsable de cien dólares (\$100)*
14 *anuales por cada unidad de alquiler a corto plazo a ser arrendada.*

15 *(2) Unidad de Residencia No Compartida: pago no reembolsable de quinientos dólares*
16 *(\$500) anuales por cada unidad de alquiler a corto plazo a ser arrendada.*

17 *(3) Unidad Mueble: pago no reembolsable de quinientos dólares (\$500) anuales por cada*
18 *unidad de alquiler a corto plazo a ser arrendada.*

19 *(j) Uso de Ingresos Generados*

20 *Los recaudas por los derechos establecidos en este Artículo, y los fondos apercibidos por*
21 *las multas impuestas ante infracciones a este, serán destinados a sufragar los costos del*
22 *establecimiento del sistema de licencias y los costos de fiscalización en el Municipio. Además,*

1 se utilizarán para el mantenimiento, ornato, seguridad y limpieza de zonas impactadas por los
2 alquileres a corto plazo dentro de los límites territoriales y jurisdicción del Municipio.

3 (k) Administración y Monitoreo

4 Los municipios mantendrán un registro al día de todos los alquileres a corto plazo
5 autorizados en sus respectivas jurisdicciones, tomando como fuente de información los datos
6 ofrecidos en las solicitudes de licencias y como resultado de cualquier memorando de
7 entendimiento establecido a tal fin. Para efectos de fiscalización, las oficinas de finanzas
8 municipales tendrán acceso a la información contenida dentro de este registro.

9 Los municipios podrán suscribir memorandos de entendimiento con las plataformas
10 digitales que operen para facilitar alquileres a corto plazo dentro de sus límites territoriales y
11 jurisdicción, para que estas provean, mensualmente y de manera electrónica, la siguiente
12 información:

13 (1) nombre del anfitrión en el Municipio registrado en su plataforma;

14 (2) dirección de la propiedad para alquiler a corto plazo;

15 (3) ingresos generados por el alquiler de la propiedad; y

16 (4) cualquier otra información que se estime necesario y que forme parte del memorando
17 de entendimiento.

18 Todo anfitrión, operador e intermediario mantendrá un registro, sea este físico o digital,
19 de las noches en las que su propiedad fue ocupada y lo hará disponible al Municipio cuando le
20 sea requerido. Toda información entrada en este registro se entenderá como certificada
21 correcta por el anfitrión, operador e intermediario.

22 (l) Infracciones, Penalidades y Multas

1 *Los miembros de la Policía Municipal, los miembros del Negociado de la Policía de Puerto*
2 *Rico, los Inspectores de la Oficina de Permisos, personal debidamente adiestrado y designado*
3 *por los alcaldes, mediante orden ejecutiva al efecto, tendrán facultad para realizar*
4 *inspecciones, investigaciones y/o expedir boletos por infracciones a las disposiciones de este*
5 *Artículo:*

6 *(1) Incumplimiento con las Disposiciones de este Artículo:*

7 *(i) La primera infracción por parte de un anfitrión, operador o intermediario a este*
8 *Artículo conllevará una multa administrativa de quinientos dólares (\$500).*

9 *(ii) La segunda infracción por parte de un anfitrión, operador o intermediario a*
10 *este Artículo conllevará una multa administrativa de mil dólares (\$1,000). Además,*
11 *podrá estar sujeto a la revocación de su licencia y prohibición de solicitar y obtener*
12 *una licencia para alquiler a corto plazo por un (1) año.*

13 *(iii) La tercera infracción por parte de un anfitrión, operador o intermediario a este*
14 *Artículo conllevará una multa administrativa de dos mil quinientos dólares (\$2,500).*
15 *Además, podrá estar sujeto a la revocación de su licencia y prohibición de solicitar y*
16 *obtener una licencia para alquiler a corto plazo por tres (3) años.*

17 *(2) Operar Arrendamiento a Corto Plazo sin Licencia:*

18 *(i) Unidad de Residencia Compartida:*

19 *(a) Toda persona u operador que gestione sin licencia un negocio de*
20 *alquiler a corto plazo dentro de los límites territoriales y jurisdicción del*
21 *Municipio estará sujeta a la imposición y pago de una multa administrativa de*
22 *doscientos cincuenta dólares (\$250), cuando sea la primera infracción.*

1 (b) *En el caso de una segunda infracción, se le impondrá una multa de*
2 *quinientos dólares (\$500) y no podrá solicitar y obtener la licencia en el*
3 *término de un (1) año desde que cesó el incumplimiento.*

4 (c) *Una tercera infracción conllevará una multa de mil dólares (\$1,000) y*
5 *la prohibición de solicitar y obtener una licencia para alquiler a corto plazo por*
6 *tres (3) años.*

7 (ii) *Unidad de Residencia No Compartida o Unidad Mueble:*

8 (a) *Toda persona u operador que gestione sin licencia un negocio de*
9 *alquiler a corto plazo dentro de los límites territoriales y jurisdicción del*
10 *Municipio estará sujeta a la imposición y pago de una multa administrativa de*
11 *quinientos dólares (\$500), cuando sea la primera infracción.*

12 (b) *En el caso de una segunda infracción, se le impondrá una multa de mil*
13 *dólares (\$1,000) y no podrá solicitar y obtener la licencia en el término de un*
14 *(1) año desde que cesó el incumplimiento.*

15 (c) *Una tercera infracción conllevará una multa de cinco mil dólares*
16 *(\$2,500) y la prohibición de solicitar y obtener una licencia para alquiler a*
17 *corto plazo por tres (3) años.*

18 (3) *Incumplimiento de Pago de Multas Administrativas: todo aquel anfitrión, operador e*
19 *intermediario que no satisfaga el importe de cualquier multa impuesta al amparo de las*
20 *disposiciones de este Artículo y que, a su vez, su validez sea final y firme, podrá estar sujeto a*
21 *que se le reclame el pago de esta a través de los mecanismos judiciales aplicables.*

1 Toda persona, sea esta natural o jurídica, afectada por la expedición de un boleto por
2 infracción a las disposiciones de este Artículo podrá solicitar una vista administrativa al
3 Municipio, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la
4 expedición del boleto. La presentación de dicha solicitud y el trámite de celebración de la vista
5 administrativa correspondiente se llevarán a cabo conforme al procedimiento administrativo
6 vigente al momento de emitirse la infracción. Las instrucciones correspondientes a la solicitud
7 de dicho proceso o pago del boleto serán indicadas en la parte posterior del mismo.

8 (m) Incentivo por Pago Temprano

9 Toda persona, dentro de los treinta (30) días siguientes a la imposición de una multa
10 administrativa por una primera infracción a las disposiciones de este Artículo, podrá realizar
11 el pago de esta con un descuento de cincuenta por ciento (50%). En el caso de multas cuya
12 responsabilidad de pago inicial no recaiga sobre el anfitrión, operador o intermediario y este
13 tenga que responder por dicha multa posterior al periodo inicial de treinta (30) días, este
14 podrá realizar el pago de la multa con un descuento de cincuenta por ciento (50%) dentro del
15 periodo de quince (15) que se dispone en este Artículo.

16 No obstante, toda persona que realice el pago con dicho descuento estaría renunciando a la
17 solicitud de una vista administrativa. En el caso de una segunda infracción y subsiguientes,
18 el pago será por la totalidad de la multa.

19 (n) Monitoreo de Anuncios

20 Los municipios tendrán la facultad de monitorear los anuncios de alquileres a corto plazo
21 cuya propiedad se encuentre dentro de sus límites territoriales y jurisdicción que aparezcan

1 *en las plataformas virtuales, con el fin de fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones de*
2 *este Artículo.*

3 *(ñ) Propiedad Horizontal*

4 *En el caso de las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, según lo*
5 *dispuesto en el Artículo 40 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de*
6 *Condominios de Puerto Rico”, bajo ningún concepto se entenderá que este Artículo autoriza*
7 *el alquiler a corto plazo si este está expresamente prohibido en la escritura matriz o*
8 *reglamento del condominio o propiedad. Además, este Artículo no impide que el consejo de*
9 *titulares, mediante la escritura matriz o reglamento imponga condiciones iguales o más*
10 *restrictivas a las contenidas en este Artículo. No obstante, no se podrán establecer condiciones*
11 *menos restrictivas a las aquí dispuestas.*

12 *(o) Urbanizaciones*

13 *Bajo ningún concepto se entenderá que este Artículo autoriza el arrendamiento a corto*
14 *plazo en urbanizaciones o comunidades, si el mismo está expresamente prohibido por la*
15 *asociación de residentes, mediante condiciones restrictivas, servidumbres voluntarias o*
16 *cualquier reglamento vigente y aplicable. Este Artículo no impide que se establezcan por una*
17 *asociación de residentes condiciones iguales o más restrictivas a las contenidas en este*
18 *Artículo. No obstante, no se podrán establecer condiciones menos restrictivas a las aquí*
19 *dispuestas.*

20 *(p) Disposiciones Generales*

21 *Las disposiciones de este Artículo no se entenderán como que restringen o limitan los*
22 *poderes, facultades o prerrogativas conferidos por ley a los municipios. Los municipios*

1 *tendrán, también, aquellos poderes incidentales, convenientes y necesarios para adjudicar*
2 *querellas y resolver controversias que surjan al aplicar y hacer cumplir las disposiciones de*
3 *este Artículo.*

4 *Toda notificación, citación o escrito que deba hacerse o remitirse a cualquier persona, parte*
5 *o agencia del Gobierno de Puerto Rico o a cualquier unidad administrativa, oficina o*
6 *dependencia municipal se podrá remitir de forma electrónica, por correo regular o podrá*
7 *entregarse personalmente al destinatario, acusando también un fiel recibo de su entrega. El*
8 *personal correspondiente, según sea aplicable, tendrá facultad para corregir errores de forma o*
9 *inadvertencia en sus notificaciones, órdenes o resoluciones con el fin de hacer justicia*
10 *sustancial o lograr una solución equitativa.*

11 *Los municipios quedan autorizados para promulgar aquellos reglamentos, guías,*
12 *memorandos o documentos internos que sean necesarios y convenientes para implementar*
13 *efectivamente las disposiciones de este Artículo y la política pública que se establece mediante*
14 *este.*

15 *(q) Prohibición de Discrimen*

16 *Ninguna disposición de este Artículo podrá aplicarse de tal forma que se discrimine contra*
17 *cualquier persona por razón de edad, raza, color, sexo, orientación sexual, sea esta real o*
18 *percibida, identidad de género, origen social o nacional, condición social, afiliación política,*
19 *ideas políticas o religiosas, o por ser víctima o ser percibida como víctima de violencia*
20 *doméstica o de género, agresión sexual o acecho, por ser militar, ex militar, servir o haber*
21 *servido en las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos o por ostentar la condición de*
22 *veterano."*

1 Sección 2.- Transición

2 Se establece un periodo de transición de ciento ochenta (180) días, a partir de la
3 aprobación de esta Ley, dentro del cual los municipios, establecerán los mecanismos,
4 procedimientos internos, memorandos de entendimiento y todo aquello que se
5 considere necesario y/o conveniente para la implementación de las disposiciones de
6 esta Ley.

7 Todo anfitrión, operador o intermediario deberá someter la documentación
8 necesaria y realizar toda gestión para cumplir con las disposiciones y los requisitos
9 de esta Ley, no más tarde de ciento ochenta (180) días luego de finalizado el periodo
10 de transición establecido en la Sección que antecede de esta Ley. Esto no impedirá
11 que el anfitrión, operador, intermediario o plataforma continúe operando durante el
12 periodo de transición. No obstante, una vez culminado el periodo de transición y
13 transcurridos los ciento ochenta (180) días antes mencionados, todo anfitrión,
14 operador, intermediario y/o plataforma que no esté en cumplimiento con las
15 disposiciones establecidas en esta Ley, estará sujeto a las penalidades
16 correspondientes.

17 Sección 3.- Traducción al inglés

18 Esta Ley y cualquier otro reglamento interno, documento o formulario que se
19 elabore en cumplimiento con esta Ley, serán traducidos al idioma inglés por la
20 Oficina de Turismo del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. Las
21 versiones en ambos idiomas se harán disponibles y accesibles a la ciudadanía
22 mediante su publicación a través de enlaces de fácil acceso en la redes sociales y

1 página de internet de la Oficina de Turismo del Departamento de Desarrollo
2 Económico y Comercio. Además, los municipios tendrán copia de estos documentos
3 disponibles en sus respectivas sedes.

4 En caso de discrepancias entre los documentos en el idioma español y aquellos
5 traducidos al idioma inglés, prevalecerá la intención legislativa, interpretación y
6 lenguaje utilizado en los documentos en el idioma español.

7 Sección 4.- Cláusula de Separabilidad.

8 Si cualquier parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la
9 resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni
10 invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a
11 la parte de esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la
12 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier parte de esta Ley fuera
13 invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal
14 efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a
15 aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente.

16 Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los
17 tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor
18 medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare
19 inconstitucional alguna de sus partes, o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare
20 inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia.

21 Sección 5.- Vigencia.

22 Esta Ley comenzará a regir noventa (90) días después de su aprobación.