

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE DORADO
DORADO, PUERTO RICO

31ma Asamblea Legislativa

Primera Sesión Ordinaria

LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO

P. de O. #59-2025-2028

11 DE ABRIL DE 2025

Presentado por oficina de Administración

ORDENANZA #3-2025

Para enmendar el inciso (h), eliminar el inciso (k) y enmendar el inciso (q) y reenumerar el resto de los incisos del Artículo 5; enmendar el inciso (a), eliminar los subincisos (2) y (4) y, enmendar el subinciso (9), eliminar los subincisos (2), (7) y (8), enmendar el subinciso (9) del inciso (c); eliminar los subincisos (2) y (4) y, enmendar el subinciso (9), eliminar los subincisos (3) y (5), enmendar el subinciso (6) del inciso (d) todos del Artículo 6; enmendar subinciso (1) del inciso (b) y eliminar el inciso (c) y (d) todos del Artículo 8; enmendar el inciso (a); eliminar el inciso (b); enmendar el (c) y reenumerar el Artículo 9; enmendar el subinciso (4) del inciso (b) y el inciso (d) todos del Artículo 10; enmendar el Artículo 11, 13 y 15, todos del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, a los fines de asignar facultades a la Oficina de Recaudaciones y Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales; eliminar obligaciones y requisitos y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El inciso (o) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", dispone que los municipios pueden ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables. Por otro lado, el inciso (m) del Artículo 1.039 de la Ley 107-2020, *supra*, facultó a la Legislatura Municipal a aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal, con ciertas limitaciones impuestas por Ley.

En virtud de dichos poderes, la Legislatura Municipal de Dorado aprobó la Ordenanza Numero 7, Serie 2021-2022, en la que adoptó el *Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado*. Luego de varios años de su implementación, se hace necesario que se le realicen enmiendas al Reglamento con el propósito de asignar deberes y facultades a otras oficinas de la organización municipal y se eliminen algunos de los requisitos y exigencias dispuestas en él. Con estas enmiendas, el Municipio de Dorado intenta perfeccionar la implementación del Reglamento, siempre teniendo como norte la armonía entre esta actividad comercial y la sana convivencia de los residentes.

ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 5 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

Artículo 5.- Definiciones:

- a) Alquiler a corto plazo "*short term rental*": cualquier instalación, edificio, o parte de un edificio, dado en alquiler por un periodo de tiempo menor a noventa (90) días, dedicado al alojamiento de personas mediante paga, cuya instalación, edificio o parte de este no sea un hotel, condo-hotel, hotel todo incluido, motel, parador, pequeña hospedería, casa de hospedaje u hotel de apartamentos. Dicho termino incluirá, sin limitarse a, cualquier tipo de propuesta de alojamiento alternativo como casas, apartamentos, cabañas, villas, casas rodantes (móviles), flotantes, botes, entre otros conceptos de arrendamientos en que el término de duración del arrendamiento sea menor de noventa (90) días.
- b) Anfitrión - "*host*": titular de una propiedad disponible para alquiler a corto plazo que hace uso de una plataforma digital para estos fines o lo hace de manera propia sin intermediarios, sea persona natural o jurídica.
- c) Administrador u operador: cualquier persona que el anfitrión con licencia regular o especial designe para llevar a cabo funciones administrativas u operacionales relacionadas con la propiedad sujeta a alquiler a corto plazo.
- d) Habitación: cualquier cuarto o aposento de cualquier clase, en cualquier parte o sección de una residencia, que se ofrezca o esté disponible para alquilarse a corto plazo.
- e) Huésped: toda persona que, mediante el pago de una tarifa y en virtud de un arrendamiento a corto plazo, use o tenga derecho a usar una propiedad o parte de esta o un bien mueble o parte de éste.
- f) Tarifa sobre el alquiler a corto plazo: tarifa por ocupación por noche cobrada por la plataforma, anfitrión u operador de alquileres a corto plazo en el municipio de Dorado.
- g) Intermediario: cualquier persona natural que, por cualquier medio, incluyendo la internet o cualquier aplicación tecnológica, ofrezca o facilite la ocupación entre huéspedes y proveedores, dueños, u operadores de propiedades que se utilicen como alquileres a corto plazo "*short term rentals*".
- h) Licencia: autorización emitida por la Oficina de Recaudaciones del Municipio Autónomo de Dorado para que un anfitrión pueda alquilar a corto plazo una propiedad, unidad residencial o bien mueble, según establecido en este Reglamento.
- i) Memorando de entendimiento: acuerdo entre el Municipio Autónomo de Dorado y las plataformas digitales de alquileres a corto plazo o intermediarios que operan en el municipio, con el fin de que se cumplan los requisitos de este Reglamento.
- j) Municipio: Municipio Autónomo de Dorado.
- k) Operador: persona natural o jurídica que es el propietario, arrendador o representante autorizado del propietario de una unidad residencial que desea ofrecerla como un alquiler a corto plazo.
- l) Persona jurídica: corporaciones y asociaciones de interés público, con

- personalidad jurídica reconocida por la ley; corporaciones, compañías o asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley le conceda personalidad jurídica.
- m) Persona natural: ser humano que viva desprendido completamente del seno materno, con capacidad legal.
 - n) Plataformas digitales: cualquier medio digital que sea intermediario entre el propietario (anfitrión) y el arrendatario (huésped) para llevar a cabo un alquiler a corto plazo "*short term rental*".
 - o) Propietario: titular de un bien mueble o inmueble en la jurisdicción el Municipio Autónomo de Dorado que interesa ofrecer su bien mueble o inmueble en arrendamiento a corto plazo.
 - p) Registro: base de datos administrada por la Oficina de Recaudaciones del Municipio de Dorado que incluye toda la información relacionada con el licenciamiento del negocio de alquileres a corto plazo.
 - q) Residencia principal: Es el lugar donde una persona reside o regresa usualmente a residir. La residencia se establece mediante la intención de la persona de alojarse o residir permanentemente en la propiedad. El tiempo de residencia se demuestra con al menos dos de los siguientes: recibo de alguna utilidad, escritura, contrato de arrendamiento, licencia de conducir, registro de vehículo de motor, identificación expedida por alguna agencia gubernamental, documentos contributivos o documento de exención contributiva.

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 6 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

Artículo 6 - Licencia para alquiler a corto plazo

- a) Toda persona que interese alquilar una propiedad o un bien mueble a corto plazo tendrá que obtener una licencia para alquiler a corto plazo expedida por la Oficina de Recaudaciones del Municipio Autónomo de Dorado. Dicha licencia tendrá una vigencia de un (1) año y podrá ser renovada por el mismo periodo de tiempo.
- b) Requisitos para obtener la licencia: Se emitirá una licencia de alquiler a corto plazo a toda persona natural o jurídica que cumpla con los siguientes requisitos:
 - 1) Ser titular, poseedor legal o administrador de la propiedad a ser usada para el alquiler a corto plazo.
 - 2) Copia de registro como Hotelero y número de identificación emitido por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.
 - 3) Presentar evidencia de cumplimiento con el Plan de Ordenación Territorial (POT) y condiciones restrictivas, escritura matriz y Reglamentos del lugar donde vaya a ubicar su alquiler a corto plazo.
 - 4) Certificación de no deuda mueble e inmueble y certificación de valores del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales para la propiedad; o certificación de que tiene un plan de pago autorizado y al día.
 - 5) Presentar evidencia del pago de patente municipal.
 - 6) Identificar la(s) plataforma(s) digital(es) que será(n) utilizada(s) para

rentar la propiedad o si será rentada sin intermediarios.

- 7) Fotos del exterior de la propiedad a ser alquilada.
- 8) En el caso de que el alquiler vaya a ser administrado u operado por terceros, deberá someter copia del contrato entre el propietario y el administrador u operador del alquiler a corto plazo y toda la información y documentos del tercero que se le requieren al anfitrión en el Artículo 6 (d) de este Reglamento.

c) Alcance de la concesión de licencia:

- 1) Las propiedades sujetas a programas o subsidios estatales o federales no cualificarán para obtener una licencia de alquiler a corto plazo.
- 2) No se permitirán eventos comerciales o sociales en las propiedades para alquiler a corto plazo. Entiéndase como evento social todo aquel que trasciende el compartir familiar o de un grupo limitado de invitados y que afecten la tranquilidad y el orden que se debe observar para evitar afectar a terceros.
- 3) No podrá alterarse el carácter residencial del sector, ni de la propiedad.
- 4) Los anfitriones y los operadores serán responsables que los huéspedes de la propiedad no afecten la calidad de vida de los vecinos.
- 5) La propiedad no podrá ser rotulada comercialmente.
- 6) El Municipio podrá realizar inspecciones a la propiedad en cualquier momento.

d) Otorgación de licencia: El Municipio otorgará una licencia (no transferible) de alquiler a corto plazo a los anfitriones que cumplan con todos los requisitos de este Reglamento. La licencia incluirá la siguiente información:

- 1) Nombre, dirección física y postal, teléfono de contacto y correo electrónico del anfitrión y del administrador, en los casos que aplique.
- 2) Dirección física de la propiedad para alquiler.
- 3) Tipo y número de la licencia y fecha de vigencia.
- 4) En el caso de unidades residenciales: copia del permiso de uso domiciliario.
- 5) En el caso de unidades muebles: las licencias y permisos aplicables según su naturaleza.

e) Renovación de licencia:

- 1) La licencia de alquiler a corto plazo se renovará anualmente.
- 2) Los requisitos de renovación serán los mismos que los de obtener una licencia por primera vez.
- 3) Toda persona u operador que haya sido multada por algún incumplimiento a este Reglamento e interese renovar su licencia, tiene que demostrar que cumplió con el pago de la multa impuesta y que corrigió el hecho que le llevó al incumplimiento, además tendrá que esperar un año luego del vencimiento.
- 4) En caso de reincidencia luego del año de penalidad, no se concederá la renovación de la licencia al anfitrión u operador multado.

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 8 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

Artículo 8 – Pagos de derechos de licencia

a) Derechos:

- 1) Unidad de residencia compartida- pago anual de mil (1,000) dólares por un máximo de 2 residencias; dos mil (2,000) dólares por un máximo de 4 residencias y tres mil (3,000) dólares por 5 residencias o más. El anfitrión estará sujeto al pago anual de patente municipal por el volumen de negocios (ingreso bruto) que genere, conforme a las leyes y reglamentos establecidos por el Municipio Autónomo de Dorado.
- 2) Unidad de residencia no compartida – pago anual de mil (1,000) dólares por un máximo de 2 residencias; dos mil (2,000) dólares por un máximo de 4 residencias y tres mil (3,000) dólares por 5 residencias o más. El anfitrión estará sujeto al pago anual de patente municipal por el volumen de negocios (ingreso bruto) que genere, conforme a las leyes y reglamentos establecidos por el Municipio Autónomo de Dorado.
- 3) Unidad mueble- pago anual de mil (1,000) dólares por un máximo de 2 bienes muebles; dos mil (2,000) dólares por un máximo de 4 bienes muebles y tres mil (3,000) dólares por 5 bienes muebles o más. El anfitrión estará sujeto al pago anual de patente municipal por el volumen de negocios (ingreso bruto) que genere, conforme a las leyes y reglamentos establecidos por el Municipio Autónomo de Dorado.

b) Formas de Pago:

- 1) El poseedor de la licencia para alquiler a corto plazo remitirá el pago anual correspondiente en o antes de la fecha de vencimiento.
- 2) El incumplimiento con esta disposición conlleva también la imposición de una multa según se dispone más adelante.

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 9 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

Artículo 9 - Administración y monitoreo del registro alquileres a corto plazo

- a) Las Oficinas de Recaudaciones y del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) mantendrán un registro al día de todos los alquileres a corto plazo autorizados en la jurisdicción de Dorado tomando como fuente de información los datos ofrecidos en las solicitudes de licencias y por las plataformas virtuales.

- b) Toda persona, operador, intermediario o plataforma mantendrá un registro de las noches en que su propiedad fue ocupada y lo hará disponible al Municipio cuando le sea requerido.

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 10 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

Artículo 10 - Infracciones, penalidades y multas

- a) Toda persona u operador que gestione sin licencia un negocio de alquiler a corto plazo dentro de la demarcación jurisdiccional del Municipio de Dorado estará sujeta a la imposición y pago de una multa administrativa de mil dólares (\$1,000) cuando sea la primera infracción. En el caso de una segunda infracción por este hecho, se le impondrá una multa de dos mil quinientos mil dólares (\$2,500.00) y no podrá solicitar y obtener la licencia en el término de un (1) año desde que cesó el incumplimiento. Se dispone que una tercera multa por esta infracción conllevará una multa de cinco mil dólares (\$5,000.00) y la prohibición de solicitar y obtener una licencia para alquiler a corto plazo por tres (3) años.
- b) Incumplimiento a este Reglamento:
 - 1) El primer incumplimiento por parte de un anfitrión, operador, intermediario o plataforma a este Reglamento conllevará una multa administrativa a razón de quinientos dólares (\$500.00) por violación.
 - 2) El segundo incumplimiento por parte de un anfitrión, operador, intermediario o plataforma a este Reglamento conllevará una multa administrativa a razón de mil dólares (\$1,000.00) por violación y la suspensión por un año de la licencia para ofrecer arrendamientos a corto plazo contado a partir del saldo de la multa y el cese del incumplimiento, lo que ocurra último.
 - 3) El tercer incumplimiento por parte de un anfitrión, operador, intermediario o plataforma a este Reglamento conllevará una multa administrativa a razón de cinco mil dólares (\$5,000.00) por violación y la revocación permanente de la licencia para ofrecer arrendamientos a corto plazo en el Municipio de Dorado.
 - 4) Se faculta a la Oficina de Recaudaciones, por conducto de la Policía Municipal de Dorado, a imponer multas por incumplimiento, conforme a las disposiciones establecidas en este Reglamento.
- c) Las disposiciones contenidas en el Reglamento del Procedimiento Administrativo Uniforme Sobre Revisión de Multas Administrativas por Infracciones a las Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos del Municipio de Dorado, aprobado mediante la Ordenanza Núm. 234, Serie 2016-17, serán las que aplicarán para atender los asuntos relacionados a las multas establecidas en esta Ordenanza.
- d) Las Oficinas de Recaudaciones y del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) serán responsables de monitorear todos los anuncios de

alquileres a corto plazo dentro de la jurisdicción del Municipio, que aparezcan en las plataformas virtuales, con el fin de verificar su cumplimiento con este Reglamento.

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 11 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

Artículo 11.-Querellas ante la Oficina de Recaudaciones

La Oficina de Recaudaciones por iniciativa propia o cualquier persona, instrumentalidad gubernamental, agencia, negocio o empresa privada que se quejare de algún acto u omisión que se haya llevado a cabo o se proponga llevar a cabo en una propiedad de alquiler a corto plazo, en violación de cualquier disposición de esta Ordenanza, Reglamento u orden de la Oficina de Recaudaciones, podrá acudir ante dicha Oficina mediante solicitud escrita. La Oficina de Recaudaciones establecerá los procedimientos para la presentación y atención de querellas mediante reglamentación aprobada al efecto.

Sección 7.- Se enmienda el Artículo 13 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

Artículo 13- Autorización a las Oficinas de Recaudaciones y del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM):

Se autoriza a la Oficina de Ordenación Territorial y Planificación del Municipio de Dorado para que de conformidad con el Reglamento y con la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, así como con otras leyes, procedimientos, reglamentación y normativas aplicables, pueda realizar toda gestión necesaria para dar fiel cumplimiento a las disposiciones contenidas en este Reglamento. Lo anterior incluye acciones, determinaciones, remedios administrativos o procesales que, aunque no hayan sido contemplados por el Reglamento, permiten complementar y fortalecer las gestiones para su implementación.

La Oficina de Recaudaciones y del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) del Municipio será responsable de documentar o mantener un registro detallado sobre todas aquellas acciones, determinaciones, remedios administrativos y procesales que, aunque no hayan sido contemplados por el Reglamento, permitieron facilitar o fortalecer las gestiones para su implementación. Esto a fin de complementar cualquier procedimiento administrativo o de auditoría sobre las operaciones de la Oficina y como parte de cualquier procedimiento de evaluación o enmiendas al Reglamento en ocasión futura.

Sección 8.- Se enmienda el Artículo 15 del Reglamento para los Alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de Dorado, adoptado por la Ordenanza Número 7, Serie 2021-2022, para que lea como sigue:

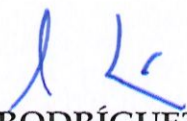
Artículo 15 - Efectividad

La Oficina de Ordenación Territorial y Planificación establecerá un tiempo de moratoria de setenta y cinco (75) días a partir de la aprobación de esta Ordenanza, para poner en vigor las disposiciones del Reglamento adoptado. Este Reglamento excluirá usos expresamente permitidos por el Reglamento de zonificación vigente al momento de adquisición de la propiedad en cuestión. Todo anfitrión, operador, intermediario o plataforma que quiera permanecer operando deberá notificarlo a la Oficina de Recaudaciones del Municipio de Dorado dentro del mes siguiente a que entre en vigor este Reglamento. Aquellos alquileres que estén operando con anterioridad a la aprobación de este Reglamento, deberán someter toda la documentación necesaria para cumplir con las disposiciones y los requisitos del mismo, durante los setenta y cinco (75) días siguientes a que entre en vigor.

Sección 9.- Esta Ordenanza entrará en vigor al ser aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

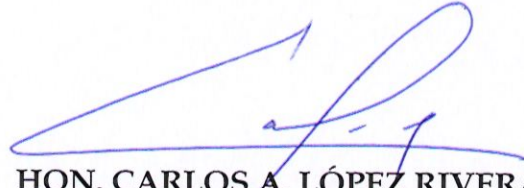
ADOPTADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 7 DE MAYO DE 2025.


HON. JOSÉ TORRES ARCHILLA
Presidente
Legislatura Municipal


SR. JOAN RODRÍGUEZ BLOISE
Secretario
Legislatura Municipal

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO, A LOS DIAS 7 DEL MES DE MAYO DE 2025. PRESENTADA EN SESIÓN ORDINARIA CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS DE -14- LEGISLADORES PRESENTES, 0 EN CONTRA, Y 0 VOTOS ABSTENIDOS.

FIRMADA POR EL ALCALDE DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 8 DE MAYO DE 2025.


HON. CARLOS A. LÓPEZ RIVERA
ALCALDE



CERTIFICACIÓN

YO, JOAN MANUEL RODRIGUEZ BLOISE, Secretario de la Legislatura Municipal de Dorado, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

QUE la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 3 Serie 2025-2028, Proyecto Núm. 59, aprobado por la Legislatura Municipal de Dorado, Puerto Rico, en la Primera Sesión Ordinaria-Undécima Reunión celebrada el día 7 de mayo de 2025 y aprobada por el señor Carlos A. López Rivera, Alcalde del Municipio Autónomo de Dorado, el día 8 de mayo de 2025.

CERTIFICO ADEMÁS, que dicha Ordenanza fue aprobada con el voto a favor de catorce (14) legisladores municipales:

Hon. José Torres Archilla
Hon. Daisy Ríos Isern
Hon. Jonathan Medina Díaz
Hon. José E. Cartagena Rodríguez
Hon. Miguel A. Concepción Báez
Hon. Héctor J. López Salgado
Hon. Freyda Miranda Ríos
Hon. Fanny Morales Pérez
Hon. Gloria C. Pérez Reyes
Hon. Ramón Hernández Morales
Hon. Aníbal Rivera Acevedo
Hon. Elsa Melecio Freytes
Hon. Adrián Huertas López
Hon. Noel Matta Rodríguez

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y sello oficial de la Legislatura, hoy 8 de mayo de 2025.

sello



Joan M. Rodríguez Bloise
Secretario Legislatura Municipal

LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO
Apartado 588, Dorado, Puerto Rico 00646
Tel, (787)796-1230 Ext. 42004204 Fax (787)796-1556
secretarialegislatura@dorado2025.com www.doradoparaíso.com