



SHORT TERM RENTALS - APPLICATION, PERMITS & ENFORCEMENT

FACT SHEET

San Antonio's City Council approved the ordinance for short term rentals (STR) on Nov. 1, 2018, and **affects only properties within San Antonio city limits. If you are operating a STR, you are required to get a permit and pay Hotel Occupancy Tax (HOT).**

WHAT IS AN STR? ARE THERE TYPES?

It is a residential dwelling unit, apartment, condominium or accessory dwelling (defined in Sec. 35 - 101A) where sleeping areas are rented overnight for less than 30 consecutive days (but not less than 12 hours).

There are two types of STRs:

- Type 1, is the primary residence of owner or operator. This applies to primary and accessory dwelling units.
- Type 2, property is not occupied by owner or operator.

DENSITY LIMIT-HOW MANY ARE ALLOWED IN MY NEIGHBORHOOD?

- Type 1 STRs have no density limitation.
- Type 2 STRs allowed by right, up to 12.5% of units on blockface, defined as one side of the street between intersections.
- A property with 5 or more units is a multi-family. Limit is 12.5% of total number of units on property.
- Only one Type 2 allowed by right on blockface or multi-family unit.

If limit is reached, a special exception is needed from Board of Adjustment for permits. Application is submitted through [BuildSA online portal](#). Fee is \$400 for properties with Homestead Exemption; and \$600 for all others.

(www.sanantonio.gov/DSD, button under "online services", click on "online portal").

APPLYING FOR A PERMIT

Permits are issued within 5 business days once a complete (no missing information) application is received.

Valid for 3 years, permits are \$100 and cannot be transferred. One permit is needed per individual unit.

Permit number is to be included on advertising platforms.

Make sure the following information is ready for the application:

- Contact information for: property owner, applicant, and 24/7 designated operator
- Floor plan that includes:
 - Maximum number of guests
 - Location of fire extinguishers
 - Sleeping areas
 - Emergency evacuation routes
 - Parking
- Owner authorization *
- Proof of ownership **

APPLYING FOR A PERMIT (CONT.)

*If applicant is not the owner, a notarized authorization from the owner is needed. Template available on website.

** Staff uses the Bexar County Appraisal District to verify the owner of record. If property has recently been purchased, please provide the recorded warranty deed.

If you own or operate an STR, you are required to pay HOT every month (9% for City of San Antonio, 1.75% for Bexar County).

Applications are submitted online at www.sanantonio.gov/DSD (under "Short Term Rental", click on "STR Permits", and click on "Apply for Permit"). You can also scan the QR code. It will take you to the STR and HOT application site.



RENEWING OR CANCELLING YOUR PERMIT

For permit renewals, you will need to:

- Pay \$100 Renewal Fee
- Submit updated documents since original application if there were any changes (such as an updated floor plan or updated applicant information).
- If there were no changes since your original application, you will need to provide a statement confirming this.
- Be current in you HOT Taxpayer Number

To cancel, send an email to HotelMonthlyReport@sanantonio.gov and DSDSTR@sanantonio.gov with the following:

- A short statement confirming you want to cancel your STR Permit and close out your HOT Taxpayer Number
- Property address
- STR Permit Number (STR-xx-xxxxxxx)
- HOT Taxpayer Number (xxxxxx)

The Finance Department will check your HOT account, and if current with payments, will close the account. Once Finance sends a confirmation to Development Services, your STR permit will be cancelled.

WHO TO CONTACT

Staff is available to assist you with questions and information. Include property address and HOT account number.

- For HOT, please email hotelmonthlyreport@sanantonio.gov
- For STR permits, please email DSDSTR@sanantonio.gov





SHORT TERM RENTALS - APPLICATION, PERMITS & ENFORCEMENT FACT SHEET

San Antonio's City Council approved the ordinance for short term rentals (STR) on Nov. 1, 2018, and **affects only properties within San Antonio city limits**. If you are operating a STR, you are required to get a permit and pay Hotel Occupancy Tax (HOT).

REPORTING AN UNPERMITTED STR

The City of San Antonio requires all Short Term Rental (STR) units to have a permit. A Short Term Rental is any unit being rented for less than 30 consecutive days at a time.

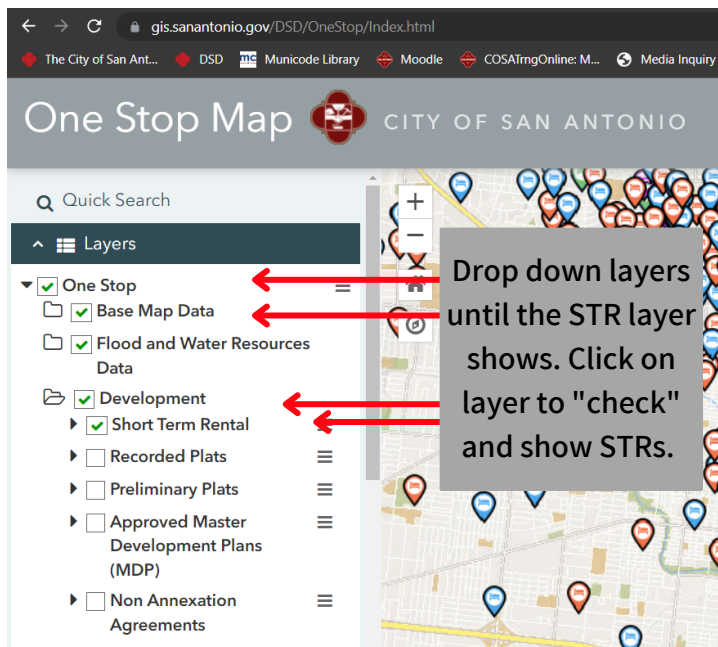
REPORTING A SUSPECTED UNPERMITTED STR

To report a suspected STR operating without the proper permit, you can:

- **Call 311** and report a violation for a short term rental operating without a permit
- **Go online to 311(311.sanantonio.gov)**, "Property Maintenance & Construction" and select "Short Term Rentals Permit"
- **Email DSDSTR@sanantonio.gov**
Include the property address and, if possible, the active listing as shown on the advertising website (like Airbnb, VRBO, Homeaway).

CHECKING WHERE THEY ARE

An interactive [zoning map](#) is available through the DSD website. Here, you may "turn on" a Short Term Rental layer that will show where STR Permits have been issued in the city. For the layers to show, there must be a green check mark. The image below shows how to "turn on" the STR layer. Make sure to "zoom in" in order to view icons.



WHERE ARE THEY ALLOWED?

They are allowed in any residential zoning district, as well as in districts with established residential use except C-3, L, I-1, and I-2 districts

REPORTING A PERMITTED STR

- **Noise** - 210.207.SAPD (7273). Obtain case number and report to **DSDSTR@sanantonio.gov**
- **Trash** - 3-1-1
- **Parking** - 210.207.SAPD (7273) for street parking concerns, blocking driveways, parking on private property, parking too close to intersections, and parked vehicles impeding traffic on city streets.
- **24 hr. contact** - To access, please go to the BuildSA portal at <https://aca.sanantonio.gov/CitizenAccess/Default.aspx>
 - Click on "Land Development" and input the STR Permit number in the "Application Number" Field,
 - Click "Search"
 - Click on "More Details" and look under "Related Contacts"

ENFORCEMENT PROCESS

Once a call is logged into the 311 system:

- Complaint forwarded to the Code Enforcement Section
- Inspection is done within 3 days
- If in violation, a 14-day notice is issued
- Code Enforcement reinspects after 14 day period
- If still in violation, a citation is issued for up to \$500 per day the property remains in violation of the STR ordinance.

WHO TO CONTACT

Staff is available to assist you with questions and information. Include property address and HOT account number.

- For HOT, please email **hotmonthlyreport@sanantonio.gov**
- For STR permits, please email **DSDSTR@sanantonio.gov**



DEVELOPMENT
SERVICES



ALQUILERES A CORTO PLAZO: SOLICITUD, PERMISOS Y EJECUCIÓN

HOJA DE DATOS

El Concejo Municipal aprobó la ordenanza de alquileres a corto plazo (STR) el 1 de noviembre de 2018, afectando propiedades dentro de los límites de la Ciudad de San Antonio. **Si opera un STR, debe tener un permiso y pagar impuesto de ocupación hotelera (HOT).**

¿QUÉ ES UN STR? HAY TIPOS?

Unidad de vivienda residencial, apartamento, condominio o vivienda accesoria (definida en la Sec. 35 - 101A) donde las áreas para dormir se alquilan menos de 30 días consecutivos (pero no menos de 12 horas). Hay dos tipos de STR:

- Tipo 1- residencia principal del propietario u operador. Esto también se aplica a las unidades accesorias.
- Tipo 2 - propiedad no está ocupada por el propietario ni por el operador.

LÍMITE DE DENSIDAD: ¿CUÁNTOS SE PERMITEN EN MI VECINDARIO?

- Los STR tipo 1 no tienen limitación de densidad.
- Los STR tipo 2 son automáticamente permitidos, hasta el 12,5% de las unidades en la cara de la manzana, definida como un lado de la calle entre intersecciones.
- Una propiedad con 5 o más unidades es multifamiliar. El límite es del 12,5% del número total de unidades en la propiedad.
- Solo se permite un Tipo 2 por derecho en cada cara de la manzana o unidad multifamiliar.

Llegando al límite, se necesita una excepción especial de la Junta de Ajuste para los permisos. La solicitud se envía por el portal en línea de BuildSA. La tarifa es \$400 para propiedades con exención de vivienda; y \$600 para

SOLICITAR UN PERMISO

Permisos se emiten en 5 días hábiles una vez que se recibe una solicitud completa (sin información faltante). Válido por 3 años, permisos cuestan \$100 y no son transferibles. Se necesita un permiso por unidad individual. El número del permiso debe incluirse en las plataformas publicitarias.

Tenga lista la siguiente información para la aplicación:

- Información de contacto para el dueño de la propiedad, solicitante y operador designado 24/7
- Plano de planta que incluye:
 - Número máximo de invitados
 - Ubicación de los extintores
 - Áreas para dormir
 - Rutas de evacuación de emergencia
 - Estacionamiento
- Autorización del propietario *
- Prueba de la propiedad **

SOLICITAR UN PERMISO (CONT.)

* Si el solicitante no es el propietario, se necesita una autorización notarial del propietario. Plantilla disponible en el sitio web.

** El personal utiliza el Distrito de Tasación del Condado de Bexar para verificar el propietario del registro. Si ha comprado esta propiedad recientemente, proporcione la escritura de garantía registrada.

Si posee u opera un STR, debe pagar mensualmente el HOT (9% Ciudad de San Antonio, 1,75% para el Condado de Bexar).

Solicitudes se envían en línea en www.sanantonio.gov/DSD (en "Short Term Rental", haga clic en "STR Permits" y haga clic en "Apply for Permit"). También puede escanear el código QR.



RENOVACIÓN O CANCELACIÓN DE SU PERMISO

Para la renovación de permisos, deberá:

- Pagar \$100
- Enviar documentos actualizados desde la solicitud original si hubo cambios (como un plano de planta actualizado o información actualizada del solicitante).
- Si no hubo cambios desde su solicitud original, deberá proporcionar una declaración que lo confirme.
- Estar al día en su cuenta de impuestos HOT

Para cancelar, envíe un correo electrónico a HotelMonthlyReport@sanantonio.gov y DSDSTR@sanantonio.gov con lo siguiente:

- Una breve declaración que confirme que desea cancelar su permiso STR y cerrar su cuenta HOT
- Dirección de Propiedad
- Número de permiso STR (STR-xx-xxxxxxx)
- Número de cuenta HOT (xxxxxx)

El Departamento de Finanzas verificará su cuenta HOT y, si está al día con los pagos, cerrará la cuenta. Una vez que recibamos la confirmación, se cancelará su permiso STR.

A QUIÉN CONTACTAR

Estamos disponibles para ayudarlo. Incluya dirección de la propiedad y número de cuenta HOT en su mensaje:

- Para HOT - hotelmonthlyreport@sanantonio.gov
- Para permisos STR - DSDSTR@sanantonio.gov



DEVELOPMENT
SERVICES



ALQUILERES A CORTO PLAZO: SOLICITUD, PERMISOS Y EJECUCIÓN

HOJA DE DATOS

El Concejo Municipal aprobó la ordenanza de alquileres a corto plazo (STR) el 1 de noviembre de 2018, **afectando propiedades dentro de los límites de la Ciudad de San Antonio**. Si opera un STR, debe tener un permiso y pagar impuesto de ocupación hotelera (HOT).

REPORTANDO UN STR NO PERMITIDO

La ciudad de San Antonio exige que todas las unidades de alquiler a corto plazo (STR) tengan un permiso. Un alquiler a corto plazo es cualquier unidad que se alquila por menos de 30 días consecutivos a la vez.

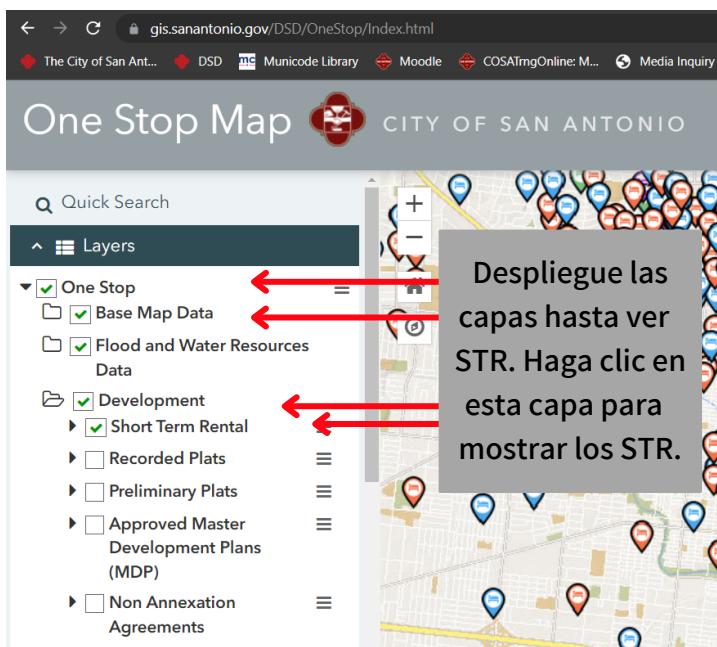
REPORTAR UN STR FUNCIONANDO SIN PERMISO

Para denunciar un STR sospechoso de operar sin el permiso adecuado:

- **Llame al 311** y reporte la infracción
- **Ingrese en línea al 311 (311.sanantonio.gov)**, "Property Maintenance & Construction" y seleccione "Short Term Rentals Permit"
- Envíe un **correo electrónico a DSDSTR@sanantonio.gov**. Incluya la dirección de la propiedad y, si es posible, la lista activa tal como se muestra en el sitio web publicitario (como Airbnb, VRBO, Homeaway).

COMPROBANDO DONDE ESTÁN

Un mapa de zonificación interactivo está disponible a través del sitio web de DSD. Aquí, puede "activar" una capa de alquileres a corto plazo que mostrará dónde se han emitido los permisos en la ciudad. Para que se muestren las capas, debe haber una marca de verificación verde. La imagen a continuación muestra cómo "activar" la capa STR. Asegúrese de "acercar" para ver los iconos.



¿DONDE ESTAN PERMITIDOS?

Están permitidos en cualquier distrito de zonificación residencial, así como en distritos con uso residencial establecido, excepto los distritos C-3, L, I-1 e I-2.

REPORTANDO UN STR

- **Ruido** - 210.207.SAPD (7273). Obtenga el número de caso y reporte DSDSTR@sanantonio.gov
- **Basura** - 3-1-1
- **Estacionamiento**: 210.207.SAPD (7273) para problemas de estacionamiento en la calle, bloqueo de entradas de vehículos, estacionamiento en propiedad privada, estacionamiento demasiado cerca de las intersecciones y vehículos estacionados que impiden el tráfico en las calles de la ciudad.
- **24 horas contacto**: para acceder, vaya al portal BuildSA en <https://aca.sanantonio.gov/CitizenAccess/Default.aspx>
 - Haga clic en "Land Development" e ingrese el número de permiso STR en el campo "application number",
 - Haga clic en "search"
 - Haga clic en "Más detalles" y busque en "Contactos relacionados"

PROCESO DE ENFORZAMIENTO

Una vez que se registra una llamada en el sistema 311:

- Queja enviada a la Sección de Cumplimiento del Código
- La inspección se realiza dentro de los 3 días.
- En caso de infracción, se emite un aviso de 14 días
- Sección de Cumplimiento del Código vuelve a inspeccionar después de un período de 14 días
- Si continúa en infracción, se emite una multa de hasta \$500 por día en que la propiedad permanece en infracción de la ordenanza STR.

A QUIÉN CONTACTAR

SEstamos disponibles para ayudarlo. Incluya dirección de la propiedad y número de cuenta HOT en su mensaje:

- Para HOT - **hotelmonthlyreport@sanantonio.gov**
- Para permisos STR - **DSDSTR@sanantonio.gov**



DEVELOPMENT
SERVICES