



SHORT TERM RENTALS ORDINANCE

FACT SHEET

San Antonio's City Council approved this ordinance on Nov. 1, 2018 and affects only properties within San Antonio city limits. **Short term rentals (STR) permits will be required on Feb. 11, 2019.** Below is a summary and some frequently asked questions to help you navigate through the requirements and key points of this new ordinance.

WHAT IS AN STR? ARE THERE TYPES?

An STR is defined in the ordinance as a residential dwelling unit, apartment, condominium or accessory dwelling where sleeping areas are rented to overnight guests for a period of less than 30 consecutive days (but not less than 12 hours). There are two types of STRs:

- * In Type 1, the owner or operator resides on the property and it is their primary residence.
- * In Type 2, the property is not occupied by either the owner or operator.

PERMITS

The ordinance is effective immediately, but you have until Feb. 11, 2019, to get your permit through the Development Services Department (DSD). For more information on the ordinance, application, checklist and more, visit us at:

www.sanantonio.gov/DSD
(under "Resources," "Codes and Ordinances")

HOW TO APPLY FOR A PERMIT

1. Set up an account with the City's Finance Department to pay the Hotel Occupancy Tax (HOT). You will need the customer account number in order to apply for your permit.
2. Download, fill out, and submit your application to DSD for our review. The fee is \$100.00 per application. Applications are available online at www.sanantonio.gov/DSD (under "Resources," "Codes and Ordinances").

Permits are valid for three years and are not transferable. A separate permit is required per individual unit.

FINANCE HOTEL OCCUPANCY TAX

If you own or operate a short term rental (STR), you should already be paying your HOT. If you are new to STRs, you will need to set up an account with the City's Finance Department in order to pay the HOT. For more information on setting up an account, HOT, or back taxes, visit: www.sanantonio.gov/Finance (under "Taxes, Licenses & Fees").

WHERE ARE THEY ALLOWED?

They are allowed in any residential zoning district, as well as in O-1, O-1.5, O-2, NC, C-1, C-2, and D commercial zoning districts.

ARE THERE ANY DENSITY LIMITATIONS?

- * Type 1 STRs have no density limitation.
- * Type 2 STRs are allowed by right, up to 12.5% of the units on a block face. If the STR is in a multi-family building, no more than 12.5% of the total number of units can be a Type 2 STR by right. When the 12.5% density limitation is met or exceeded, a special exception is needed from the Board of Adjustment in order to operate a Type 2 STR.

If you had a HOT account set up on or prior to Nov. 1, 2018, for the property you want to register and are current in all your taxes, your property may be grandfathered for the purpose of a Type 2 density requirement. You will still need to register your STR with DSD. Density requirements do not apply for Type 1 STRs.

HOW TO GET A SPECIAL EXCEPTION

If it is determined, at the time of review, that a special exception is required, you will need apply through DSD's Zoning Section for one. The application fee is \$400.00 and is available at: www.sanantonio.gov/DSD/BuildSA.

OPERATING WITHOUT A PERMIT

Each day a violation of this ordinance continues may be considered a separate offense. Each day a unit is occupied in violation of the ordinance may be considered a separate offense and, upon conviction, may be subject to a minimum fine of \$500.00 per violation, per day.

WHO TO CONTACT

City staff is available and ready to assist you with any questions and information you may need.

Permit Information and Board of Adjustment (special exceptions) - Logan Sparrow at 210.207.8691 and Debora Gonzalez at 210.207.3074
HOT Accounts - Finance Department at 210.207.8667





ORDENANZA DE ALQUILERES VACACIONALES (SHORT TERM RENTALS-STR) HOJA DE DATOS

El Ayuntamiento de San Antonio aprobó esta ordenanza el 01 de noviembre de 2018 afectando solo a propiedades dentro de los límites de la ciudad de San Antonio. Los alquileres vacacionales necesitarán obtener permisos a partir del 11 de febrero de 2019. A continuación hay un resumen y preguntas para ayudarle a navegar los requisitos y puntos claves de esta nueva ordenanza.

¿QUÉ ES UN STR? ¿HAY VARIOS TIPOS?

Un STR se define en la ordenanza como una unidad de vivienda residencial, apartamento, condominio o vivienda accesoria donde se alquilan áreas para dormir a huéspedes por un período de menos de 30 días consecutivos (pero no menos de 12 horas). Hay dos tipos de alojamientos vacacionales:

- * En Tipo 1, el propietario o usuario reside en la propiedad y es su residencia principal.
- * En Tipo 2, la propiedad no está ocupada por el dueño o el operador.

PERMISOS

La ordenanza entro en vigor inmediatamente, pero tiene hasta el 11 de febrero de 2019, para obtener su permiso a través del Departamento de Servicios de Desarrollo (DSD). Para más información sobre la aplicación, lista de verificación y más, visítenos en:

www.sanantonio.gov/DSD
(bajo "Recursos," "Códigos y Reglamentos")

CÓMO SOLICITAR UN PERMISO

1. Abrir una cuenta con el Departamento de Finanzas de la Ciudad para pagar el Impuesto de Ocupación Hotelera (HOT). Usted necesitará el número de esta cuenta para solicitar su permiso.
2. Descargar, llenar y enviar la solicitud a DSD para nuestra revisión. El costo es de \$100.00 por aplicación. Las aplicaciones están disponibles en línea en www.sanantonio.gov/DSD (bajo "Recursos," "Códigos y Ordenanzas locales").

Los permisos son válidos por tres años y no son transferibles. Se requiere un permiso por cada unidad individual.

IMPUESTO DE OCUPACIÓN HOTELERA

Si tiene u opera un alquiler a corto plazo (STR), usted debe ya estar pagando el Impuesto de Ocupación Hotelera (HOT). Si es usted nuevo en esta industria, necesitará abrir una cuenta con el Departamento de Finanzas de la Ciudad para comenzar a pagar este impuesto. Para más sobre cómo abrir una cuenta, y este impuesto visite:

www.sanantonio.gov/Finance (debajo de "Impuestos, Lincencias y Cuotas").

¿DÓNDE SE PERMITEN LOS STR?

Se permiten en cualquier propiedad con zonificación residencial (R), así como con las zonificaciones comerciales O-1, O-1.5, O-2, NC, C-1, C-2 y D.

¿HAY ALGUNA LIMITACIÓN DE DENSIDAD?

- * STRs de Tipo 1 no tienen limitación de la densidad.
- * Las STRs de Tipo 2 son permitidos por derecho, hasta el 12.5% de las unidades en una cara del bloque. Si el STR está en un edificio multifamiliar, no más de 12.5% del número total de unidades puede ser Tipo 2 por derecho. Cuando se llega o se excede el límite de densidad de 12.5%, una excepción especial es necesaria de la Junta de Ajuste para operar un STR Tipo 2.

Si ya tiene una cuenta establecida para el pago de este impuesto en o antes del 01 de noviembre de 2018 para la propiedad que desea registrar, y está vigente en todos sus pagos, su propiedad puede recibir una exención para el requisito de densidad del Tipo 2. Aun tendrá que registrar su propiedad con DSD. Requisitos no se aplican para el Tipo 1.

CÓMO OBTENER UNA EXCEPCIÓN ESPECIAL

Si se determina, al momento de revisión de la solicitud, que una excepción especial es requerida, necesitara someter una solicitud a través de la sección de zonificación de DSD. El costo de solicitud es \$400.00 y está disponible en: www.sanantonio.gov/DSD/BuildSA.

OPERANDO SIN UN PERMISO

Cada día en violación de esta ordenanza puede ser considerado un delito individual. Cada día en una unidad está ocupada en violación de la ordenanza, puede ser considerado un delito individual y, al ser convicto, puede estar sujeto a una multa mínima de \$500.00 por violación, por día.

CONTACTOS

Tenemos personal disponible y listo para ayudarle con cualquier pregunta y la información que necesite.

Información sobre permisos y la Junta de Ajuste (para excepciones especiales) - Logan Sparrow, 210.207.8691 o Debora Gonzalez, 210.207.3074

Cuentas para Impuestos de Ocupación Hotelera (HOT) - Departamento de Finanzas, 210.207.8667

