



# SHORT TERM RENTALS - UPDATES TO CURRENT ORDINANCE

## FACT SHEET

Regulations for Short Term Rentals permits and the Hotel Occupancy Tax are in Chapter 16 of the municipal code. Short term rentals are regulated by type (1 or 2). Amendments to the current ordinance were approved by City Council in June, 2024.

### AMENDMENT OVERVIEW

Development Services Department was asked to create a stakeholder-led task force to review and propose enhancement to the current ordinance in these focus areas:

- Permit fees
- Permit compliance
- Hotel Occupancy Tax compliance
- Platform obligations
- Enforcement and violation strategies
- Events/Party houses
- Limited liability corporations (LLC)

### PROCESS TIMELINE

- **Nov. 2023** - Planning and Community Development Committee (PCDC) directs Development Services to form task force
- **Dec. - Mar. 2024** - Six task force meetings to determine proposals to update current ordinance
- **Apr. 17 & 18, 2024** - Two community meetings held to brief community on proposed amendments
- **Apr. 22, 2024** - Board of Adjustment votes to support proposed changes
- **Apr. 25, 2024** - Proposed changes presented to PCDC. Staff is directed to present proposal to City Council.
- **Jun. 13, 2024** - City Council approved proposed amendments to current ordinance
  - All changes, except those affecting HOT remittance by platforms, are effective immediately.
  - Platforms will be required to remit HOT directly to the city effective **Oct. 1, 2024**.

### PERMIT FEES

- **The cost for a new or renewed three-year short term rental permit is increasing starting Jun. 14, 2024, as follows:**
  - Type 1 to \$300.00
  - Type 2 to \$450.00

### PERMIT COMPLIANCE

- Mandate that platforms remove listings without a legitimate permit number, as directed by DSD staff.
- Apply a one-year penalty on subsequent applications for providing false or misleading information.

### COMPLYING WITH HOTEL OCCUPANCY TAX

- Mandate STR platforms remitting the hotel occupancy tax to the State (such as AirBnB, VRBO, etc.), to also remit directly to the City on a monthly basis
  - If rented through a platform **not** remitting the hotel occupancy tax to the State, then the operator must continue to remit it to the City directly on a monthly basis through Avenu
- **All** STR operators must still file their revenue reports to the City every month through Avenu



### PLATFORM OBLIGATIONS

- Mandate platforms remove listings without a legitimate permit number, as directed by DSD staff
- Mandate STR leasing platforms remitting the hotel occupancy tax to the State (such as AirBnB, VRBO, etc.), to also remit it directly to the City on a monthly basis

### PARTY HOUSE AND ENFORCEMENT STRATEGIES

- Clarifies that maximum occupancy is calculated by that allowed under applicable building codes.
- Locations generating excessive complaints may be scheduled for a mandatory meeting with the Development Services Department director to discuss a compliance plan or risk revocation of the permit.
- Added the option to pursue enforcement through an Administrative Hearing Officer, or injunction in district court, in addition to criminal citations.
- Three accrued citations for a given property in a time span of three years will result in permit revocation.
- If there are outdoor amenities (pool, hot tub, etc.) then quiet hours must be posted in the STR unit. Quiet hours are the same as required by the current noise ordinance.

### LIMITED LIABILITY CORPORATIONS

- STR owners may change operators without applying for a new permit.

### WHO TO CONTACT

Staff can assist you with questions and information. Include property address and HOT account number.

- For HOT, please email [SAHOT@AvenuInsights.com](mailto:SAHOT@AvenuInsights.com)
- For STR permits, please email [DSDSTR@sanantonio.gov](mailto:DSDSTR@sanantonio.gov)



DEVELOPMENT  
SERVICES



# ALQUILERES A CORTO PLAZO: ACTUALIZACIONES DE LA ORDENANZA ACTUAL

## HOJA DE DATOS

Regulaciones para permisos de alquileres a corto plazo y el impuesto de ocupación hotelera se encuentran en el Capítulo 16 del código municipal. Alquileres a corto plazo están regulados por tipo (1 o 2). El Concejo Municipal aprobó enmiendas a la ordenanza en junio de 2024.

### DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ENMIENDA

Se pidió al Departamento de Servicios de Desarrollo que creara un grupo de trabajo liderado por partes interesadas para revisar y proponer mejoras a la ordenanza actual en estas áreas de enfoque:

- Tarifas de permiso
- Cumplimiento de permisos
- Cumplimiento del Impuesto de Ocupación Hotelera
- Obligaciones de la plataforma
- Estrategias de aplicación y violación
- Eventos/Casas de fiestas
- Sociedades de responsabilidad limitada (LLC)

### CRONOGRAMA DEL PROCESO

- **nov. de 2023:** Comité de Planificación y Desarrollo Comunitario (PCDC) nos ordena formar un grupo de trabajo.
- **dic. - mar. 2024:** Seis reuniones para determinar propuestas en las áreas de enfoque.
- **17 y 18 de abril de 2024:** Reuniones comunitarias para informar sobre las enmiendas propuestas.
- **22 de abril de 2024:** Junta de Ajuste vota a favor de los cambios propuestos
- **25 de abril de 2024:** cambios propuestos presentados al PCDC, y ordenan que sean presentados al Concejo Municipal.
- **13 de junio de 2024:** el Concejo Municipal aprobó las enmiendas propuestas a la ordenanza actual

Los cambios, excepto aquellos afectando remesas de HOT por parte de las plataformas, entran en vigor de inmediato.

- Las plataformas deberán enviar HOT directamente a la ciudad a partir del **1 de octubre de 2024**.

### TARIFAS DE PERMISO

El costo de permisos de alquiler a corto plazo de 3 años, o su renovación, aumentarán a partir del 14 de junio de 2024:

- Tipo 1 a \$300.00
- Tipo 2 a \$450.00

### CUMPLIMIENTO DEL PERMISO

- Exigir a plataformas que eliminen listados sin número de permiso legítimo, según indicado por nuestro personal.
- Aplicar sanción de un año en solicitudes dando información falsa o engañosa.

### CUMPLIENDO CON EL IMPUESTO DE OCUPACIÓN HOTELERA

- Exigir que las plataformas remitiendo el impuesto de ocupación hotelera al Estado (como AirBnB, VRBO, etc.) también lo remitan directamente a la Ciudad mensualmente.
- Si alquilado a través de una plataforma no remitiendo el impuesto de ocupación hotelera al Estado, el operador deberá continuar remitiéndolo directamente a la Ciudad mensualmente a través de Avenu.
- Todos los operadores aún deben presentar sus informes de ingresos a la Ciudad todos los meses a través de Avenu.



### OBLIGACIONES DE LA PLATAFORMA

- Obligar que plataformas eliminen listados sin un número de permiso legítimo, según indicado por nuestro personal
- Ordenar que plataformas remitiendo el impuesto sobre ocupación hotelera al Estado (como AirBnB, VRBO, etc.), también lo remitan directamente a la Ciudad mensualmente.

### CASA DE FIESTAS Y ESTRATEGIAS DE APLICACIÓN DE LA LEY

- Aclara que ocupación máxima es calculada según los códigos de construcción aplicables.
- Lugares generando quejas excesivas pueden ser citadas para una reunión obligatoria con el director del DSD para discutir un plan de cumplimiento, o correr el riesgo de revocación del permiso.
- Se agregó la opción de solicitar la ejecución a través de una orden judicial en un tribunal de distrito, además de las citaciones penales.
- Tres infracciones acumuladas en un lapso de tres años darán lugar a la revocación del permiso.
- Si hay servicios al aire libre (piscina, jacuzzi, etc.), entonces se deben publicar horas de silencio en la unidad STR. Las horas son las mismas que exige la ordenanza sobre ruido vigente.

### CORPORACIONES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

- Los propietarios de STR pueden cambiar de operador sin solicitar un nuevo permiso.

### CONTÁCTENOS

El personal puede ayudarle con preguntas e información. Incluya la dirección de la propiedad y el número de cuenta HOT.

- Para HOT, [SAHOT@AvenuInsights.com](mailto:SAHOT@AvenuInsights.com)
- Para permisos STR, [DSDSTR@sanantonio.gov](mailto:DSDSTR@sanantonio.gov)



DEVELOPMENT  
SERVICES