



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 to pay and report Hotel Occupancy Tax (HOT) on a monthly basis**. The ordinance was amended June 13, 2024.

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.
- Every block face or multi-family unit, regardless of density, is allowed one Type 2 by right.

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, permit fees are as follows:

- \$300 for Type 1
- \$450 for Type 2

A permit is needed per individual unit and cannot be transferred. The permit number must be included on the advertising platforms.

Applications are submitted online at [sanantonio.gov/DSD](#). Look for the short term rentals page. You can scan the QR code for a direct link.



APPLYING FOR A PERMIT (CONT.)

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 (if applicant is not the owner, a notarized authorization from the owner is needed. Template available on the short term rentals page at [sanantonio.gov/DSD](#)).
- Proof of ownership (our staff uses the Bexar County Appraisal District to verify the owner of record. If the property has recently been purchased, please provide the recorded warranty deed).

If there are outdoor amenities (such as pools, hot tubs, etc.), the quiet hours notice must be posted on site. Quiet hours follow those of the noise ordinance. The QR code will take you to the notice.



RENEWING OR CANCELLING YOUR PERMIT

For permit renewals, you will need to pay:

- \$300 for Type 1
- \$450 for Type 2
- 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 your HOT account

Cancelling your permit is a two-step process:

- Send an email to DSDSTR@sanantonio.gov with the following:
 - A short statement confirming you want to cancel your STR permit
 - Property address
 - STR Permit Number (STR-xx-xxxxxxx)
- To cancel the HOT account, fill out the [Avenu Close Account Form](#) and send it to <https://neumo.service-now.com/csp>





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 to pay and report Hotel Occupancy Tax (HOT) on a monthly basis**. The ordinance was amended June 13, 2024.

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 DSDShortTermRentals@sanantonio.gov**. Include the property address and, if possible, the active listing as shown on the advertising website (like Airbnb, VRBO, Homeaway).
- **Report to Avenu 24-hour contact** by calling 1.855.431.4818

WHO TO CONTACT

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

- For HOT, please email <https://neumo.service-now.com/csp>
- For STR permits, please email DSDSTR@sanantonio.gov

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 follow these steps:
 - go to the STR Activity Report and Map
 - click on "Active STR Index" to see list

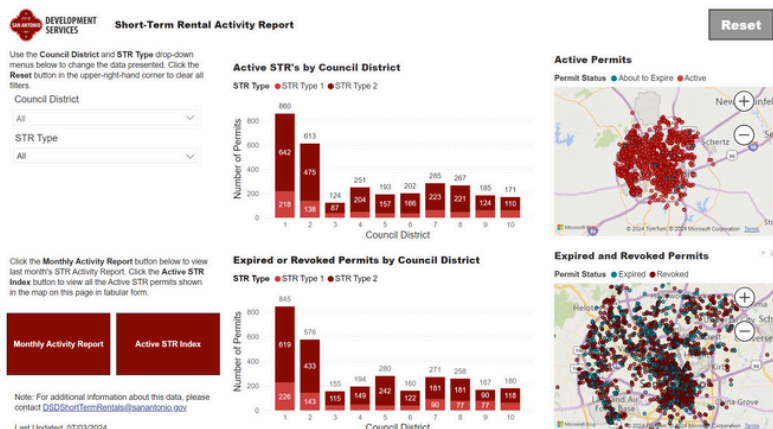
ENFORCEMENT PROCESS

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, staff will email the STR platform to remove the listing at that property until the property comes into compliance.

CHECKING WHERE THEY ARE

The STR Activity Report is available at sanantonio.gov/DSD, and shows where permits have been issued, expired, or revoked within the city. The data can also be viewed by council districts.



DEVELOPMENT
SERVICES



ALQUILERES A CORTO PLAZO: SOLICITUD, PERMISOS Y EJECUCIÓN

HOJA DE DATOS

El Concejo Municipal de San Antonio aprobó la ordenanza para alquileres a corto plazo (STR) el 1 de noviembre de 2018 y **afecta solo a propiedades dentro de los límites de la ciudad de San Antonio**. Si está operando un STR, **debe obtener un permiso y pagar y reportar el Impuesto de ocupación hotelera (HOT) mensualmente**. La ordenanza fue modificada el 13 de junio de 2024.

¿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?

- Las viviendas tipo 1 no tienen límite de densidad.
- Las viviendas tipo 2 se permiten por derecho propio, hasta el 12.5% de las unidades en la fachada de la manzana, definida como un lado de la calle entre intersecciones.
- Una propiedad con 5 o más unidades se considera multifamiliar. El límite es el 12.5% del número total de unidades en la propiedad.
- Solo se permite un tipo 2 por derecho propio en la fachada de la manzana o unidad multifamiliar.

Si se alcanza el límite, se requiere una excepción especial de la Junta de Ajustes para obtener permisos. La solicitud está en el portal en línea de BuildSA. La tarifa es de \$400 para propiedades con Exención de Vivienda Familiar y de \$600 para el resto. (www.sanantonio.gov/DSD, botón bajo "servicios en línea", haga clic en "portal en línea").

SOLICITAR UN PERMISO

Los permisos se emiten dentro de los 5 días hábiles una vez que se recibe una solicitud completa (sin información faltante). Válido por 3 años, las tarifas del permiso son las siguientes:

- \$300 para el tipo 1
- \$450 para el tipo 2



Se necesita un permiso por unidad individual y no se puede transferir. El número del permiso deberá incluirse en las plataformas publicitarias.

Las solicitudes se envían en línea: sanantonio.gov/DSD. Busque la página de alquileres a corto plazo. Puede escanear el código QR para obtener un enlace directo.

SOLICITAR UN PERMISO (CONT.)

Asegúrese de que la siguiente información esté lista para la solicitud:

- Información de contacto del propietario, el solicitante y el operador designado las 24 horas, los 7 días de la semana
- Plano de planta que incluye:
 - Número máximo de invitados
 - Ubicación de los extintores
 - Zonas para dormir
 - Rutas de evacuación de emergencia
 - Estacionamiento
- Autorización del propietario (si usted no es el dueño, necesita una autorización notarial del propietario, disponible en la página de alquileres a corto plazo en sanantonio.gov/DSD).
- Prueba de propiedad (usamos el Distrito de Tasación del Condado de Bexar para verificar el propietario registrado). Si la propiedad se compró recientemente, proporcione la escritura de garantía registrada.

Si hay piscinas, jacuzzis, ect., el aviso de horas de silencio (que siguen la ordenanza de ruido) debe estar visible en el local. El código QR te llevará al aviso



RENOVACIÓN O CANCELACIÓN DE SU PERMISO

Para renovar el permiso, deberá pagar:

- \$300 para el tipo 1
- \$450 para el tipo 2
- Envíe documentos actualizados si hubo algún cambio (como un plano de planta actualizado o información actualizada del solicitante).
 - Si no hubo cambios, deberá proporcionar una declaración que lo confirme.
- Estar al día en tu cuenta HOT

Cancelar su permiso es un proceso de dos pasos:

- Envíe un correo electrónico a DSDSTR@sanantonio.gov con:
 - Una breve declaración confirmando que desea cancelar su permiso STR
 - Dirección de Propiedad
 - Número de permiso STR (STR-xx-xxxxxxx)
- Para cancelar la cuenta HOT, complete el formulario de cierre de cuenta de Avenu y envíelo a <https://neumo.service-now.com/csp>





ALQUILERES A CORTO PLAZO: SOLICITUD, PERMISOS Y EJECUCIÓN

HOJA DE DATOS

El Concejo Municipal de San Antonio aprobó la ordenanza para alquileres a corto plazo (STR) el 1 de noviembre de 2018 y **afecta solo a propiedades dentro de los límites de la ciudad de San Antonio**. Si está operando un STR, **debe obtener un permiso y pagar y reportar el Impuesto de ocupación hotelera (HOT) mensualmente**. La ordenanza fue modificada el 13 de junio de 2024.

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 DSDShortTermRentals@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).
- **Reportelo a Avenu** (disponible 24 horas) llamando al 1.855.431.4818

WHO TO CONTACT

El personal está disponible para ayudarle con sus preguntas e información. Incluya la dirección de la propiedad y el número de cuenta HOT.

- Para HOT, envíe un correo electrónico a <https://neumo.service-now.com/csp>
- Para permisos de STR, envíe un correo electrónico a DSDSTR@sanantonio.gov.

¿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 DSDShortTermRentals@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"

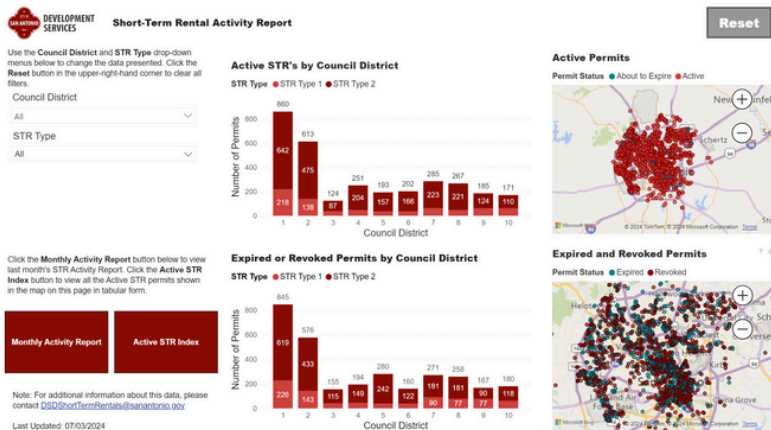
PROCESO DE ENFORZAMIENTO

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

- Queja enviada a la Sección de Cumplimiento del Código
- La inspección se realiza en 3 días.
- En caso de infracción, se emite un aviso de 14 días.
- Code Enforcement vuelve a inspeccionar después de un período de 14 días
- Si aún infringe, el personal enviará un correo electrónico a la plataforma STR para eliminar el listado de esa propiedad hasta que la propiedad cumpla con las normas.

COMPROBANDO DONDE ESTÁN

El reporte de actividad está disponible en sanantonio.gov/DSD, mostrando dónde se han emitido, vencido o revocado permisos dentro de la ciudad. Los datos también pueden consultarse por distritos municipales.



DEVELOPMENT
SERVICES