

Ciudad de San Antonio



AGENDA

Sesión B del Consejo de la Ciudad

Complejo del Palacio de Gobierno

105 Main Plaza

San Antonio, Texas 78205

Miércoles, 3 de octubre de 2018

2:00 PM

Edificio Municipal Plaza

El Consejo de la Ciudad de San Antonio se reunirá en la Sala "B" del Edificio Municipal Plaza a las 2:00 P. M. El Consejo de la Ciudad podrá considerar los siguientes asuntos en cualquier orden:

1. Reunión informativa sobre el Programa Legislativo Estatal de la Ciudad para la 86ª Sesión Legislativa Estatal. [Carlos Contreras, Administrador Adjunto de la Ciudad (Assistant City Manager); Jeff Coyle, Director, Gobierno y Asuntos Públicos, (Government & Public Affairs)]
2. Reunión informativa sobre una ordenanza para enmendar el Capítulo 16 y el Capítulo 35 del Código de la Ciudad de San Antonio relacionados con Alquileres a Corto Plazo. [Roderick Sánchez, Administrador Adjunto de la Ciudad (Assistant City Manager); Michael Shannon, Director de Servicios de Desarrollo (Director, Development Services)]

En cualquier momento de la reunión, el Consejo de la Ciudad podrá iniciar una sesión ejecutiva en la sala "C" para consultar con la Oficina del Abogado de la Ciudad (Código de Gobierno de Texas, Sección 551.071) y deliberar o discutir cualquiera de los siguientes asuntos:

- A. Negociaciones para el desarrollo económico conforme a la Sección 551.087 del Código del Gobierno de Texas (desarrollo económico).
- B. La compra, intercambio, arrendamiento o el valor de bienes inmuebles conforme a la Sección 551.072 del Código del Gobierno de Texas (bienes inmuebles).
- C. Asuntos legales relacionados con el proceso de adquisición de la Ciudad de conformidad con la Sección 551.071 del Código del Gobierno de Texas (consulta con el abogado).

LEVANTAMIENTO DE LA SESIÓN

5:00 P. M. – Si el Consejo aún no ha suspendido la sesión, el funcionario que preside considerará una moción para continuar la reunión del consejo, posponer los temas restantes para la siguiente fecha de reunión del consejo, o tomar un receso y re-convocar la reunión a un momento determinado del día siguiente.

5:30 PM (se puede escuchar después de esta hora) - Reconocimientos Ceremoniales

6:00 PM (se puede escuchar después de esta hora) - Ciudadanos a escucharse

DECLARACIÓN PARA EL ACCESO DE PERSONAS CON SORDERA

Este lugar de reunión es accesible para sillas de ruedas. El acceso se encuentra ubicado en la entrada Trevino Alley, en el lado sur. Los Estacionamientos Accesibles para Visitantes se encuentran en el Palacio de Gobierno, 100 Military Plaza, en el lado norte. Las ayudas y Servicios Auxiliares, incluidos los intérpretes para personas con Sordera, se deben solicitar cuarenta y ocho [48] horas antes de la reunión. Para asistencia, llamar al (210) 207-7268 o al 711 Servicio de Retransmisión de Texas para Personas con Sordera.

Habrán intérpretes en español disponibles durante la junta del consejo de la ciudad para los asistentes que lo requieran. También se proveerán intérpretes para los ciudadanos que deseen exponer su punto de vista al consejo de la ciudad. Para más información, llame al (210) 207-7253

Para información adicional sobre cualquier punto de esta agenda, por favor visite www.sanantonio.gov o llame al 207-7080.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de archivo: 18-5470

Número de asunto de la agenda: 1.

Fecha de la agenda: 10/3/2018

En Control: Sesión B del Consejo de la Ciudad

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Jeff Coyle

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Toda la ciudad

ASUNTO:

Programa Legislativo Estatal para la 86ª Sesión Legislativa de Texas

RESUMEN:

Este asunto es una sesión informativa y una acción que aprueba el Programa Legislativo Estatal 2019 de la Ciudad de San Antonio para la 86ª Sesión Legislativa de Texas, que comienza el 8 de enero de 2019.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

La Legislatura de Texas se reúne cada dos años en años impares. La 86a Sesión Legislativa de Texas comienza el 8 de enero de 2019.

Antes de la convocatoria de cada sesión legislativa regular de Texas, la Ciudad de San Antonio identifica las prioridades políticas y las iniciativas legislativas que le gustaría que la Legislatura tratase. Estas prioridades e iniciativas están codificadas en un Programa Legislativo Estatal de la Ciudad de San Antonio. En mayo de 2018, el Departamento de Gobierno y Asuntos Públicos de la Ciudad (GPA) comenzó el proceso de identificación de los problemas para la próxima sesión. El personal trabajó con los departamentos de la Ciudad, socios de la comunidad, funcionarios electos y otros para determinar qué problemas se incluirían en el borrador del Programa estatal propuesto de la Ciudad. El Comité del Consejo de Relaciones Intergubernamentales presentó y aprobó un borrador inicial el 12 de septiembre de 2018. El Comité recomendó que el programa estatal se refine aún más en colaboración con los socios y el liderazgo de la Ciudad.

El 86º programa legislativo de la Ciudad está organizado en las siguientes categorías:

Prioridades: Problemas que tienen un impacto significativo en toda la ciudad y/o promueven o protegen el interés de la comunidad. Las siguientes prioridades se discutieron en la reunión de agosto del Comité de IGR:

- Alivio del impuesto a la propiedad
- Servicios municipales
- Autoridad local
- Protección militar
- Desarrollo económico

Iniciativas: Problemas que la Ciudad apoyará activamente a través de la redacción de legislación, la búsqueda

de un patrocinador del proyecto, la tramitación, prestar testimonio y la búsqueda activa de la aprobación de la ley. En este momento, el personal ha solicitado una iniciativa que propone legislación para permitir a los oficiales encargados de la aplicación del código, al realizar tareas oficiales, llevar un instrumento utilizado para evitar la mordedura de un animal.

Endosos: Un Endoso es un problema en el que la Ciudad no será la principal defensora, pero colaborará con otras partes interesadas y comunicará su apoyo a la legislación que tenga un impacto directo en la Ciudad o se beneficie de ella. Los endosos se enumeran en las siguientes categorías:

- Salud y Seguridad Pública
- Vivienda Accesible
- Educación
- Transporte

Protección de intereses comunitarios: Lenguaje general que exprese apoyo general a la legislación que sea claramente beneficiosa para la ciudad y oposición a legislación que vaya en detrimento de los intereses de la ciudad, incluidos los proyectos de ley que cumplan uno o más de los siguientes criterios:

- Socavar los principios de autogobierno;
- Mandatos que aumenten el costo a las ciudades, incluidos los mandatos ambientales;
- Resultar en la pérdida de ingresos a las ciudades o afectar negativamente la autoridad de la Ciudad para generar ingresos; y
- Resultar en la disminución de la autoridad fundamental de las ciudades para operar de manera consistente con el mejor interés de la salud, la seguridad y el bienestar del público en general.

Asociaciones: La Ciudad coordinará con asociados locales en apoyo de sus agendas legislativas que mejoran la salud, la seguridad y la vitalidad de la comunidad, siempre que no entre en conflicto con la propia agenda legislativa de la Ciudad.

La agenda legislativa está diseñada para ser estratégica e impactante, alinearse con las prioridades de los residentes de San Antonio, conservar la autoridad de los representantes electos para representarlos para tomar decisiones que sean en el mejor interés de sus electores, proteger la capacidad de generar los ingresos necesarios para proporcionar seguridad pública esencial, infraestructura y otros servicios y/o promover la gobernanza y la prestación de servicios eficientes.

ASUNTO:

La 86ª Sesión Legislativa Estatal Regular comenzará el 8 de enero de 2019. El Programa Legislativo Estatal guía y enfoca los esfuerzos legislativos de la Ciudad y se alinea con las prioridades del Consejo de la Ciudad.

ALTERNATIVAS:

Este asunto es sólo para fines informativos.

IMPACTO FISCAL:

Este asunto es sólo para fines informativos.

RECOMENDACIÓN:

Este asunto es sólo para fines informativos.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de archivo: 18-5523

Número de Asunto de la Agenda: 2.

Fecha de la agenda: 10/3/2018

En Control: Sesión B del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Servicios de desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon, PE, CBO

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Toda la Ciudad

ASUNTO:

Reunión informativa sobre una ordenanza para enmendar el Capítulo 16 y el Capítulo 35 del Código de la Ciudad de San Antonio relacionados con Alquileres a Corto Plazo.

RESUMEN:

El 26 de enero de 2017, el ex Consejal Mike Gallagher patrocinó una Solicitud para Consideración del Consejo (CCR) para revisar las ordenanzas y los procedimientos del código de la ciudad actuales para los alquileres a corto plazo. Con la dirección del Comité de Gobernanza el 22 de marzo de 2017, el Departamento de Servicios de Desarrollo (DSD) facilitó una reunión pública extensa y el proceso de participación de partes interesadas para desarrollar una ordenanza propuesta que crea el registro, inspecciones y el proceso de excepción especial de alquileres a corto plazo (STR) en la Ciudad. La ordenanza se discutió en una serie de reuniones del equipo de trabajo, reuniones generales, reuniones individuales y reuniones de vecindario. Además, este ítem fue presentado para una reunión informativa al pleno del Consejo de la Ciudad en la sesión B el 11 de abril de 2018, y el Consejo proporcionó comentarios relacionados con las modificaciones y aclaraciones que le gustaría ver incluidas. El personal brindó un informe al Comité de Gobernanza el 20 de junio de 2018. Los cambios propuestos y el nuevo lenguaje de ordenanzas relativos a STR requieren la consideración y aprobación del Consejo de la Ciudad.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

El CCR solicitó al personal revisar cinco (5) elementos: 1) Investigar si los alquileres a corto plazo afectan el valor de las propiedades y las estadísticas de seguridad del vecindario. 2) Revisar cómo las ciudades han actualizado los códigos u ordenanzas municipales para permitir el funcionamiento de esta industria. 3) Revisar las opciones para registrar los STRs y las opciones de permisos. 4) Investigar si se debe exigir a los alquileres a corto plazo que remitan impuestos de ocupación hotelera, también denominados "HOT". 5) Determinar las políticas y procedimientos para mejorar la seguridad pública en la industria de alquiler a corto plazo.

El concepto de alquilar habitaciones o casas a corto plazo no es nuevo. Sin embargo, los nuevos servicios en línea que facilitan el alquiler a corto plazo han llevado a una rápida proliferación del uso compartido de la vivienda como una alternativa a los arreglos más tradicionales de alojamiento para visitantes en todo el país y en San Antonio. Esta tendencia ha iniciado debates sobre si se necesitan o no nuevos mecanismos reguladores o de cumplimiento para mitigar los posibles efectos en los vecindarios dentro de San Antonio.

En San Antonio, compartir la casa es una faceta de una tendencia más amplia conocida como la "economía colaborativa".

Esta frase a menudo abarca una amplia gama de transacciones mediadas por sitios web o tecnología móvil relacionada con el intercambio de propiedades o servicios. Debido a que compartir la casa tiene el potencial de cambiar el carácter de las áreas residenciales establecidas, DSD propone la mejor manera de satisfacer la demanda de nuevos tipos de alojamiento sin socavar los objetivos relacionados con las características del vecindario, la vivienda y el uso de la tierra.

ASUNTO:

Actualmente no existen regulaciones estatales o locales específicas para alquileres a corto plazo. San Antonio tiene regulaciones para varias viviendas e instalaciones tipo alojamiento (por ejemplo, Posadas, Hoteles, etc.) en el Código de Desarrollo Unificado. Sin embargo, estos usos no son los mismos, ni abordan adecuadamente, los problemas relacionados con un alquiler a corto plazo. Una posada es diferente de los alquileres a corto plazo, ya que generalmente implican servicio de alimentos, atención del propietario u "hostelero" durante la estancia en una instalación dedicada, y no hay limitación de la duración de la estancia. Los hoteles generalmente no ofrecen acomodaciones de alojamiento, para dormir, bañarse y comer por igual, sino que se enfocan en dormir y bañarse con alojamientos que de otra manera serían limitados.

Impuesto de Ocupación Hotelera (HOT), a una tasa de 16.75% actualmente es requerido por ley estatal y ordenanza de la Ciudad para todas las estancias de menos de 30 días. El Departamento de Finanzas de la Ciudad recauda el impuesto, que incluye la recaudación actual de aproximadamente 363 propietarios de STR (aunque las estimaciones indican hasta 1,600 unidades de STR que operan en San Antonio). El Departamento de Finanzas está trabajando en opciones tales como el registro en línea, los pagos en línea y los servicios de consultoría para el monitoreo y cumplimiento de STR para ayudar en el proceso de cobro.

DSD celebró dieciséis (16) reuniones de partes interesadas entre marzo y noviembre de 2017. Las reuniones contaron con la presencia de un grupo de partes interesadas compuesto por representantes de vecindarios, ciudadanos, proveedores de STR, representantes de la plataforma STR y asociaciones de la industria (Asociación de Hospedaje de Hoteles de San Antonio, Asociación de Apartamentos de San Antonio y el Consejo de Bienes Raíces de San Antonio). Las reuniones de las partes interesadas discutieron cuestiones actuales relacionadas con STRs, requisitos de HOT, comparaciones de reglamentaciones de otras ciudades y ordenanzas estatales y locales vigentes. También creamos una Fuerza de Trabajo STR de veinticuatro (24) voluntarios y representantes de la industria para examinar el proyecto de ordenanza que se reunió nueve (9) veces y revisó, debatió cuestiones e hizo cambios recomendados al proyecto de ordenanza.

Con base en la investigación y las recomendaciones finales de la Fuerza de Trabajo, DSD propuso una ordenanza al Consejo de la Ciudad en la sesión B del 11 de abril de 2018 que buscaba abordar los elementos del CCR. El Consejo proporcionó comentarios, y esa retroalimentación, en consulta con el Distrito 1 y la Alcaldía, se ha incorporado a la propuesta modificada.

La ordenanza propuesta modificada continúa permitiendo una regulación equilibrada de los STRs que ayudará a minimizar los posibles impactos negativos en la calidad de vida de los vecindarios y respaldará la demanda de la industria de alquiler a corto plazo.

Estos son los principales cambios propuestos:

Borrador presentado a la sesión B del Consejo de la Ciudad el 11 de abril de 2018		Borrador Revisado por el Consejo	
Densidad/Excepciones Especiales			
Se requieren todos los STR Tipo 2 en los Distritos Residenciales para solicitar una Excepción Especial de la Junta de Ajuste		Permite STR Tipo 2 por derecho en todos los distritos, pero establece limitaciones de densidad. Una vez que se cumplan las limitaciones de densidad, cualquier STR Tipo 2 adicional requerirá una excepción especial. 1. En los Distritos Residenciales, no más del 20% de la cuadra. 2. En los Distritos Históricos, no más del 12.5% de la cuadra. 3. En edificios multifamiliares con 1 a 7 unidades, 1 STR tipo 2. 4. En edificios multifamiliares con 8 o más unidades, 12.5% de las unidades	
Posadas			
		Incluye cama y desayunos establecidos en los cálculos de densidad.	
Incentivos de vivienda en la ciudad			
No se mencionan incentivos de vivienda en la ciudad		1. Agrega una definición de "Incentivo de vivienda en la ciudad" 2. Agrega lenguaje que establece que cualquier propiedad que recibió un Incentivo de Vivienda en la Ciudad no es elegible para recibir un permiso para un STR.	
Evento y otros usos			
No especificado		Se agregó un lenguaje que establece que los operadores STR no pueden proporcionar servicios de alimentos y bebidas, o espacios para eventos (como bodas, fiestas o reuniones).	
Honorarios			
Tarifa inicial de inscripción: \$200.00 Tarifa por renovación (cada tres años): \$100.00		Tarifa inicial de inscripción: \$100.00 Tarifa por renovación (cada tres años): \$100.00	
Racionalización del Proceso			
Requirió una inspección inicial por la ciudad de todos los requisitos de seguridad y otros en la ordenanza.		Permite una autocertificación del solicitante de STR de todos los requisitos de seguridad y de otro tipo en la ordenanza y especifica que las inspecciones se llevarán a cabo bajo sospecha o queja, de conformidad con los procedimientos establecidos de cumplimiento del código.	
Aclaraciones			
Lenguaje no específico.		Se agregó lenguaje que aclara que todas las unidades individuales requieren un permiso de STR por separado. También se agregó un lenguaje que establece que una unidad de vivienda accesoria (como un apartamento para anciana, garaje o medio dúplex) bajo propiedad común como STR Tipo 1 también se puede considerar un STR Tipo 1.	

La solicitud de permiso requerida debe hacerse "por escrito".	Se agregó un lenguaje para indicar específicamente que una solicitud puede realizarse electrónicamente o por escrito para facilitar el proceso de permiso electrónico.
Usó el término "pero" al indicar que se permitía una placa identificativa de 1 pie cuadrado para un STR Tipo 2.	Se agregó un lenguaje aclaratorio que establece específicamente que un STR Tipo 2 puede tener una placa identificativa de 1 pie cuadrado.

La ordenanza también incluye los permisos y el proceso de solicitud, requisitos mínimos de estacionamiento y direcciones STR legales no conformes. La ordenanza crea un proceso de autocertificación para los requisitos básicos de vida y seguridad y permite la revocación tanto del permiso de registro como de la excepción especial de DSD por violaciones repetidas y malos actores. La aplicación de las normas y reglamentos de la ciudad será un esfuerzo conjunto de aplicación de los códigos de DSD y SAPD.

Desde la sesión B del 11 de abril de 2018, el Departamento de Servicios de Desarrollo ha celebrado una reunión del Equipo especial de STR y una reunión pública general, además de ocho reuniones con grupos de interesados para informarles sobre los cambios y responder sus preguntas relacionadas con la ordenanza propuesta y recopilar información para ajustar la ordenanza.

ALTERNATIVAS:

Como alternativa, el Consejo de la Ciudad podría elegir no enmendar el Código de la ciudad, que actualmente no regula los alquileres a corto plazo o recomendar cambios a cualquier sección de la ordenanza propuesta para presentar al pleno del Consejo de la Ciudad para su consideración.

IMPACTO FISCAL:

Las tarifas de emisión de permisos, y tarifas especiales de solicitud de excepción propuestas por el personal de la ciudad se depositarán en el Fondo de Servicios de Desarrollo a fin de cubrir el costo de la revisión, inspección y cumplimiento de la solicitud. Con base en la ordenanza propuesta, los ingresos relacionados con permisos se estiman en \$100,000 para el año 1 y \$20,000 cada uno para los años 2 y 3, y \$120,000 para el año 4 y también se espera que se genere un impuesto adicional de ocupación hotelera. El personal supervisará el volumen de aplicaciones y el cumplimiento para determinar si se necesita personal adicional para la implementación eficiente de la ordenanza propuesta.

Las tarifas para los STR se establecen de la siguiente manera:

Finalidad	Tarifa
Tarifa de Registro Inicial (Nueva Tarifa)	\$100.00
Tarifa de Renovación (cada tres años) (Nueva Tarifa)	\$100.00
Tarifa de Excepción Especial (Tarifa Existente)	\$400.00

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda remitir la ordenanza propuesta de Alquiler a Corto Plazo al pleno del Consejo de la Ciudad para su consideración final.