LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN
Oficina de Secretaría
FEB 27 2019
RECIBIDO POR:
HORA: 11:00 am

PONENCIA DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL VIEJO SAN JUAN (AVISAJ)
EN TORNO AL PROYECTO DE ORDENANZA NÚM. 24 (SERIE 2018-2019)

que tiene como objetivo añadir un nuevo capítulo al Código de Urbanismo de San Juan para reglamentar los alquileres a corto plazo en el Municipio Autónomo de San Juan.

Miércoles 27 de febrero de 2019
Turno asignado para las 11:00am.

Buenos días, honorable Marcos Rigau, presidente de la Asamblea Legislativa de San Juan. Buenos días a todos los distinguidos integrantes de esta Asamblea, Buenos días, funcionarios del Municipio de San Juan (MSJ). Buenos días a los demás funcionarios gubernamentales o de entidades privadas que depondrán también en el día de hoy. Amigas y amigos todos.

Están ante ustedes Vanessa Droz y Laura Candelas en representación de la Asociación de Vecinos del Viejo San Juan (AVISAJ)...

AVISAJ, entidad que en 2019 cumple 10 años de estar velando por los derechos de los residentes y el mejoramiento de la calidad de vida de nuestra comunidad, reconoce el trabajo que ha realizado la Legislatura Municipal para responder al reclamo de los vecinos de que se detenga la destrucción del tejido social del Viejo San Juan.

Sin embargo, después de estudiar cuidadosamente la propuesta de ordenanza, entendemos que no resuelve el problema fundamental aquí, que es detener el crecimiento desmedido de los alquileres a corto plazo y, en su lugar, promover la repoblación de las comunidades que han sido desplazadas por este negocio. Eso es lo que quiere la comunidad del VSJ.

Este proyecto de ordenanza contiene una reglamentación que, aunque propone limitar la cantidad de propiedades que una persona puede legalmente dedicar a este negocio, sabemos que hay muchos ejemplos de cómo, en otras jurisdicciones, se han burlado reglamentos similares.

El proyecto de ordenanza tampoco provee un mecanismo eficiente para supervisar su cumplimiento. Pensamos que vamos a tener, como en el caso de la 41, otra ordenanza que no se pone en vigor eficazmente.

El proyecto de ordenanza, al fin y al cabo, a nuestro entender, solo asegura que el MSJ cobre licencias y arbitrios.

A tono con lo anterior, recalcamos que nuestro enfoque y énfasis va dirigido a nuestra zona vital, que, repetimos, es el Viejo San Juan. Es por ello que concentramos nuestra ponencia en los

argumentos vitales y en las ideas o conceptos que se deben tener a la mano cuando hay un plan de ciudad.

Para comenzar, queremos dejar establecido:

1. Que rechazamos todo proyecto legislativo que centralice en la Compañía de Turismo la reglamentación de los ACP como si las ciudades, pueblos, barrios y comunidades constituyeran poblaciones monolíticas y sin las profundas variantes que las caracterizan; y que, además, impida o limite a los municipios una inserción inteligente e integrada a dicho proceso. Las ciudades y pueblos del país no pueden ser tratados de una forma genérica en ningún sentido. ¿Acaso es igual un municipio que tiene que manejar una zona histórica, con sus extremas y complejas particularidades, a otro que no la tiene? ¿Acaso son similares los pueblos del centro de la isla que los de la costa? Además, es la entidad municipal la que, por estar más cerca de sus ciudadanos, la que mejor puede representar y defender sus derechos.
2. ¿Puede el Viejo San Juan medirse igual que otras zonas de San Juan? Incurramos en perogrullada: estamos hablando de una zona histórica que presenta demasiadas diferencias con otras zonas: la cercanía de las estructuras—quizás por esto también son críticos los ACP en los condominios—, un patrimonio histórico edificado que hay que proteger. Pero más aún. El 8 de marzo de 2017 —en una ponencia sobre la Ordenanza 41— les decíamos que, mientras las estructuras constituyen un patrimonio físico y cultural que hay que salvaguardar, la vida ciudadana que se da en el VSJ constituye un patrimonio social y cultural invaluable que también hay que preservar. Y no es intangible: es muy palpable y concreta y los que vivimos aquí lo sabemos y lo valoramos. Nunca antes en esta ciudad se había visto que al abrir un balcón o una ventana un residente se encontrara con una pareja desnuda en la azotea de enfrente; que los turistas caminaran por las calles San Francisco o Fortaleza o entraran a tiendas y farmacias en traje de baño, tanto los hombres como las mujeres; que por dar acceso a desconocidos se hayan dado conatos de incendios que hubieran podido arrasar con más de una estructura; que se viera ropa puesta a secar en los balcones; que el sueño se interrumpa a las 3:00 de la mañana por el ruido continuo del traca-traca-traca de las maletas de mano arrastradas sobre el piso de un edificio de

apartamentos, que hasta los taxis y los mismos "uber" toquen bocina a toda hora en las áreas más residenciales para recoger turistas; que, fuera de las Fiestas de la Calle San Sebastián, se escuchen a cualquier hora hordas de jóvenes borrachos —también: mujeres y hombres— vociferando y alterando la paz, y ello en las zonas residenciales; que edificios históricos, en zonas clasificadas como comerciales y también como residenciales, hayan sido violados y violentados estructuralmente para ser convertidos, gracias a los ACP, en hoteles clandestinos para todos los efectos donde no hay ningún "conciérge" ni encargado que pueda poner orden. Debemos aclarar que no somos puritanas ni mucho menos, pero se han estado dando alteraciones en el orden social de la ciudad que ameritan una mayor reflexión sobre este asunto ya que pueden cambiar el perfil de los comportamientos permitidos y cuáles no. También debemos advertir que muchas de las violaciones a estructuras del VSJ y de los cambios de usos en determinadas zonas, sobre todo en las residenciales, que son las más afectadas, vienen desde hace años y muchas de ellas se han realizado con la anuencia o, por decir lo menos, la falta de atención tanto de la Oficina de Permisos del MSJ como del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

3. Es en ese sentido, (1) nos preocupa enormemente que la Oficina de Permisos tenga a su cargo la implantación de esta ordenanza y (2) que la ordenanza hace énfasis en las medidas que se implantarán tan pronto ésta se apruebe; que, aunque dice que "el reglamento regirá retroactivamente", nos cuestionamos cómo dicha Oficina y el MSJ van a poder inventariar en un lapso de tiempo relativamente corto, y sin presupuesto asignado, todos los espacios dedicados a ACP en el VSJ. Tengamos en cuenta que, según información dada por la firma Estudios Técnicos el pasado 13 de febrero, de los 4,165 hogares en VSJ, 1,012 propiedades son unidades de Airbnb, para una penetración de 24.3%. Y esas son cifras oficiales. Partimos de la premisa de que deben ser muchas unidades más.
4. Que es absurdo que, mientras en otros lugares del mundo que ya han pasado por esta experiencia y ya han reglamentado esta práctica turística ya que, como decía un titular en relación a Venecia, comenzaron "a morir de éxito"—y hablamos de ciudades como San Francisco, Nueva York, Barcelona, Amsterdam, Madrid, etc. (ya hasta en Palma de Mallorca han prohibido AirB&B)... es absurdo, repetimos, que en Puerto Rico no podamos,

o no querramos, aprovechar ese aprendizaje para que podamos prevenir situaciones antes de que la catástrofe nos golpee en la cara y se nos aboque a perder nuestra comunidad. ¿Tan difícil es ser civilizados? ¿Estamos abocados, irremediablemente y como diría Luis Palés Matos, a ser "burundanga"?

5. Es en este punto que hay que advertir que los discursos de "economía colaborativa" y de abrir las puertas indiscriminadamente porque ahora todo Puerto Rico es una extraordinaria "opportunity zone" no nos asombran, los comprendemos a cabalidad y por eso nos afligen, pero es una aflicción alerta y atenta porque son conceptos y tendencias como las mencionadas las que meten a todos los ciudadanos en un mismo barril sin distinciones de funcionamiento ciudadano, de potencial económico, de ubicación en los distintos espacios urbanos. Vale mencionar las palabras del senador Miguel Romero cuando el Senado aprobó este lunes pasado el P del S 1010 que pone en manos de la Cía. de Turismo la autoridad para reglamentar los AirB&B. Citamos de *El Nuevo Día*: "Sobre la iniciativa de la Legislatura Municipal de la capital, Romero dijo que es 'un embeleco' que debe rechazarse, ya que resulta peligroso para los residentes de San Juan". ¿Quiénes son esos residentes de San Juan? ¿Los de Miramar o los de Trastalleres? ¿Los de Lloréns Torres o los de Ocean Park? ¿Los de Isla Verde o los del Viejo San Juan? El turismo en cada una de esas zonas —y muchas otras— no puede fomentarse genérica o indiscriminadamente. De más está decir que también es motivo de aflicción (nótese que podemos hablar metafóricamente) y de alarma constante que el gobierno central recurra a la consabida y fácil fórmula del turismo, pero no explore ni proponga otras avenidas de desarrollo económico para el país. Asombra, aunque no tanto, la falta de imaginación en esta dirección.
6. Hay sectores que, de seguro, no apoyarán esta iniciativa del MSJ porque esa población itinerante no tiene tiempo de comparar precios y, en consecuencia, ha aceptado y aceptará los precios que encuentre en los establecimientos que suplen necesidades fundamentales, como los supermercados y las farmacias. En ese sentido, ya supimos del gerente de un establecimiento al que se le cuestionó subida en precios y contestó que se debía a los "nuevos compradores". Esto significa que la heterogénea población del Viejo San Juan, que incluye gente de muuuuy escasos recursos —más de la que creemos—, verá afectada

negativamente sus posibilidades de adquirir alimentos y medicamentos. Hablamos de gente que tampoco tiene automóvil para comprar fuera del VSJ. Ya vemos en este caso un impacto directo en el bolsillo, la economía de los residentes, hábitos y posibilidades de sobrevivir de quienes viven en VSJ y que no son clase media —ésa que desaparecerá dentro de poco— ni son personas ricas ni millonarios ni brockpierces que vienen a adueñarse de la ciudad porque les han dicho que, como el país, está a la venta.

7. También es sumamente importante subrayar que apoyamos a todas esas personas que, cónsonos con el concepto inicial de AirB&B, suplementan sus ingresos de esta manera en medio de la difícil crisis económica por la que atravesamos. Nuestros reclamos no van contra ellos o ellas porque sabemos o intuimos que, en términos generales, viven en los espacios que alquilan o que son personas responsables que velan tanto por el estado de su propiedad como por el comportamiento de sus huéspedes.
8. Ya antes lo hemos dicho ante este cuerpo legislativo: los ACP, que son un negocio que lucra al dueño o dueña de los mismos —y muy colaborativos con la comunidad no son— han desplazado a la población del VSJ. Cada vez hay menos residentes porque los apartamentos se dedican al alquiler para visitantes. La fibra social, la comunidad, el sentido de pertenencia, de barrio —que es parte del encanto de vivir aquí y parte de "la experiencia local" que se le vende al que visita, parte de los nutrientes de esa "experiencia del visitante" de la que tanto se habla— recalcmos, esa vida, esa fibra social, se va perdiendo y tememos que, como decía un vecino, "somos los últimos que vamos a vivir aquí".
9. Por los enfoques y aplicaciones genéricas incluidas, tanto en esta ordenanza como en los proyectos legislativos del gobierno central, y por los millones de dólares involucrados en el negocio de los ACP, rechazamos que nuestras comunidades sean vistas como un balón invisible sujeto a los vaivenes políticos y económicos porque esto pueda tratarse, en primera o última instancia, de una guerra por la captación de los impuestos que genera este negocio millonario.

Muchas gracias por su atención.

Comentarios al Proyecto de Ordenanza para el Reglamento de Alquiler a Corto Plazo

LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN
Oficina de Secretaría
MAR 06 2019
RECIBIDO POR:
HORA: 6:24 pm

PARA AÑADIR UN NUEVO CAPÍTULO VII A LA ORDENANZA NÚM. 7, SERIE 2002-2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO "CÓDIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN" CON EL PROPÓSITO DE INCLUIR EL "REGLAMENTO PARA LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN"; ASIGNAR FUNCIONES A LA OFICINA DE PERMISOS; RENUMERAR LOS CAPÍTULOS SUBSIGUIENTES; Y PARA OTROS FINES.

Por **LAURA CANDELAS** de la Asociación de Vecinos del Viejo San Juan - AVISAJ

1- **ACLARAR Y AÑADIR** que se establece el Viejo San Juan como una zona especial y única que hay que proteger y que se tendrán consideraciones particulares de zona histórica a preservar para aplicar este reglamento.
2- **AÑADIR** en el **Artículo 9,** sobre Administración y monitoreo, que **HABRÁ** una sucursal especializada de la Oficina de Permisos en Viejo San Juan para atender las particularidades de la zona histórica.
3- **ELIMINAR** "*persona jurídica*" de quienes pueden tener licencia o permiso para operar el negocio de Alquiler a Corto Plazo (ACP), esto para asegurarnos de que no sea un hueco por donde entren corporaciones.
4- Debe incluir la **OBLIGACIÓN** de tener un seguro de responsabilidad pública, que proteja a los condómines y vecinos en caso de un edificio donde hayan otros apartamentos.
5- Como sugirió el licenciado Reinaldo Segurola, los permisos o licencias, inicialmente deben darse **TEMPOREROS**, por los seis meses que dice el proyecto, hasta que se formule un Plan para la ciudad que establezca, zonificación y cantidad de espacios que se dedicarán al ACP.
6- Una vez **determinado el número de unidades** dedicadas a este negocio, que no debe ser mayor del 10%, **ESPECIFICAR** que se le dará prioridad a los **RESIDENTES BONAFIDE** en la otorgación de permisos y licencias.
7- Debe Incluir un **DETENTE** a la otorgación de permisos nuevos **inmediatamente** se apruebe el Reglamento mientras se revisan los establecimientos que ya están funcionando.
8- **ACLARAR** cómo se protege que "no se altere el carácter residencial del sector ni la propiedad" como dice en **ArtÍculo 6.3**. Se le dará prioridad a las **ÁREAS COMERCIALES** para otorgar los permisos para estos negocios.

9- **Artículo 6.4** que se reparta copia de la licencia vigente a los vecinos.

10- Aclarar en **Articulo 8.4** con qué **FONDOS** y **recursos humanos** comenzará a trabajar la Oficina de Permisos al aprobarse el reglamento.

11- **Artículo 10.2** Eliminar segundo y tercer incumplimiento. Que diga que se anula la licencia y el permiso al primer incumplimiento que tendrá una multa de $5,000

12- Definir Residencia principal donde dice "o regresa usualmente a residir".

13- **Artículo 13** Sección 20 aclarar qué debemos entender por "mecanismos accesibles y amigables para el trámite de solicitudes de expedición y renovación de licencias"

14- **PROVEER** incentivos para la rehabilitación de edificios y apartamentos, con fondos públicos o privados, para viviendas y alquileres a largo plazo. Incluso, y con especial énfasis, para proyectos de interés social y renta controlada para personas mayores y estudiantes de las tres universidades de la ciudad, etc. Este proyecto puede desarrollarse, especialmente con la Universidad Carlos Albizu, una institución privada que se beneficia del uso de una propiedad pública.