



Ponencia para Reglamentos de Alquileres a Corto Plazo del Municipio de San Juan, hoy 1 de marzo de 2019:

Mi nombre es Elena M. Pagán San Miguel. Soy propietaria de Dreams Hotel Puerto Rico y de Dreams Hotel Miramar, ambos localizados en el Municipio de San Juan, ambos hoteles endosados por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

Para obtener el endoso de la Compañía de Turismo, hay muchos pasos a seguir y muchos requisitos que cumplir.

Los airbnb es como Uber que vinieron para quedarse y aportan a la economía mucho dinero. Pero debe existir algún tipo de regulación, para facilitar su integración y la sana convivencia.

Antes de profundizar en el tema quiero expresar varias experiencias:

1. Un día recibí una pareja de canadienses en Rio Piedras que se fueron a hospedar a un airbnb en la Ponce de Leon.

Los jóvenes subieron a su habitación y los estaban esperando con armas para quitarle todas sus pertenencias, entre ellas su pasaporte, tarjetas etc.

Llegaron al hotel desesperados y desconsolados por la mala experiencia y el susto inmenso.

Yo les di albergue gratuito y les ayude con el proceso de salir del país.

2. Tuve unas señoras mayores como de mas de 80 anos que llegaron a Rio Piedras por una noche porque alquilaron un airbnb en la calle Fortaleza. Cuando el taxista las va a llevar el lugar no existía y ya le habían cobrado.

3. Recibo unos jóvenes por dos noches y después iban para un Airbnb en Ponce. Cuando llegaron a Ponce se encontraron que era una casa de madera de las de antes tratadas en socos, y cayéndose de un lado, en donde era muy difícil poder pernoctar de manera segura.

4. He recibido más de 10 personas que llegan al lugar y no existe, o el lugar esta sin muebles en condiciones sucias y precarias. Y ya en Miramar con el poco tiempo que llevamos he recibido dos personas con la misma situación.

5. Se están utilizando los airbnb para procesar drogas, prostitución, y por ende dañando muchas áreas que se deben proteger, como lo es el Viejo San Juan.

Con esto le digo que si bien es una gran opción, la que no siempre es económica, pero puede causar mucho daño al turismo y a la imagen de un país como destino turístico.

Airbnb es una competencia desleal con los hoteles, hostales, bed and breakfast que ya ofrecen estadías a diversos mercados y a diversos precios, y explico porque:

1. Para ser endosados por la CTPR, hay que cumplir primeramente con muchos criterios y requisitos mínimos:

a. Seguridad. Roceadores, detectores de incendio, escaleras de emergencia, entre otros.

- b. Salud. Debemos cumplir con limpieza y regulaciones del Departamento de Salud.
- c. Control de Calidad. CTPR inspecciona que las hospederías endosadas estén limpias, en buenas condiciones.
- d. Pagar room tax. Porque hoteles pagan room tax de 9% y Airbnb paga 7%.
- e. Permisología. El proceso es bien fuerte y se debe cumplir con muchas condiciones como por ejemplo estacionamiento, densidad poblacional, entre tantas otras.

2. En PR es ley que alquileres a corto plazo pagan room tax, la mayoría de las personas no los reportan. Esta ley ha estado vigente por mucho tiempo y muchos evaden esa responsabilidad.

3. AEE y AAA. Los hoteles pagamos tarifas comerciales y en una residencia muy probable sea tarifa residencial. Si bien se dice que ha subsidies para estos conceptos, es una realidad que es muy difícil obtener los beneficios.

Hay que examinar muchas cosas antes de que una propiedad pueda utilizarse a esos fines:

1. Usted adquiere una apartamento en un sector exclusivo para vivir con una buena calidad de vida, y yo vecino vengo y alquilo por airbnb. Ahi traigo 20 personas a beber a hacer escándalos hasta la madrugada porque estamos de vacaciones. Después que se drogan o emborrachan la historia no es la mejor.

Entiendo que ya existe una decision del tribunal para los condominios prohibiendo el uso de airbnb en algunos condominios.

2. Permisología. Las residencias de 3 cuartos por decir un numero de habitaciones, están diseñadas para una cantidad de personas. Muy probable que si en un apartamento de 3 cuartos haya mas de un vehículo, ya esto incomoda al vecino. Se regula la densidad poblacional por estas mismas situaciones.

3. Ley Ada. Toda propiedad comercial debe cumplir con ley ADA.

Actualmente las piscinas están reguladas por ley Ada. Nosotros no tenemos piscina porque si la instalamos tiene que ser para el disfrute de todos por igual. Y hay que hacerle rampa a la piscina o instalar otros artefactos para que la misma sea para todos

4. Drogas o negocios ilicitos. Este tipo de propiedad se presta para este tipo de actividad.

5. Patentes. El alquiler es un negocio por lo que deben pagar como impuesto, Patentes, Income tax, rendir suri, etc, etc.

6. Seguros; uno tiene que contar con polizas de responsabilidad publica de por lo menos 1 millón. Tambien involucramos a terceros. Si la propiedad esta hipotecada, es del banco. Si pasa algo el banco podria tener daños, sin generar ganancia de la actividad.

7. CRIM; Si es primera propiedad o la propiedad de residencia, muy probable que cuente con la una exoneracion de CRIM. Que pasaria si se utiliza para propositos comerciales la residencia?

8. Empleados y pago de Seguro Social, Fondo y otros requisitos. Esto se presta para que se evada este tipo de impuesto.

Puntos de los que difiero de la legislación:

No estoy de acuerdo con que se quiera limitar la cantidad de apartamentos a corto plazo que una persona pueda tener, ya que vivimos en un país libre y el comercio contribuye a nuestra economía.

Airbnb y alquileres a corto plazo son una gran opción y hay campo y diversidad de clientes para todos, pero debe ser regulado para facilitar la convivencia de todos los sectores.

Elena de Paz