

Hon. Marco Antonio Rigau Jiménez
Presidente Legislatura Municipal de San Juan
152 calle Luna
San Juan, PR 00901



RE: Memorial Asociación de Bed and Breakfast de PR sobre P. De O. Núm. 24 Serie 2018-2019

Buenas tardes presidente Rigau y miembros de la Legislatura Municipal de San Juan entregamos este memorial explicativo a nombre de la Asociación de Bed and Breakfast de Puerto Rico. Agradecemos la oportunidad para presentar nuestras recomendaciones sobre la Ordenanza Municipal, y expresarnos sobre las tendencias mundiales en relación con los alojamientos a corto-plazo. Mi nombre Eddie Ramírez Castellano, residente nacido en el Viejo San Juan, y Comerciante por generaciones.

Queremos establecer que la Asociación de Bed and Breakfast de Puerto Rico apoya las prácticas y tecnologías innovadoras que trae la economía compartida a nivel mundial, y la oportunidad que representan para las clases menos aventajadas de Puerto Rico el que puedan utilizar sus bienes inmuebles para generar ingresos adicionales y mejorar su calidad de vida. También apoyamos el que TODOS los participantes en el mercado de alojamientos a corto plazo contribuyan equitativamente al mercadeo del destino de Puerto Rico, y al mantenimiento de la infraestructura y servicios públicos que bien utilizan para sus negocios comerciales.

Este concepto de economía compartida tiene un origen genuino de ayuda a individuos independientes que necesitan de un ingreso adicional para poder salir adelante y mediante este modelo de negocio pueden alquilar dentro de sus viviendas una habitación o si tienen una segunda propiedad alquilar esta en su totalidad. Hoy este modelo se ha alterado y perdido su enfoque original. Cuando vemos individuos, y/o compañías buscando invertir en un modelo de negocios doméstico alterando ambientes y creado escasez de vivienda familiar asequible. Ya, no podemos llamar esta nueva modalidad turística "Alojamientos compartidos / Economía compartida". Aquí es donde debemos enfocarnos y frenar este modelo de negocio que claramente es uno de evasión de reglamentos, contribuciones y requisitos. Es triste ver como se ha politizado esta situación en busca de desenfocar su proposito original de reglamentar para controlar.

Objetivo: Tenemos que dejar bien claro el por que estamos aquí hoy y definir nuestra causa para no confundirla. Hemos escuchado y escucharemos varias ponencias presentando sus causas tenemos los que LUCHAMOS y los que DEFENDEMOS. Vamos a definir estas dos causas y luego les comparto por que estamos aquí hoy. Los que luchan lo hacen por un ideal, por un principio comun y muchas veces no el de ellos, luchan por defender el bien, el que los seres humanos nesecitamos para vivir, que son Paz, convivencian, salud y por

nuestro futuro. Los que defienden lo hacen por interes economico, su deber, debido a su situacion, o porque es su responsabilidad.

Veamos ejemplos; Vieques fue una lucha donde todos nos unimos por un bien comun. Los que defienden el gasoducto o los deposito de cenizas, lo hacen por intereses economico ya sea como empleados o es su negocio. Pero hay un bien comun? No.

Hoy luchamos por igualdad, equidad, por un balance justo y un futuro prospero de comunidad y convivencia. Si los que operamos nuestro negocios lo hacemos bajo los criterios y reglas del gobierno. Porque este nuevo modelo de negocio no puede operar bajo las mismas reglas. Ambos somos negocios pequeños, nosotros dejamos el todo, invertimos nuestros ahorros y trabajamos con pasion por este destino. Aquí vamos al punto dos El Viejo San Juan, un destino unico, vivo, llenos de atractivos historicos, culturales y el mas importante su poblacion. La poblacion sus residentes es clave en la equacion para poder tener un destino que todos desen visitar. Por eso es importante regular para asi poder controlar este crecimiento desmedido. Todos conocemos la formula de "inventario vs demanda" mientras mas inventario menos el retorno de invercion. En el Viwejo San Juan hay mucho pero que mucho inventario. Hay que buscar ese balance para el bien de todos y un futuro prospero. Un Viejo San Juan sin comunidad no es un destino atractivo, la comunidad es quien mantiene a la ciudad viva todo el año, aquí nuestro turismo es uno de temporada sube y baja. Son los residentes el corazon de esta ciudad historica, un ser sin corazon se muere...

Mas adelante le incluimos algunas recomendaciones especificas para fortalecer el PdO-24, basado en nuestra experiencia profesional, las mejores prácticas ya implantadas en otras ciudades de EEUU, y las recomendaciones de la Asociacion de Hoteles y Alojamientos de América (AHLA en ingles) y la Asociacion Internacional de Hospederías Pequeñas (PAII en ingles), para atender la expansión de los hoteles ilegales a través de la nación.

Como es de conocimiento público, en Puerto Rico ya existen sobre 15,000 alojamientos alternativos a corto plazo o STR, operando en la principales ciudades y municipios de alto interés turístico; y durante la temporada alta de verano pueden estar activas hasta 20,000 unidades.

Una verificación reciente indica que en el Municipio Autónomo de San Juan ya existen sobre 2,500 de estos alojamientos alternativos, lo cual refleja un crecimiento de 38% en los pasados seis meses. Muchos de estos alojamientos son administrados por anfitriones profesionales o "Mega-Anfitriones" y operan como hoteles ilegales.

Por otra parte, identificar estos alojamientos alternativos es relativamente fácil; ya que hay páginas digitales que consolidan los datos, evalúan las fotos, y hasta los filtran por localización geográfica. Ciudades como Miami, Austin, Nueva York, Los Ángeles, y Barcelona, han asignado recursos dedicados a la fiscalización, y han establecido procesos sencillos para identificar a los operadores ilegales y registrarlos, con gran éxito.

El PdO-24, una vez terminado, debe implantar prácticas y procesos sostenibles que ya han sido probados con éxito en muchas ciudades importantes de Estados Unidos, y en otros países del mundo que dependen del turismo y la economía del visitante. Anticipamos que – como ha sucedido en varias ciudades importantes – el Municipio Autónomo de San Juan tendrá que asignar recursos dedicados y tomar medidas muy firmes para implantar esta medida, y hasta tendrá que enmendar sus procesos varias veces, para asegurar su cumplimiento.

Para atender estas estrategias de evasión contributiva, otras ciudades turísticas han implantado dos medidas importantes;

- i. un proceso robusto de registro donde solo el propietario u operador legal de la propiedad puede registrar la misma para el uso como alojamiento alternativo en la ciudad; y
- ii. asignar responsabilidad a las plataformas digitales por la educación y el cumplimiento reglamentario de los anfitriones participantes, y que solo pueden incluir en sus anuncios, unidades que estén propiamente registradas en la ciudad o en el estado, e incluir el número de registro en todos los anuncios.

Por otra parte, Puerto Rico ya tiene varias leyes y reglamentos para atender estas nuevas tendencias, incluyendo la Ley 272 del 2003, y el Reglamento de Hospederías Núm. 8856 de la Compañía de Turismo de Puerto Rico (CTPR). Creemos que el PdO-24, una vez enmendado, podrá cerrar gran parte de estas brechas y nos encamina para atender la proliferación descontrolada de los hoteles ilegales y la evasión contributiva de los operadores profesionales.

Adjunto le incluimos dos anejos: (i) una hoja con un listado parcial de los permisos, licencias, patentes y cargos que pagan las hospederías pequeñas legalmente registradas, lo cual representa un costo anual de entre \$20,000 y \$100,000 dependiendo del tamaño; que un alojamiento a corto-plazo no necesita pagar y (ii) un listado de las mejores prácticas (benchmarking), implantadas en las principales ciudades de Estados Unidos para atender los alojamientos alternativos, los anfitriones profesionales, y los hoteles ilegales.

Le proponemos las siguientes enmiendas al PdO-24:

1. Definiciones (p) – Plataformas Digitales – debe incluir algunos ejemplos para asegurar que incluye por lo menos a todos los modelos de negocios conocidos, para asegurar se cierra cualquier brecha posible.
2. Definiciones - El PdO-24 debe incluir una definición clara de lo que constituye un hotel ilegal. Proponemos lo siguiente; *Hotel ilegal – anfitrión que opera dos o más unidades, donde el 50% o mas de las unidades se rentan como alojamiento alternativo a corto plazo, consistentemente.*
3. Añadir un Artículo adicional para prohibir explícitamente la operación de hoteles ilegales que no estén registrados como comerciante y no tengan los permisos para operar una hospedería; e imponer sanciones de hasta diez mil dólares (\$10,000) por día, por violaciones a este Artículo de la ordenanza.
4. Enmendar el Artículo 6.2 (a) para aclarar que dicha licencia podrá ser solicitada solamente por el titular, dueño legal o administrador de la propiedad en persona.

5. Enmendar el Artículo 6.3 (b) para permitir que el dueño-operador o anfitrión pueda operar hasta un máximo de seis (6) unidades dentro del territorio del Municipio Autónomo de San Juan; de forma que este alineado con lo ya establecido en el Reglamento Núm. 8856 de la CTPR.
6. Anadir un Artículo entre los Artículos 9.2 y 9.3 para reglamentar a las plataformas de mercadeo y promoción. Entre los requisitos debe incluir
 - a. La responsabilidad de las plataformas de informar periódicamente a los anfitriones que participan en la misma sobre los requisitos de esta Ordenanza.
 - b. Requerir que solo unidades propiamente registradas en la CTPR y en el Municipio sean anunciadas en la plataforma y que cada anuncio lleve el Núm. de Hostelero, y el Num. de Licencia Municipal o ambos.
 - c. Establecer las multas y sanciones para las plataformas que elijan violentar los requisitos de esta Ordenanza.
7. Enmendar el Artículo 8.1 las letras (a) enmendar estos artículos para que el pago de licencia sea de \$100.00 para dueños que alquilen su propiedad compartida. (UNA O DOS UNIDADES)
8. Incluir que con la solicitud de la licencia sea requisito tomar un curso corto de 8 horas introductorio a la "Hospitalidad Turística" y que este sea ofrecido por una de las Escuelas Hoteleras existentes. (similar al Cursos de Inocuidad de alimentos que requiere el Departamento de Salud para las Licencias Sanitarias) Valido por tres años.
9. Tener dos categorías bajo este concepto de alojamiento turístico (1) Residencial (2) comercial, definición:
 - (1) Alojamiento Turístico Residencial/compartida, *El anfitrión reside en propiedad con un máximo de dos unidades/apartamentos de alquiler dentro de la misma propiedad.*
Requisitos: según el reglamento 8856 de la Compañía de Turismo de Puerto Rico
 - (2) Alojamiento Turístico Comercial/no compartida, *El anfitrión y/o administrador/operador de tres unidades/apartamentos o mas, hasta un máximo de seis unidades/apartamentos.*
Requisitos: según el reglamento 8856 de la Compañía de Turismo de Puerto Rico y los requeridos por ley para operar un negocio en dicho municipio, (seguros de responsabilidad, Permiso de USO comercial, Patentes, CRIM mueble, Bombero, Salud, ect...)
10. Enmendar el Artículo 8.1 (b) para que lea: "*Unidad de residencia no compartida – los derechos para obtener esta licencia son un pago inicial, al solicitar la licencia, no reembolsable, de mil dólares anuales (\$1,000.00).*"
11. Se debe eliminar del Artículo 8.1 (a) y 8.1(b) el impuesto de 3% a los ingresos brutos. Aunque entendemos que dicho "impuesto" va en contra de los alojamientos a corto plazo, nuestros miembros se han opuesto

a dicho tipo de impuesto cuando se le trato de imponer a las hospederías tradicionales. Nuestros socios toman su consistencia en sus posiciones muy en serio, y no podemos apoyar dicho "impuesto."

12. Enmendar el Artículo 10.1 para que incluya la palabra "plataforma".

Con estas enmiendas, se mejoraría significativamente la ordenanza PdO-24 del Municipio Autónomo de San Juan para reglamentar los alojamientos alternativos de renta a corto plazo; se acercaría a las políticas públicas reglamentarias ya establecidas sobre los STR a nivel mundial; y se proveería un ecosistemas empresarial balanceado para cientos de empresas locales y los miles de empleos directos, indirectos e inducidos que crean las hospederías legales.

Hemos estudiado estas tendencias innovadoras por varios años, y nos consideramos conocedores en este tema, por lo que nos ponemos a la disposición de esta Asamblea Municipal para apoyarlos en completar la aprobación del Proyecto de Ordenanza Núm. 24, para el beneficio de los residentes de San Juan y de todo Puerto Rico.

Cordialmente,



Eddie Ramirez
Presidente

Asociación de Bed and Breakfast de Puerto Rico

