



RENACE CONDADO



PO Box 16363 \* San Juan, Puerto Rico 00908

e-mail: renacecondado@gmail.com

646 660-0137 914 589-3525

miércoles, 6 de marzo de 2019

Estimados miembros de las Comisiones de Gobierno y de lo Jurídico, de Urbanismo, Planificación y Permisos, de Desarrollo Económico, Turismo, Educación y Cultura y de Seguridad;

Renace Condado, fundada hace más de 13 años por Hon. John Fucile, creador del 343-2020 es un grupo comunitario sin fines de lucro, no político. Estamos muy agradecidos por la participación y presentación que considerará el Proyecto de Ordenanza Núm. 24, Serie 2018-2019, relacionado a los *alquileres a corto plazo* que es un problema grave en los edificios residenciales de San Juan.

Como ciudadanos preocupados del Condado y como la mayoría de nosotros, somos propietarios y residentes de apartamentos de condominios en el Condado. Prepararemos una declaración de interés y las sugerencias que consideremos importantes que pueden ser una perspectiva importante sobre cómo podemos, como RESIDENTES del Condado, preservar la característica de nuestros edificios mientras se acomodan los cambios que están ocurriendo en el mercado de alquileres a corto plazo.

Entendemos que es virtualmente imposible detener este fenómeno reciente de alquileres a corto plazo, de apart-hotels, renta diarios y de fin de semana generados por compañías como Airbnb, HomeAway y otros. Este fenómeno está alterando sustancialmente la naturaleza y el carácter de los edificios RESIDENCIALES en el Condado y otras áreas de San Juan.

Primero debemos definir RESIDENCIAL: muchos edificios, especialmente en el Condado, han sido tradicionalmente "residenciales" al mismo tiempo que permiten alquileres de temporada o residenciales. Muchos de estos edificios tienen escrituras maestras o reglas que son anteriores a este nuevo fenómeno y no pueden regular o controlar la embestida de los inversores, muchos de los cuales compran varios apartamentos en un solo edificio con el fin de alquilarlos a corto plazo y no tienen Interés por vivir en el edificio residencial. Simplemente utilizan el edificio y la propiedad de su apartamento como un medio de ingresos. Esta es la definición de "ESPACIO DE USO COMERCIAL".

Estos propietarios de propiedades comerciales tienen poco interés o consideración por las preocupaciones de los propietarios residenciales y residentes del edificio, muchos de los cuales son residentes de tiempo completo, tanto propietarios como inquilinos. Lamentablemente, los residentes no tienen reglas ni restricciones para regular a los nuevos propietarios "comerciales". Una vez que un propietario comercial compra, ya sea individualmente o en grupo, varias unidades en un edificio, puede controlar el número de votos en una Asamblea anual, lo que hace que sea prácticamente imposible para los residentes imponer reglas o regulaciones en cuanto al uso de la propiedad.

Una vez que un propietario o grupo comercial compra varias unidades en un edificio históricamente residencial, es prácticamente imposible imponer multas o regulaciones en cuanto al uso excesivo de la seguridad, el campus, las instalaciones, los recursos y la planta física del edificio. Con el uso excesivo de alquileres semanales y diarios no controlados múltiples, hay mantenimiento y mantenimiento adicionales, pero no hay ingresos adicionales para el edificio para administrar los costos adicionales.

Una vez que un propietario o grupo comercial compra varias unidades en un edificio históricamente residencial, ni el propietario de la unidad ni la administración del edificio pueden regular el número de "invitados" que ingresan a una unidad, ya que el propietario normalmente usa una "caja de seguridad" " LOCK BOX" y no ve quién o cuántos "invitados" llegan u ocupan cualquier unidad. A menudo, la solicitud será para 2 ocupantes y 4, 5 6 o más aparecerán para ocupar la unidad.

El opinión es, que la debe realizar un análisis más minucioso, con mucho cuidado, tomando en consideración los distintos tipos de condominios que hay en San Juan, y permitir que los propios titulares determinen el permitir o no los alquileres a corto plazo en sus condominios, incluyendo las reglas a seguir. Mayormente, los titulares de un condominio son personas residents, con razonamiento e inteligencia, preparados para realizar sus análisis, presentar sus opiniones y recomendaciones civilmente y como grupo de titulares de sus propiedades, tomen las decisiones democráticamente mediante la mayoría de votos. Posiblemente, la mayoría de usted residen en casas terreras y no tienen idea de lo que es la convivencia, la seguridad, la administración, los altos costos de operación de un condominio, y se están involucrando en "aguas calientes".

Otra cosa, tenemos que recordar el momento en que compramos nuestros apartamentos; lo hicimos tomando muchas consideraciones, tanto en el diseño, construcción, administración, seguridad, y futuro de nuestras propiedades. Es un grave error el que ahora, nos impongan una Ley para obligarnos para algo que posiblemente, la mayoría de los titulares de un condominio no lo deseen. ¿Habrán tomado en consideración el riesgo de seguridad que esto conlleva? Un "entra y sale" continuo conlleva riesgo, dado que son "transeúntes" que nadie, ni el propio dueño del apartamento "short term" sabe a quien le esta entregándole las llaves (por decirlo así); que podría ser una persona de carácter cuestionable, quien sabe que!! ¿Y se va a crear una Ley para obligarnos a que corramos el riesgo para tener de vecino uno de esos? En adición, acaso las compañías de seguro no pudieran considerar aumentos en nuestras primas del seguro por ser un riesgo mayor; reclamaciones, etc?

Esperamos trabajar con los gobiernos estatales y municipales para trabajar en soluciones a largo plazo para esta situación en evolución. Si bien apoyamos el crecimiento y el desarrollo de nuestra comunidad, también apoyamos a nuestros residentes que buscan seguridad en sus residencias y un entorno de vida saludable en un entorno "residencial", las personas no quieren vivir en "hoteles" con personas que ingresan y salen sin control ni controles. No apoyamos ningún entorno que lleve a la inestabilidad en la vida diaria de nuestros residentes y nuestra comunidad.

Renace Condado también está de acuerdo y apoya la declaración presentada por CONSEJO COMUNITARIO DE SEGURIDAD de CONDADO.

Estamos siempre a tu servicio.

#### **Junta Directors, Renace Condado, 2019-2020**

Dr. Maria Procaccino, Pres.

Jose Mejia, VP

Dr. James Hawkins, Sec.

Joe Gagliardi, Tres.

Damian Pagan

George Moll

Jose Marcos

Matti Rexach Gillespie

Margaret O Dell

=====  
We understand that it is virtually impossible to stop this recent phenomenon of short term, apart-hotel, daily and weekend rentals generated by companies such as Airbnb, HomeAway, and others. This phenomenon is substantially altering the nature and character of RESIDENTIAL buildings in the Condado and other areas of San Juan.

We need to first define RESIDENTIAL: many buildings especially in Condado have traditionally been “residential” while allowing seasonal or residential rentals. Many of these buildings have master deeds or rules that predate this new phenomenon and cannot regulate or control the onslaught of investor owners, many of whom purchase multiple apartments in a single building solely with the purpose of renting them on a short term basis and have no interest in living in the residential building. They merely use the building and their apartment property as a means of income. This is the very definition of “COMERCIAL USE SPACE.”

These owners of commercial properties have little interest or consideration for the concerns of the residential owners and residents of the building, many who are full time residents, both owners and renters. Sadly, the residents do not have any rules or restrictions in place to regulate the new “Commercial” owners. Once a Commercial owner buys, either individually or in a group, multiple units in a building, they can control the number of votes at an annual meeting making it virtually impossible for the residents to impose rules or regulations as to use of the property.

Once a Commercial owner or group buys multiple units in a historically residential building, it is virtually impossible to impose fines or regulations as to excessive use of security, the campus, facilities, resources and physical plant of the building. With excessive use of multiple uncontrolled weekly and daily rentals, there is additional maintenance and upkeep but there is no additional income to the building for to manage the additional costs.

Once a commercial owner or group buys multiple units in a historically residential building, neither the owner of the unit or the building management can regulate the number of “guests” entering a unit since the owner typically uses a “lock Box” and does not see who or how many “guests” arrive or occupy any unit. Often, the request will be for 2 occupants and 4, 5 6 or more will show up to occupy the unit.

We look forward to working with the State and Municipal governments on working on long term solutions to this evolving situation. While we support growth and development for our community, we also support our residents who seek safety and security in their residences and healthy living environment of a “residential” environment, people do not want to live in “hotels” with people entering and exiting with no control or checks. We do not support any environment which leads to instability in the daily living of our residents and our community.

Renace Condado also agrees with and supports the statement presented by CONSEJO COMUNITARIO DE SEGURIDAD de CONDADO.

We are always at your service.