

Manuel Coll-Camalez

PO Box 16891

San Juan, Puerto Rico

sot@camalez.com OFic. 787 620 2020

Celular 787 662 8415



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Coll-Camalez'.

**Deposicion ante la Honorable Legislatura
Municipal de San Juan sobre el P. DE O.
NÚM. 24, SERIE 2018-2019.**

11 de Marzo de 2019

INDICE

Introduccion-----	Pagina 3
Recuento de la Industria de Alojamiento en PR-----	Pagina 4
Se Regenra una Industria-----	Pagina 4
Objeciones-----	Pagina 5
Preguntas y Respuestas-----	Pagina 6
Fin de la Deposicion-----	Pagina 6
Sugerencias y Cambios Propuestos-----	Pagina 7
A- Condominio o Edificio en Viejo San Juan-----	Pagina 7
B- Condominio o Edificio en el Area Metro-----	Pagina 8
C- Anfitriones o Intemediarios-----	Pagina 9
D- Requisitos por Unidad-----	Pagina 9
E- Licencias-----	Pagina 9
F- Estadias Mínimas-----	Pagina 10
G- Registro-----	Pagina 10
Bibliografia-----	Pagina 11

Introducción

Muchas Gracias al Municipio de San Juan por la Oportunidad.

Actualmente me desempeño como Apoderado del Secretario de la Vivienda Federal en el programa de disposición de vivienda a cargo de la Administración y Venta de Propiedades re adquiridas por Garantías FHA.

Me desempeño además como miembro y coordinador de educación continua de la Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de PR, Además listo para la venta y

administro propiedades de Inversionistas y fondos que han adquirido carteras de prestamos hipotecarios.

Tengo 20 años de experiencia en bienes raíces, en varios campos, desde desahucios, ejecuciones y entregas voluntarias, vengo aquí a deponer en mi carácter personal, y a contestar preguntas, inclusive las que nadie ha querido contestar. Además doy entrenamientos a Corredores de Bienes Raíces sobre el Fair Housing Act.

Mi presentación será una concisa con una "Bibliografía" de donde saco la información que presento, y una propuesta de algunos cambios sugeridos.

Actualmente en Puerto Rico hay una situación con las viviendas y edificios reposeidos y abandonados que esta creando un caos en la sociedad, siendo la causa principal de esta la migración de ciudadanos mayormente a Estados Unidos y el envejecimiento de la población vs migración de los jóvenes.

El alquiler a corto plazo es parte de la solución a reducir el embate de este fenómeno socio cultural. La limitación y sobre reglamentación de este renglón de la economía llevaría a empeorar la crisis.

-Yo no estoy de acuerdo en Reglamentación excesiva , y la tolero si no es excesiva y confiscatoria, pero si estoy de acuerdo en la fiscalización monetaria y participación, siempre y cuando la misma no sea discriminatoria y solo para los short term y no para los hoteles.

Ciudades como San Diego CA, han tenido que rescindir las regulaciones una vez aprobadas .(7)

Recuento de la Industria de Alojamiento de PR

El Alojamiento o lodging en PR es uno que comienza desde los tiempos de los Españoles, y se conocía por varios nombres, Casas de Camineros, Hospedajes, pensiones, fondas. Esto comienza a cambiar en el 1949 cuando llega a PR Hilton y crean el Caribe Hilton comenzando una época de grandes cadenas norteamericanas . Estas cercenan los pequeños hoteles que había, Miramar Charter House, Pan American Guest House, por mencionar algunos. Es mediante sistemas de comunicación y publicidad, a la cual los empresarios del patio no tenían acceso, que los del norte dominan el negocio de el hospedaje, crean un destino de clase alta, y se olvidan del turista clase media. Esto les funciona hasta los años 90, cuando con la globalización y el fin de la guerra fría, comienzan a proliferarse por el Caribe los Hoteles All Inclusive en sitios como Méjico, Jamaica , y Republica Dominicana.

La Industria Hotelera, y Turística, que no es lo mismo en PR comienza a sentir ese embate, pero los Hoteles de PR jamás, jamás (Debido a leyes y reglamentos) podrán competir con este mercado que le ha costado millones a la isla.

Se Regenera Una Industria

En un estudio hecho (1) se desprende que en un periodo de un año, Turismo cobro \$5,900,000 en Room Taxes , de los cuales \$3,295,000 provienen de plataformas como Airbnb.

MAS DE LA MITAD DE LOS INGRESOS DE ROOM TAX SON DE PLATAFORMAS.

*****El Puertorriqueño, a pulmón, y sin exenciones contributivas turísticas, ha logrado revivir una industria, igual que en muchas áreas de San Juan (Calle Loiza), y recuperar el terreno perdido por mas de 50 años, y eso no se puede limitar.**

Objeciones

El Proyecto presenta un lenguaje exagerado sobre el supuesto daño que hacen los Airbnb.

A Línea 5 POR CUANTO: “En años recientes, han proliferado de forma desmedida los ACP de propiedades” La Verdad es que han recuperado el terreno y negocio “robado “ por las cadenas de Hoteles.

B - Línea 7 –“impactado negativamente la calidad de vida de diversas comunidades, en especial aquellas 7 que se encuentran en o aledañas a zonas históricas y turísticas.” -La Verdad que es los Hoteles donde ha habido episodios de crimen drogas y prostitución. Asesinatos en La concha y el Caribe Hilton y transacciones de drogas. (2) (3) (4) (5)

C- Línea 12 - ciudad, la disminución de vivienda asequible para alquiler a largo plazo, la aglomeración 12

FALSO, es la migración de puertorriqueño y las casas reposeidas lo que han causado las SUPUESTA falta de vivienda para alquilar.

Articulo 5 Línea 18 , El Anfitrión es un campo ocupado “ Ley 10 de Bienes Raíces”

Articulo 5 Línea 4 g – “El intermediario Ley 10 de Bienes Raíces”.

Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada.

El proceso de poner al anfitrión o Host, un pago adicional de 3% de su ganancia anual es arbitrario y discriminatorio, no se aplica a los Hoteles.

La Licencia de una propiedad para operar es discriminatoria ya que a los Hoteles no se le cobra una licencia por cada cuarto.

En resumidas cuentas, lo que se cobre debe ser a base de la ganancia individual por ocupación, igual que hace Turismo.

La estadía mínima de 2 días es inaceptable, y mucho menos cerca del Aeropuerto o centros de entretenimiento.

Preguntas y Respuestas

Fin de la Deposición

Bibliografía en la Ultima Pagina

Sugerencias y Cambios Propuestos

Muchas de las controversias de este asunto que nos concierne es por la situación de los condominios, que a pesar de que la escritura matriz y los reglamentos lo prohíben, no hacen nada para evitar o restringir los ACP.

Los ACP deben ser reglamentados, pero no igual en otras partes, especialmente los condominios y edificios de apartamentos. Aquí mis Sugerencias:

A- Viejo San Juan, Edificios y Condominios

- 1- Condómino de 5 unidades o menos- Carta de la junta donde por decisión Unánime se acepta ACP.
- 2- Condominio sin Junta- NO ACP
- 3- Condominio de Cemento o Mampostería con paredes medianeras o pegadas a un edificio del lado o atrás donde el ruido producido en una pared afecte otro edificio - Carta de los colindantes permitiendo ACP o que el edificio ACP acepte ACP.
- 4- Condómino de 6 unidades a 9 – Carta de la Junta donde el 80% de los Titulares aceptan el ACP.

De 10 a 15 Unidades el 75% Aceptan ACP

De 16 a 25 Unidades el 65 % Aceptan ACP

De 26 a 50 el 55% aceptan el ACP

De 51 en adelante el 50% mas uno aceptan ACP

NOTA : Para estos efectos, todos los Titulares votan u opinan.

Prohibidas Fiestas y reuniones

Limitaciones de Ocupación en Edificios de Mampostería

No más de 4 huéspedes pernoctando y 4 visitando durante el día por cada ACP.

Limitaciones en cuanto al numero de unidades que se puedan usar en un condominio para ACP. Equitativamente, podrían instituirse en el Viejo San Juan.

EJEMPLO : En Edificio de 8 Apartamentos , solo 3 podrán ser usados para ACP.

Edificio de Apartamentos de un solo dueño :

Solo el 50% de las unidades podrán ser usadas para ACP, y lo mismo de los anteriores aplican por colindancia o proximidad.

B- Condominio en otras áreas del Municipio

1- Condómino de 5 unidades o menos- Carta de la junta donde por decisión Unánime se acepta ACP.

2-Condominio sin Junta- NO ACP

4- Condómino de 6 unidades a 9 – Carta de la Junta donde el 70% de los Titulares aceptan el ACP.

De 10 a 15 Unidades el 60% Aceptan ACP

De 16 a 25 Unidades el 57 % Aceptan ACP

De 26 a 50 el 55% aceptan el ACP

De 51 en adelante el 50% mas uno aceptan ACP

NOTA : Para estos efectos, todos los Titulares votan u opinan.

Prohibidas Fiestas y reuniones.

Edificios De Apartamentos de un solo dueño :

Dependiendo el Área, se limitan las Unidades.

Ejemplo : Rio Piedras y otros sitios que requieran re población deben tener menos restricciones.

C- Amfitriones e Intermediarios

Anfitriones e intermediarios, fuera de dueños y familiares, deberán tener una licencia de corredor o vendedor de Bienes Raíces. Todo anfitrión debe tomar, no importa su profesión, una educación de las leyes pertinentes, para evitar el discrimen, etc.

D- Requisitos por Apartamento o Unidad :

1 Detector de Humo en cada habitación

1 Detector de monóxido de carbono por Unidad

1 Extintor de Incendios

1 Kit de Primeros Auxilios

1 Poster con los teléfonos del Cuartel de la Policía mas cercano, Bomberos, Emergencias Médicas, y Hospitales , Centro de Prevención de Suicidios y de envenenamiento en Ingles y Español.

1 Poster con el nombre del Dueño y Administrador con dirección postal, Email y Teléfonos.

E- Licencias

Las licencias sugeridas por la ordenanza son confiscatorias en muchos casos y como ejemplo es una persona que solo rente una o dos semanas al año, cuando se vaya de vacaciones, y paga la licencia, jamás recuperara ni el costo de la licencia.

F- Registro

Sugiero un registro y un porcentaje cobrado directamente por Airbnb, es la única forma segura de cobrar, o que del 7% que cobra Turismo el 2 o 2.5 sea para el Municipio. Turismo cobra el 7% y se lo da a los Hoteles, no a los Airbnb. El registro deberá tener un Costo Nominal.

La delincuencia y personal necesario para fiscalizar las propiedades no hace viable el sistema.

G- Estadías Mínimas

La estadía mínima debe ser de un día. Muchas personas pierden vuelos o vienen a conciertos y actividades desde la isla y optan por no viajar la misma noche. Las Estadías por hora o periodos cortos no son parte del negocio de ACP, eso se les deja a los Moteles.

Las estadías de refugiados o Medicas, de servicio público deben estar exentas de todo tipo de impuesto,, las mismas, siempre y cuando no se cobre.

Bibliografia

- (1) El Nuevo Dia
https://www.elnuevodia.com/negocios/empresas/nota/culebrayviejosanjuanloslugaresdondemassealquilaporairbnb-2476589/?fbclid=IwAR0VYUlxANPTcsD3jg_VOh3VsLz63ro6a1lhmbRxlMuSFMhgoml3qQWNjk
- (2) Latin American Herald-
<http://laht.com/article.asp?ArticleId=408388&CategoryId=14092>
- (3) https://www.nj.com/news/2011/04/nj_man_charged_in_fatal_stabbi.html
- (4) The Guardian- <https://www.theguardian.com/world/2016/jul/05/puerto-rico-hotel-child-murder-rate>
- (5) https://www.nj.com/news/2011/04/nj_man_charged_in_fatal_stabbi.html
- (6) N/a
- (7) You Tube—" San Diego rescinds rental regulations "
- (8) N/A