LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN
Oficina de Secretaría
MAR 1 1 2019
RECIBIDO POR: Natalia Hernández
HORA: 5:41 pm

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

Proyecto de Ordenanza Núm. 24, Serie 2018-2019 de la Legislatura Municipal de San Juan

11 de marzo de 2019

Comparece: David Dick Biascoechea, Anfitrion de Arrendamiento a Corto Plazo
Juan Ruiz, Operador de Arrendamiento a Corto Plazo

Caso en contra de Regulaciones Restrictivas y Obstructivas

1. Las vistas hasta ahora y el proceso de la Propuesta de la Ordenanza han estado enfocadas en el Viejo San Juan. De hecho, la primera propuesta de ordenanza buscando regular los alquileres de corto plazo se enfocaba exclusivamente en el Viejo San Juan.
2. Desde los tiempos coloniales bajo Espania, el Viejo San Juan ha sido una de las areas comerciales principales de Puerto Rico. En su comienzo disfrutaba de una proteccion militar que fomento la industria, el comercio, y el intercambio con el extranjero. Esto de vez promovió el desarrollo urbano que tenemos hoy en día que se ha vuelto una parte importante de nuestra herencia arquitectonica, historica y cultural. Por esto, no debe sorprenderle a nadie que la gran mayoria del casco del Viejo San Juan sea designado como un area comercial bajo la Zonificacion Urbana asignada por el Municipio de San Juan.
3. Desde el 2006, la economía de Puerto Rico se ha encontrado en una recesión casi constante. Cada vez hay menos actividad economica, mas personas y negocios acogiendose a la quiebra, y muchas personas emigrando a los Estados Unidos. La mayor parte de estas personas son jovenes. Yo estaba recien graduado de mi maestría cuando la recesion comenzó y he podido ver como las personas mayores que yo tuvieron mejores oportunidades que las que yo he tenido. Igualmente y lamentablemente, yo tambien he podido ver como las personas menores que yo han tenido menos oportunidades que las que yo he disfrutado. No podemos arriesgarnos a pensar que un estado de recesion economica sea el estado normal de Puerto Rico. Necesitamos aprovechar todas las oportunidades que se nos presenten con los recursos existentes. Yo considero que las renta vacacional es una de esas oportunidades accesible al ciudadano sanjuanero que tradicionalmente ha pertenecido a una clase media. Un sanjuanero como yo. Hemos sido bendecidos con tener unos recursos culturales, arquitectonicos, y naturales en San Juan que atrae mucho al turista que quiere venir a disfrutarlo. Fijense que el primer desarrollo citado en la Ley de Municipios Autonomos de Puerto Rico es el desarrollo economico, no hay bienestar de la comunidad sin primero existir un sistema economico funcional.
4. Cualquier regulación que se le aplique a la renta vacacional en cualquier nivel del gobierno, ya sea municipal o estatal, debe tener el efecto de canalizar la actividad economica, no de restringirla o obstruirla. Hasta que Puerto Rico no vuelva a disfrutar de un crecimiento economico sostenible, no se deben hacer regulaciones que restringen o obstruyen esta actividad economica. Hasta que no logremos frenar la emigracion de las generaciones trabajadoras de Puerto Rico, no se deben hacer regulaciones onerosas al empresario que trabaja duro para poder quedarse.
5. Hoy en día, todo el municipio de San Juan se encuentra con una cantidad impresionante de estructuras urbanas vacantes, en desuso, y deslizandose cada vez mas al estado de abandono. Muchos ya han llegado a este estado. Encuentro irónico que una de las fotos mas populares en el Viejo San Juan sea el de la bandera de Puerto Rico pintada en una puerta de un edificio en la

Calle San Jose. El contraste es bonito pero hace caso omiso a una situacion lamentable. El dueño de ese edificio permitió que se quedara en desuso al punto de que se perdió. No tengo duda de que ese edificio si hubiese sido bien preservado, hoy día tendria un valor de mas de $1mm. Esa negligencia nos ha costado caro, hoy en dia las personas que usarían esa estructura pagarian IVU, CRIM, y patente al municipio. Si tuviera la exencion contributiva del CRIM bajo la iniciativa del ICP, mantendriamos el beneficio de preservar una estructura historica. Ricardo Alegría calculó el valor de ese beneficio igual o mayor al valor de los recaudos del CRIM. Mas que la perdida monetaria, sin embargo, se perdió un pedazo de la historia de Puerto Rico. Cualquier persona que vaya a reconstruir esa estructura lo haria con piezas de reemplazo, ya deben quedar pocos materiales originales que se puedan reutilizar.

6. Ciertamente, todo este inventario de estructuras vacantes no estan generando actividad economica. No esta generando beneficio ni para residentes ni para turistas. Son recursos del pueblo de Puerto Rico que son desaprovechados. Me equivoco, algunas de esas estructuras, las abandonadas, no solo se desaprovechan sino se vuelven una amenaza a la seguridad y salud publica de San Juan. Se vuelven hospitalillos, criaderos de ratas, criaderos de mosquitos, y estructuras que se pueden caer sin advertencia. Todo esto afecta la calidad de vida de todos los sanjuaneros y retrasa todo esfuerzo que se esta haciendo para conseguir nuevamente un crecimiento economico para Puerto Rico.
7. Las razones que he escuchado a favor de la ordenanza van desde estudios que utilizan datos exagerados, miedos vecinales infundados, anecdotas moralistas y la imitación de grandes ciudades como Barcelona, Nueva York, y Paris. Ni Nueva York, ni Barcelona, ni Paris se encuentran en el estado de recesion economica que tiene Puerto Rico. Un turista no produce mas basura que un residente permanente, especialmente en su propiedad alquilada ya que suelen estar visitando a Puerto Rico y utilizando la propiedad alquilada solo para pernoctar. Un turista no representa mas gastos de seguridad que un residente permanente. Uno de mis miedos mayores cuando viajo es terminar en un hospital o una carcel de un pais foráneo y más aún si no hablo el lenguaje local. Mi estimado de propiedades de Airbnb en San Juan es alrededor de 10%, ya se sabe que la cifra de 24% de Estudios Tecnicos es exagerada. El podcast de En Terminos Economicos reveló esto y yo lo corroboré con la data de AirDNA. No podemos permitir que los miedos que traen cosas como anecdotas de turistas desnudos en un balcon, del miedo al cambio de la comunidad que perciben unos pocos vecinos del Viejo San Juan y exageraciones infundadas como que 40% del Viejo San Juan ahora esta en manos de Airbnb deben tomar prioridad sobre conseguir un crecimiento economico sostenible en Puerto Rico.
8. Hasta que no se consiga bajar los espacios vacantes a los niveles de Barcelona, Nueva York o Paris, esta legislatura se debe enfocar en crecer la actividad economica y usar las regulaciones para canalizar y no para obstruir o restringir. Cuando las propiedades del Viejo San Juan estén pobladas cerca de su capacidad, entonces se puede hablar de como optimizar y mejorar la calidad de vida de aquellos que lo ocupan.
9. Establecer regulaciones restrictivas y obstructivas cuando tenemos el cuadro en deterioro que tenemos, nos va a resultar en lo que se ha visto hasta ahora: una continuacion del deterioro de nuestras estructuras que tanto protegió Ricardo Alegría.
10. Si el proposito es recaudar mas fondos para el Viejo San Juan, este proyecto como existe amenaza a matar la gallinita de los huevos de oro. Yo estimo que me costaría 25% de mis ingresos y conociendo los procesos de permisos y las penalidades propuestas, estaria operando con un cañon sobre mi cabeza cualquier error clerical mío o de la oficina de permisos conllevaría una penalidad que me sacaría de carrera.

11. Si el proposito es proteger a la comunidad, esto tambien no va a funcionar ya que la comunidad es mas comercial de lo que es residencial y son miedos infundados que ignoran el problema mayor: el deterioro de las propiedades en desuso del Viejo San Juan.

La plataforma:

12. Se han mencionado plataformas en linea que alquilan espacios por hora. Existen unas como Splacer, Peerspace, y ThisOpenSpace. Ninguno de esos tres servicios están disponibles en Puerto Rico, yo mismo lo busqué. No existen listings de Puerto Rico. No es un problema existente en Puerto Rico. Vale aclarar que la intencion de estos alquileres por hora son generalmente para eventos corporativos y como centros de actividades para bodas. No tienen ninguna intencion lasciva como algunas insinuaciones que se han hecho.
13. El mercado de las plataformas es dominado por Airbnb seguido por VRBO y HomeAway (quienes representan un lejano segundo y tercero). Yo utilizo exclusivamente a Airbnb porque este tipo de servicio tiene lo que se conoce como un circulo virtuoso: los turistas van a ser atraidos al servicio que tenga mas ofertas de rentas vacacionales, y los arrendadores van a ser atraidos al servicio que atraiga mas turistas.
14. Tradicionalmente, el mercado de rentas vacacionales se anunciaban en los clasificados del periodico. De niño, mi familia tenía una casita en Boquerón que se anunciaba en los clasificados de El Nuevo Día, ya que era el periodico con la mayor circulación (otro negocio con circulo virtuoso en aquel entonces).
15. Sin embargo, Airbnb tiene una funcion de intermediario que añade mucho valor a la relacion del arrendador, algo que los clasificados en el periodico no hacían. Ademas de proveer la publicidad y facilitar el mercadeo de las rentas vacacionales, las plataformas fungen como intermediarios y supervisores de quality control de cada uno de sus listings. El arrendador puede poner las reglas a seguir en la plataforma y tambien le puede cobrar un deposito al inquilino para responder por cualquier daño que pudiese causar.
16. Del otro lado, cada uno de los huespedes que nos visitan tienen la oportunidad de hacer un review que se hace publico en el anuncio de la propiedad. Cada uno de los reviews es una inspeccion de una persona o una familia que no solo visitó la propiedad por una hora o menos, sino que pernoctaron en ella, usaron sus facilidades, e interactuaron con sus "hosts".
17. Mi propiedad tiene un total de 130 reviews al día de hoy. Unos son tan recientes como hace dos semanas y el feedback que he recibido ha sido sumamente positivo. De 130 inspecciones que he tenido en los ultimos dos años, he recibido un rating promedio de esos huespedes de 5 estrellas. Requiere mucho trabajo, mucho cuidado y mucho tiempo, pero estamos muy orgullosos del resultado. Sin embargo, no es una ciencia y no se hace por meramente pasar una inspección. Mientras mejor se mantenga la propiedad, mejor lo pasen los que nos visitan y mas seguros ellos se sientan; mas turistas son atraidos a visitar y recomendar a otros. Un circulo virtuoso, que atrae mas turistas con capital extranjero generando mas actividad economica para todos en San Juan.
18. La mejor prueba de esto es que cuando yo viajo, reservo mis estadías con Airbnb con toda la tranquilidad y confianza de que mi seguridad y salud no van a estar en riesgo. Como dirían en ingles: "I eat my own cooking".

Relacion con los vecinos:

19. Es importante mantener una buena relacion con mis vecinos. Mis papás siempre me enseñaron que ellos son los que tienes cerca si algo fuera a pasar. Originalmente viví en la propiedad que ahora esta arrendandose en Airbnb y pude conocer a gran parte de mis vecinos de la calle. Cuando comencé a alquilar el apartamento por Airbnb fui enfatico y lo sigo siendo de que me llamen si en algun momento uno de mis inquilinos les causa cualquier molestia. En estos dos años, que incluyen 172 reservaciones diferentes, solo he recibido una queja de mis vecinos el día siguiente de que unos huespedes permanecieron hasta tarde haciendo mucho ruido en la ultima noche de su estadía. Mis vecinos tenían todo el derecho de llamar a la policía y someter a mis huespedes a las consecuencias impuestas por los Codigos de Orden Publico del Municipio de San Juan. Sin embargo, en esa situacion en particular, los vecinos decidieron mejor no hacerlo.
20. Esto no es una mano invisible que haga que el mercado se autoregule. Airbnb vende su sistema y es costoso, cobra hasta 15% de cada transacción (si tomas en cuenta el porcentaje cobrado al arrendador y el porcentaje cobrado al inquilino). Yo hice la queja directamente con un representante de Airbnb y estos huespedes no van a poder alquilar más Airbnbs en el futuro. De la misma manera, alguna propiedad listada que se encuentre insegura o inhóspita tambien es removida por el mismo sistema.
21. Muchos de mis vecinos, residentes del Viejo San Juan, tambien tienen establecimientos comerciales en el Viejo San Juan y el beneficio que ellos ven en sus negocios sobrepasa cualquier miedo de tener a algunos turistas de vecinos. Ellos pueden apreciar cual es el "greater good".

Impacto sobre mis ganancias si fuera a pasar el proyecto de ordenanza como existe:

22. La prohibicion de bookings de una noche de estadía:
    a. Muchos de mis huespedes vienen a pasar la noche antes de salir en crucero y despues vienen a pasar la noche que vuelven del crucero.
    b. Muchos otros hacen un viaje tipo "road trip", algo que yo tambien frecuento hacer, y se quedan una noche en el Viejo San Juan, una noche en Isabela, una noche en Rio Grande, una noche en la Parguera, una noche en Culebra, y vuelven al Viejo San Juan por una noche antes de volar a sus hogares.
    c. Otros más son personas de otros pueblos de Puerto Rico que vienen a una boda en el Viejo San Juan y no quieren guiar de vuelta esa noche. Muchos de nuestros huespedes vienen a lo que se conoce como destination weddings.
    d. El prohibir una noche de estadía eliminaría todo viajero con este perfil, tal vez al punto de que prefieran hacer un viaje a otro destino que no es Puerto Rico.
    e. 43% de mis reservaciones son de turistas que vienen a quedarse una noche.
    f. **Esta sola prohibicion sería equivalente a un impuesto de 22.3% de mis ingresos de renta.**

Sugerencias para modificar el proyecto de ordenanza como existe:

23. Eliminar las referencias a los turistas como "personas desconocidas en el entorno" y "transeúntes desconocidos no tienen compromiso con el bienestar de la comunidad y sus

habitantes". No sirve de nada vilificar al turista quien viene con toda la voluntad de disfrutar como visitante de buena voluntad.

24. Definir "hospederías clandestinas" de acuerdo a la definicion en la zonificacion municipal existente que lo limita a 6 unidades de alquiler dentro de una sola propiedad o limitarlo a 4 unidades dentro de una propiedad utilizando al gobierno federal de guía bajo el programa Ginnie Mae que denomina cualquier prestamo de 1-4 unidades como residencial y cualquier prestamo sobre 4 unidades como comercial.
25. Eliminar las referencias a "escasez de vivienda en zonas residenciales" cuando existe tanta vivienda existente vacante.
26. Mis sugerencias para el Reglamento para los alquileres a corto plazo en el Municipio Autónomo de San Juan:
    a. Cambiar referencias a "edificios" y sustituir por "propiedad" o "unidad residencial". Existen edificios tales como condominios que contienen varias propiedades con dueños diferentes.
    b. Cambiar el emisor de las licencias para que no sea la Oficina de Permisos del Municipio. Esa oficina no tiene la capacidad actualmente para verificar y emitir las licencias sin completamente parar la actividad economica que se propone regular.
    c. Que el único requisito "up-front" sea pagar la licencia. Todo lo demás puede ser proveido el curso del año como requisito para poder renovar y así no retrasar el poder operar.
    d. No limitar las propiedades a dos, pueden poner un limite de 10. Así se aseguran evitar que haya mucha concentracion de inversionistas grandes pero dejar espacio para que el inversionista pequeño como yo crezca.
    e. Remover todo aquel requisito que se le hacen a propiedades comerciales ya que es una propiedad residencial siendo arrendada (ej: el endoso de Bomberos y de Salud).
    f. Recomiendo un pago de derechos de licencia de 1% mensual con un pago anual de $50. El pago anual de $500 mas los 3% mensuales son muy onerosos. Ya la poblacion de Puerto Rico ha llegado a su limite de la carga de impuestos que tenemos gracias a la crisis fiscal.
    g. Las penalidades son muy onerosas: la penalidad de 10% mensual debe de ser 5% mensual.
    h. Las penalidades son muy onerosas: la penalidad de operar sin licencia por $1,000 al día es como operar con un cañon en la cabeza. El host promedio de Airbnb genera poco mas de $7,000 al año. Una semana operando porque perdió la licencia por alguna tecnicalidad que suelen pasar en las oficinas de permisos saca de carrera a cualquiera. Esto es sin mencionar la penalidad por segundas o terceras infracciones. Recomiendo hacer un sistema de advertencia detallada con tiempo suficiente para reponer cualquier informacion o requisito que falte para la primera observacion cada año que no esté en cumplimiento con la licencia.
    i. La observacion previa aplica a las multas de $500/$1,000/$5,000 por día por incumplimiento al reglamento.

Analisis:

Resultados de los Ultimos Dos Años - Apt David Dick Biascoechea

Noches de Estadia	% of Revenue	% of Reservations
1	22.3%	43.0%
2	23.6%	27.9%
3	16.1%	12.2%
4	9.7%	6.4%
5	14.7%	5.8%
6	4.4%	1.7%
7	7.0%	2.3%
9	2.2%	0.6%
Grand Total	**100.0%**	**100.0%**

Viejo San Juan 00901

	2000	2010	2017
Vacant Homes	809	1,709	1,793
Vacant Home %	19%	34%	40%

Municipio de San Juan

	2000	2010	2017
Vacant Homes	18,639	34,599	N/A
Vacant Home %	10%	17%	N/A

Short Term Rentals Estimate 00901

Units	% of Total
450	10%

Perfil Competitivo de Airbnb

27. Airbnb continúa aumentando su ventaja sobre sus competidores:
    a. Amazon Alexa tiene los siguientes rankings para los competidores:
        i. Airbnb – 283
        ii. VRBO – 2,330

iii. HomeAway – 6,600

b. SimilarWeb tiene las siguientes metricas para los competidores:
   i. Airbnb – Avg visit duration 8:05, avg pages per visit 8.5, bounce rate 34.75%
   ii. VRBO - Avg visit duration 7:45, avg pages per visit 7.08, bounce rate 39.43%
   iii. HomeAway - Avg visit duration 5:38, avg pages per visit 5.84, bounce rate 49.20%

https://trends.google.com/trends/explore?date=today%205-y&geo=US&q=airbnb,vrbo,homeaway

https://www.similarweb.com/top-websites/category/travel/accommodation-and-hotels

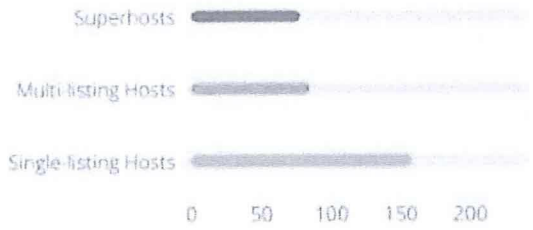
MENU AIRDNA Subscribed

Rental Growth

32% Annual Growth

243 Active Hosts

Hosts



Professional Hosts

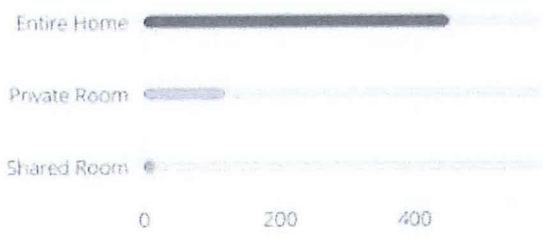
MENU AIRDNA Subscribed

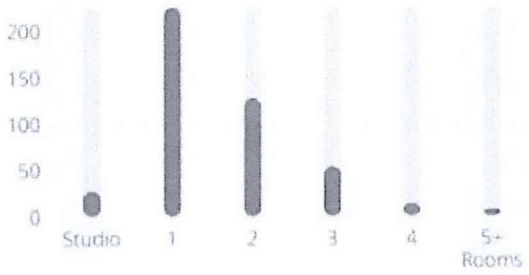
Investability N/A

587 Active Rentals

Rental Type

77% Entire Home rentals



Rental Size

1.7 Bedrooms / 4.5 Guests on average