

11 de marzo de 2019

Asamblea Legislativa
Casa Alcaldía
Municipio de San Juan



MEMORIAL EXPLICATIVO

La Puerto Rico Association of REALTORS® (de ahora en adelante PRAR), y su presidente la Sra. Mari Paz Catalá, agradecen a la honorable Asamblea Legislativa del Municipio de San Juan por la oportunidad de expresarnos sobre el P. de la O. 24 para:

“PARA AÑADIR UN NUEVO CAPÍTULO VII A LA ORDENANZA NÚM. 7, SERIE 2002-2003, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO “CÓDIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN” CON EL PROPÓSITO DE INCLUIR EL “REGLAMENTO PARA LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN”; ASIGNAR FUNCIONES A LA OFICINA DE PERMISOS; RENUMERAR LOS CAPÍTULOS SUBSIGUIENTES; Y PARA OTROS FINES”

La PRAR luego de haber realizado un análisis y discusión con miembros de su matrícula, así, como compradores, vendedores inmobiliarios, inversionistas, y puertorriqueños que han asumido el rol y riesgo de levantar zonas abandonadas y descuidadas por años, nos oponemos al P. de la O. 24, tal cual se encuentra radicado y redactado.

El Proyecto de Ordenanza que propone imponer impuestos y controles a las rentas a corto plazo, con mucho respeto, carece de análisis y estudios de su impacto tanto positivo como adverso.

Ahora bien, *“separemos la paja del grano”*. El Viejo San Juan, al igual que el Condado, son sectores o áreas totalmente diferentes al resto del municipio, es por esto que el Proyecto de Ordenanza debe tener claro y presente, es no ser un proyecto *“generalista”*. Así como los mercados, los bienes raíces se comportan de formas diferentes. Parecidos en unos, pero muy distintos en otros. Uno de los primeros puntos que deseamos aclarar es que, este proyecto afecta a todo San Juan, incluyendo y sin limitarse a Hato Rey, Rio Piedras, Barriada Bitumul, Barriada Falú, Bo. Obrero como a otros. Este proyecto se hizo con un nivel general municipal, pero enfocado en el Viejo San Juan, sin contemplar que otras áreas que, aunque no son 100% turísticas, sí pudieran estar beneficiándose de los alquileres a corto plazo. Por ejemplo, Hato Rey es un área buscada por muchos profesionales, que vienen de distintas partes de la isla al Tribunal Federal, o personas a nivel corporativo que vienen a la isla por pocos días a hacer negocios en la Milla de Oro, y se pudieran beneficiar de alquileres a corto plazo”.

La Ordenanza propuesta, establece que el municipio no recibe ningún ingreso por los arrendamientos a corto plazo, no obstante, nos preguntamos, ¿qué representan los ingresos que recibe el municipio por parte del IVU, del cual se alimenta el mismo por todos aquellos que nos visitan por un día, días, fines de semana, y semanas? A esto, consideremos los ingresos que generan las propiedades por medio del Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (CRIM).

No es un secreto la cantidad de propiedades abandonadas por ejecuciones, procesos de ejecución, abandono de familias que se han ido, no solo del municipio, sino, del país. Estas propiedades, en su mayoría, no generaban ingresos al municipio por medio del CRIM por estar en procesos de ejecuciones, abandonadas o por la difícil situación económica en la que se encontraba él o los dueños, y hoy han sido adquiridas, vendidas o acondicionadas con el fin de moverlas dentro de una industria que promete, como lo es el turismo. Nos preguntamos, ¿se ha realizado un estudio de necesidad de habitaciones y/o apartamentos para atender la demanda o las proyecciones turísticas en el municipio de San Juan? De haberse realizado, ¿Cómo los resultados se ven afectados a favor o en contra de ser aprobada el P. de la O. 24?

Ahora bien, ¿Qué el municipio tiene derecho a recibir un ingreso por toda industria innovadora que se desarrolle en el municipio? **Sí.** No obstante, partiendo de la imposición de impuestos, penalidades, multas y exceso de

regulaciones sin realizar una evaluación responsable y ponderada, no abona al desarrollo sostenible de una industria ni del mismo municipio.

Utilicemos y citemos el propio P. de la O. 24, en su página 6 párrafo 3, línea 11;

***POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan tiene la responsabilidad ministerial de ofrecer servicios importantes a los ciudadanos y visitantes de la ciudad. Entre los servicios, se destacan los siguientes: limpieza y ornato, **reparación y mantenimiento de infraestructura**, servicios sanitarios manejo de desperdicios sólidos, seguridad, manejo de emergencias, servicio de ambulancias, servicio de transporte colectivo, actividades culturales, espectáculos artísticos y musicales, acceso gratuito a internet y centros de información turística”*

Leído y citado el pasado párrafo, nos preguntamos, ¿Quién está asumiendo el rol ministerial? Definitivamente lo está asumiendo el sector privado. ¿Qué proponemos? Proponemos que el municipio en vez de penalizar, multar, desalentar y desanimar al puertorriqueño que se arriesga a asumir el rol de levantar un sector, calle, barrio, cuadra o propiedad y propiedades abandonadas, el Municipio lo **incentive**. Sí, lo **incentive** en un proceso ágil de permisos, en mejorar, reparar y asumir la responsabilidad ministerial de la seguridad de la zona. Y cuando nos referimos a seguridad, no solo nos

referimos a la seguridad contra el crimen, sino, mas bien nos referimos a la seguridad del uso de infraestructura, aceras, calles, rampas de impedidos, iluminación, etc.

A su vez, mucho se ha hablado y se ha citado el tema de la gentrificación, no obstante, nos preguntamos, ¿La gentrificación realmente la crea todo aquel que compra una propiedad con miras a rentas a corto plazo o la gentrificación es **creada** por las condiciones en las que se encuentra un sector abandonado, desierto y no atendido por el municipio? Todos estos ángulos deben ser vistos antes de señalar a una industria o sector como responsable.

Reconocemos el deber y responsabilidad de dar un orden y dirección a las industrias. Entendemos, que en efecto debe crearse un balance entre las rentas a corto plazo, así como las rentas a largo plazo, las necesidades particulares de cada sector, el impacto a favor o adverso en los valores del mercado inmobiliario, etc.

La PRAR, a su vez, recomienda antes que cualquier imposición de impuestos, costosas multas, penalidades y costos de un permiso o marbete por operar rentas a corto plazo, se lleve a cabo un estudio y análisis por sector, como hemos mencionado anteriormente. Luego de los resultados de este estudio,

estaremos todos en posición responsable y con ojo crítico de evaluar las partes afectadas a favor o en contra.

Nuevamente agradecemos a la comisión por habernos permitido presentar nuestros comentarios y sugerencias. Estamos a la entera disposición de responder a sus preguntas.

Cordialmente,



Mary Paz Catalá Fuster
Presidente 2019
Puerto Rico Association of REALTORS®



CR. Milton E. Serrano
Presidente
Comité Legislación, PRAR