

5 de marzo de 2019

Ponencia: Haydeé Batista Contreras



P. DE O. NCTM. 24, SERIE 2018-2019: PARA AN- ADIR UN NUEVO CAPÍTULO VII A LA ORDENANZA NOM. 7, SERIE 2002-2003, SEG ON ENMENDADA, CONOCIDA COMO "CODIGO DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN" CON EL PROPOSTTO DE INCLUIR EL "REGLAMENTO PARA LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO AUTONOMO DE SAN JUAN"

Mi nombre es Haydeé Batista Contreras y vivo en el Viejo San Juan hace 25 años. Soy residente de la Calle Sol y estoy aquí representando a mi persona.

Primero que nada, apoyo que se establezca algún tipo de reglamento u ordenanza que proteja el carácter residencial y comunitario del Viejo San Juan. Muchos de nosotros hemos vivido las transformaciones que han ocurrido en este barrio a través de los años y queremos lo mejor para nuestra comunidad.

Ser dueña de una propiedad en una zona histórica única en el mundo es un orgullo para mí y ciertamente es una responsabilidad trabajar para mantener su valor arquitectónico e histórico. Compré mi casa en el 1998, y luego de varios años de trabajar fuera del Viejo San Juan, decido trabajar desde mi casa y procedo a entrar en la industria de turismo, específicamente al mundo de la renta a corto plazo.

Me atrevería decir q represento a aquellos residentes que necesitan suplementar su ingreso y así poder sufragar sus gastos en esta economía tan difícil, y a personas como yo que dependen totalmente de este ingreso para la vida cotidiana.

Soy un anfitrión que vive en la casa y recibe sus huéspedes para establecer una relación y asegurar que entienden las normas a seguir durante su estadía. Vivo en una comunidad donde los vecinos somos muy unidos, nos tratamos con mucho respeto y nos comunicamos inmediatamente si vemos cualquier cosa fuera de lugar.

De más está decir el beneficio que recibe la comunidad sanjuanera de tener en su barrio residentes que vivan y trabajen desde su propiedad, y puedan aportar a mantener el orden y seguridad del área.

¿Cómo me impacta esta ordenanza?

Pues bien, por un momento vamos a suponer que soy un inversionista y voy a hacerles algunas preguntas para tratar de demostrar la desigualdad y la falta de atención al problema principal que supone atender esta ordenanza.

Como inversionista que no vivo en Puerto Rico, si quisiera comprar un apto con tres cuartos en el Viejo San Juan ¿puedo rentarlo a corto plazo? Sí...bien, así que es completamente legal que aunque no viva en el Viejo San Juan pueda tener en mi apto turistas entrando y saliendo a toda hora sin control y sin nadie que los supervise.

Otra pregunta, con esta ordenanza, ¿hay alguna diferencia en costo de licencia y aportación de ingreso bruto mensual al municipio entre un residente y yo? No...ay que bueno, como **anfitrión ausente** puedo rentar mi apto y me tratan igual que a un residente que vive su propiedad y vela por las normas de convivencia de la comunidad.

Siguiente pregunta, quisiera mudarme al VSJ ¿hay algo que me impida comprar otro edificio con varios aptos? No...excelente, ahora puedo tener 2 aptos generando ingreso en el Viejo San Juan y de una vez abro una oficina y me beneficio de la ley 22. Esto es un negocio redondo.

¿A ustedes les parece justo eso? A mi no. Esta ordenanza, así como está redactada, para algunos podría representar perder un mes de ingreso mensual. podría significar el tener dinero o no para comer....¿Cómo les gustaría a ustedes o a cualquier otra persona que le quiten un mes de su sueldo?

Esta ordenanza podría implicar que tengamos que salir a buscar otro trabajo en una economía donde el desempleo está por la nubes y ausentarnos de la casa y del vecindario.

¿Qué pretende esta medida? Con el 3% y esas multas onerosas...¿desplazar también al residente? Hay residentes que viven en su casa y por necesidad económica tienen que irse de la misma para poder suplementar su salario rentando algunas noches a corto plazo. ¿o es que Ustedes creen que queremos dejar nuestra casa, a extraños si no fuese porque tenemos una necesidad económica?...

No es porque queremos lucrarnos, es porque queremos sobrevivir en esta economía que nos asfixia. Estamos aquí confundiendo lo que es tener un negocio lucrativo versus tratar de generar un ingreso adicional para sobrevivir.

Mi reclamo es que se nos pretende tratar casi igual o peor que hospederías que generan mucho más dinero o igual que a un inversionista que no vive ni aporta nada a la comunidad y además tiene el beneficio de la ley 22 y posiblemente otras que yo desconozco.

Y la Asociación de Hoteles viene aquí a proponer que se nos limiten los días que podemos rentar nuestras casas a 275 días al año. ¿porqué? ¿porqué no se lo limitan los días a ellos también? O ¿porqué no le limitan a los cruceros la cantidad de personas que llegan en manada al VSJ? No hace sentido verdad? Especialmente cuando sus propias estadísticas indican que su % de cuartos

rentados (Occupancy rate) aumentó y su cargo promedio por noche (AverageDailyRate) también aumentó. Además, según la compañía de turismo, en el 2018 ~~130~~ hoteles rompieron su record de rendimiento...mejor dicho en inglés ~~tuvieron record breaking performance.~~
↳ varios

Sabemos que vivimos en zona turística, y la ordenanza reconoce que el mayor problema está con las hospederías clandestinas y el **anfitrión ausente** que es quien genera la mayor cantidad de consecuencias negativas, ...¿porqué no nos enfocamos en eso? **Defendamos lo de aquí, para los de aquí...**Estoy segura que la intención de la legislatura no es apoyar la desigualdad sino más bien mantener y proteger la sana convivencia de todos en la comunidad.

A continuación les presento mis recomendaciones a esta ordenanza y algunas dudas:

Artículo 5:

Incluir la definición de "unidad residencial"

Incluir la definición de "propiedad"

En la definición de "alquiler a corto plazo" la letra a. ----porqué excluir a otras hospederías de esta ordenanza que igual que nosotros utilizan las plataformas digitales para mercadearse. Además nosotros pagamos también a Turismo 7% de room tax

Artículo 6.3 h

Si el # de licencia será mandatorio para anunciarse en la plataforma digital ¿esto significa que otras hospederías al no tener # de licencia no podrán mercadearse en las plataformas que así lo exijan? ¿o es que aunque ellos no paguen el 3% del ingreso bruto mensual podrán continuar usando el beneficio de mercadearse en estas plataformas?

Artículo 6.5 a

Que la renovación anual no requiera visitar agencias para la misma y se pueda hacer a través de un portal

Artículo 6.5 c

Eliminar que en caso de violación se tenga que esperar un año luego del vencimiento de la licencia para solicitar renovación

Que se eliminen completamente los siguientes artículos:

Artículo 6.5 d

Artículo 7.2

Artículo 8.1 b

Artículo 8.2

Artículo 8.1 a

Que el costo de la licencia sea menor. Por ejemplo, la ciudad de Los Angeles, California solo cobra \$89. Mallorca, España no cobra nada por la licencia.

Además, que el costo de la licencia sea escalonado por # de unidades a rentar.

Que se elimine la aportación del 3% del ingreso bruto mensual

Artículo 8.4

Reconociendo lo difícil que será fiscalizar esta ordenanza, recomiendo que se provea una línea libre de costo (tipo 1-800) para que los residentes puedan hacer querellas formales y reportar incumplimiento con esta ordenanza

Artículo 10.1

Que se elimine completamente ya que entiendo se contempla en el 10.2

Artículo 10.2a

Que la multa sea por mes y no por día

Artículo 10.2b

Que la multa sea por mes y no por día. Y se elimine la suspensión por un año

Artículo 10.2c

Que la multa sea por mes y no por día. Y se elimine la revocación permanente

De no considerar eliminar las cláusulas del anfitrión ausente, recomiendo que se establezca diferencia entre el inversionista y anfitrión ausente con el residente que vive su propiedad, que aporta directamente y protege el bienestar de la comunidad.

Por último, de alguna manera, hay que lograr que nuestro municipio reciba algún porcentaje de la captura del "room tax" ya que es el responsable del bienestar de la comunidad, de su desarrollo económico, social y cultural, y la seguridad de TODAS las personas.

MUCHAS GRACIAS