



PUERTO RICO
BUILDERS
ASSOCIATION



7 de marzo de 2019

VIA CORREO ELECTRONICO

Hon. Marco Antonio Rigau
Presidente
Legislatura Municipal
Municipio Autónomo
De la Ciudad Capital de San Juan Bautista
San Juan, PR

**RE: Comentarios y posición en cuanto a Proyecto de Ordenanza Municipal
Núm. P. de la O. 24, Serie 2018-19.**

Estimada Alcaldesa:

Reciba un saludo cordial de todos los socios, directores y personal de la Asociación de Constructores de Puerto Rico. En esta ocasión, traemos a su atención, nuestros comentarios y observaciones sobre el Proyecto de Ordenanza Núm. P. de la O. 24, Serie 2018-19.

La Asociación es una entidad sin fines de lucro que representa a desarrolladores, inversionistas, miembros profesionales y asociados del desarrollo de obras residenciales, comerciales, turísticas e industriales. En representación de nuestros socios, comparecemos para expresar nuestra total oposición al Proyecto de Ordenanza de referencia.





En primer lugar, agradecemos a la Legislatura Municipal de San Juan, por la oportunidad de poder participar del proceso de evaluación de este proyecto de ordenanza. De igual forma, entendemos que es importante que el Estado reglamente y ponga controles a esta modalidad de arrendamiento, aunque de una forma distinta a lo que está propuesto en este proyecto.

Entendemos que el proyecto de ordenanza está predicado en premisas fundamentalmente incorrectas. En primer lugar, parece partir de la premisa de que por concepto de estos alquileres a corto plazo, el municipio no recibe ingresos. En realidad, de la actividad de consumo que generan estos alquileres se paga IVU en las distintas transacciones que se generan. Por otro lado aquellas empresas que generan ingresos por este concepto, pagan patentes municipales. De igual forma, al gobierno central le aplica un impuesto especial de 7% a este tipo de alquiler. A la vez, sobre el ingreso que genera este tipo de alquiler para dueños y proveedores de servicios, se paga contribuciones sobre ingresos al gobierno central. Por ello, plantear que esta actividad no aporta al municipio o al gobierno central, no es correcto.

De otro lado, el Proyecto parte de la subjetiva contención de que ha habido un aumento desmedido en este tipo de alquiler. Entendemos que estos alquileres son una modalidad natural y lógica dentro del derecho propietario de cada ciudadano a lograr el aprovechamiento y disfrute de su propiedad. En ese sentido, la categorización del alegado incremento de esta actividad como un aumento desmedido, parecería referirse a este aumento como uno excesivo y perjudicial. En primer lugar, desconocemos las métricas o criterios utilizados para concluir que el aumento es desmedido. Además, no necesariamente dicho aumento es inherentemente negativo para el estado, los propietarios y la ciudadanía en general.

Asimismo, el proyecto de ordenanza en cuestión, parte de la premisa equivocada de forma generalizada de que estos alquileres causan problemas de convivencia y orden social. Parece soslayar el hecho de que una gran parte de estos alquileres son administrados y operados de forma responsable y adecuada.



De otro lado, el proyecto de ordenanza parece partir de la premisa errónea de que el mecanismo propuesto en este proyecto, es el único o el más adecuado para remediar los problemas que dice combatir. Sobre ello, el proyecto adolece de la deficiencia de pretender aplicar un mecanismo oneroso y muy costoso, cuando tiene el gobierno municipal facultad para aplicar otros remedios administrativos por si o en conjunto con el gobierno central, incluyendo la aplicación de poderes y sanciones existentes bajo el Código de Orden Publico vigente, la reglamentación estatal sobre control de ruidos innecesarios, los procesos vigentes ante DACO en materia de condominios, y los poderes existentes del Municipio y otras entidades del gobierno central para hacer inspecciones de salud, prevención de incendios y otras, así como solicitar remedios ante el foro judicial o foros administrativos.

Sobre la alegada escasez de vivienda de renta de larga duración que esta modalidad de alquiler ha supuestamente generado, no nos parece que esta premisa esté sustentada en datos empíricos y estadísticos válidos. La Ciudad de San Juan, al igual que gran parte de los pueblos de Puerto Rico, han perdido población, lo que sumado al inventario de vivienda desocupada, y comparado con el número de unidades en estos programas de alquiler a corto plazo, difícilmente puede validar una conclusión de que estos alquileres han creado un problema en la oferta de vivienda de alquiler disponible.

Entendemos que el imponer este tributo del 3% sobre volumen de alquiler no es otra cosa que aumentar la patente municipal a los dueños de estos negocios, sin que esto sea legal, ya que el tipo máximo permitido por ley es ½%. En ese sentido, respetuosamente expresamos que el referido tributo está disfrazado como un tributo por la ocupación pero en realidad, el que tiene la responsabilidad de cobrarlo y pagarlo es el titular arrendador lo cual lo convierte en un impuesto sobre volumen de negocios disfrazado. Tenemos serias dudas de que el Municipio tenga la facultad en ley para cobrar y fijar este impuesto, que no tiene una base y fundamento claro en las facultades que le delegó la Asamblea Legislativa para cobrar y fijar impuestos. En esencia, creemos que el Municipio no tiene facultad expresamente delegada por la Asamblea Legislativa para imponer la contribución fijada en este



proyecto de ordenanza. Por lo cual, el cobro y fijación de dicho impuesto sería un acto ultravires del Municipio, en perjuicio de las personas naturales y jurídicas a las que se le aplique dicho impuesto.

Además creemos que la ordenanza tiene vicios de inconstitucionalidad al sólo permitir que un titular solo pueda tener hasta dos propiedad en alquiler y peor aún que una de ellas tenga que ser la residencia principal del arrendador. Lo anterior a nuestro juicio, constituye una restricción irrazonable y un menoscabo y violación del derecho constitucional a la propiedad privada.

Así mismo, entendemos que la ordenanza de referencia, es una contraria a la política pública implantada por la Compañía de Turismo, de promover el arrendamiento a corto plazo, como una alternativa a ofrecer a turistas externos o internos, en la promoción de Puerto Rico como destino de experiencias. De igual forma, la ordenanza aquí comentada, intenta desalentar una modalidad de arrendamiento, que representa una fuente de ingresos importante para los propietarios privados y una significativa actividad económica que genera pago sustancial de contribuciones diversas al Estado y los gobiernos municipales, en virtud del flujo de ingresos y la actividad de consumo que se genera con este tipo de alquiler.

Por último entendemos la Ordenanza pretende impactar a todo el Municipio de San Juan, cuando sabemos que la mayor concentración de esta modalidad de alquileres se concentra en las zonas del Condado y Viejo San Juan, donde en este momento lo que se debe incentivar es precisamente un mayor aumento de actividad económica para generar otros recaudos al propio municipio, y se mejoren las áreas circundantes. Además fomentarlos, en vez de restringirlos puede ser en detrimento a una posible mejora en otras áreas de la Capital, donde se pueden establecer el alquiler a turistas que buscan una experiencia más autóctona o real de la vida cotidiana de los ciudadanos de la Capital, como por ejemplo el área de Santurce, calle Loíza y Trastalleres. Estas son precisamente las áreas que en este momento



presentan los grandes retos en mejorar su infraestructura y seguridad. El alquiler a corto plazo puede ser una alternativa para lograr esta mejoría.

Deseamos destacar que nuestra organización favorece que se reglamente esta actividad adecuadamente, poniendo los controles necesarios para que los vecinos y la comunidad no se vean irrazonablemente perjudicados. Ciertamente, estos alquileres tienen que estar sujetos a las normas de sana convivencia y orden que apliquen a las distintas comunidades o complejos de vivienda. Sin embargo, ello no puede desembocar en la colocación de impuestos y restricciones o prohibiciones que sean tan onerosas y restrictivas que limitan de forma irrazonable el derecho de propiedad privada de los dueños que sean arrendar sus unidades bajo esta modalidad. Desgraciadamente, el Proyecto de Ordenanza parece más una medida para aumentar recaudos para la Ciudad Capital que un mandamiento para establecer un marco reglamentario.

Oficiales del Municipio han defendido esta medida por entender que se lleva a cabo una actividad comercial en una propiedad residencial. Que se obtiene un permiso residencial para luego llevar a cabo una actividad comercial. Esta alegación no necesariamente se ajusta a nuestro ordenamiento de acuerdo con la Ley 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendada y el Reglamento Conjunto. Nuestro ordenamiento permite permisos para operar negocios de alquiler a corto plazo en zonas residenciales bajo ciertas circunstancias y condiciones.

Vale destacar que la Ley 19 del 2017, estableció que todo permiso o autorización necesaria para establecer u operar un negocio en Puerto Rico deberá someterse a través de la Oficina de Gerencia de Permisos, aunque las determinaciones finales sean tomadas por Municipios Autónomos, con Jerarquía I a la V, de acuerdo con sus convenios de transferencia de facultades vigente. Por otro lado, los parámetros de construcción deben ser conformados al Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción Usos de Terrenos vigente. Los



cargos por someter una solicitud de permiso son establecidos por la Oficina de Gerencia de Permisos.

Asimismo, recomendamos que se legisle de manera uniforme por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, de manera que se adopte la reglamentación uniforme que debe aplicar a estos alquileres, y que ello sea regulado por la Compañía de Turismo, en lugar de tener numerosos reglamentos adoptados de forma particular por cada municipio. Tal uniformidad también la hemos defendido para otras áreas del estado de derecho, como lo son los permisos y otras contribuciones o cargos aplicados a las empresas. De hecho, la Ley 46 del 19 de julio de 2017 donde se requiere a las plataformas digitales a pagar el impuesto por cuartos al Departamento de Hacienda. Esto aplica a alquileres de corto plazo, menores de 90 días, y que no sean hotel, condohotel, hotel todo incluido, motel, parador, pequeña hospedería y/o hotel de apartamentos. Debido a esto, entendemos el campo ya está ocupado por el Gobierno Estatal.

De hecho, la Compañía de Turismo tiene reglamentación para precisamente buscar asegurar la calidad de las hospederías en Puerto Rico. Por el contrario, este proyecto de ordenanza no tiene requisito alguno, o delegación a oficial alguna de la ciudad, referente a salvaguardar la vida, seguridad o estándar de calidad de las propiedades de alquiler a corto plazo.

A la vez, debe tenerse presente que estos arrendamientos a corto plazo son un motor importante de actividad económica que supere en unidades las unidades de habitación disponibles y representa una inyección actual y potencial de actividad económica, que debe ser regulada de forma razonable pero no debe limitarse de tal manera que se desaliente la inversión privada en esta modalidad de alquiler.



Recomendamos que se consulte la postura de la Compañía de Turismo, el Departamento de Asuntos del Consumidor y el Departamento de Justicia. De igual forma, nos reservamos la oportunidad de suplementar lo aquí expuesto con comentarios o recomendaciones adicionales. Asimismo, nos reservamos la oportunidad de someter comentarios y datos adicionales a lo aquí expuesto.

Por las razones aquí expuestas, la Asociación de Constructores se opone a al Proyecto de Ordenanza de referencia, y exhorta respetuosamente a la Legislatura Municipal, que no se apruebe el mismo, ante los problemas constitucionales, legales y de otra índole que la misma genera.

Cordialmente,



Ing. Emilio Colon Zavala
Presidente

Cc.

Hon. Carmen Yulin Cruz, Alcaldesa de San Juan
Sra. Carla Campos, Directora Ejecutiva de la Compañía de Turismo,
Comisiones de Gobierno, Jurídico y Urbanismo