



Puerto Rico Historic Buildings Drawing Society

787.671.8492 Mobile

PO Box 9020034 San Juan, Puerto Rico 00902



12 de marzo del 2019

RE: Ponencia sobre P. De O. Núm. 24 Serie 2018-2019: "REGLAMENTO PARA LOS ALQUILERES A CORTO PLAZO EN EL MUNICIPIO AUTONOMO DE SAN JUAN"

Buenas tardes a los Honorables miembros de la Legislatura municipal de San Juan, y a todos los presentes.

Mi nombre es Andy Rivera, soy arquitecto, fundador y presidente de Puerto Rico Historic Building Drawings Society (PRHBDS), entidad privada sin fines de lucro cuya misión es estudiar, documentar y educar sobre la arquitectura histórica de Puerto Rico, y promover su preservación como legado para futuras generaciones. A través de ocho (8) años de existencia nuestro norte siempre ha sido la defensa y protección de nuestros edificios históricos, y particularmente del casco histórico del Viejo San Juan (VSJ) el cual conocemos íntimamente porque trabajamos en ella a diario desde hace varias décadas.

Agradecemos la oportunidad de expresarnos sobre esta medida que consideramos de gran impacto la preservación del tesoro nacional que es el VSJ.

El fenómeno del alquiler a corto plazo (ACP) de residencias o "short term rentals" es un renglón económico que se ha desarrollado aceleradamente en los últimos años. El impacto que han tenido los ACP en las ciudades turísticas ha sido objeto de varios estudios¹. El nivel de reglamentación o intervención gubernamental para limitar o controlar esta actividad ha sido objeto de amplio debate en muchas de estas jurisdicciones alrededor del mundo.²

Indiscutiblemente, los ACP representan un componente importante del mercado turístico y generan una actividad económica significativa tanto para el VSJ como para el resto de Puerto Rico. Además, los ACP proveen un ingreso adicional para los propietarios, y han incentivado la inversión en rehabilitación y mantenimiento de edificios abandonados o sin uso. En principio, no nos oponemos a que se permita este tipo de actividad económica en el VSJ.

No obstante, la proliferación descontrolada de los ACP en ciudades alrededor del mundo,³ y su concentración en ciertas zonas, ha traído varias problemáticas, que tal vez aún no han alcanzado un punto crítico en el VSJ, pero que sin embargo, hay que anticipar y prevenir de cara al futuro. En este sentido,

¹ Véase por ejemplo: "Technological disruption in private housing markets: the case of Airbnb", Australian Housing and Urban Research Institute, October 2018, <http://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/305>, accesado marzo 2019;

² <https://www.airdna.co/blog/hidden-game-airbnb-host-compliance>

³ Véase por ejemplo: <http://www.governing.com/topics/urban/gov-massachusetts-airbnb-housing-regulations.html>;

consideramos que es necesaria reglamentación específica para controlar esta actividad particularmente en la zona histórica de San Juan.

Actualmente, se ha calculado que el VSJ es la zona de mayor concentración de ACP en el Municipio de San Juan.⁴ 1,012 unidades que representan un 25% de las unidades de vivienda disponibles del VSJ (esto incluyendo Puerta de Tierra) han sido registradas bajo la plataforma de Airbnb.⁵ Según AirDNA, las estadísticas reflejan que en el VSJ predominan las propiedades a ser arrendadas en su totalidad, (sin el propietario u operador presente), siendo las reservas en este tipo de unidad tres veces más que las reservan en vivienda compartida donde el propietario u operador vive en la propiedad. Información recopilada y suministrada por AirDNA entre octubre de 2014 hasta abril de 2018 apunta a un crecimiento anual de un 43% en las ACP disponibles en San Juan. Si se mantiene este ritmo de crecimiento, en pocos años se podría transformar el carácter del casco histórico de San Juan, eliminando prácticamente la población local permanente, y dando paso a una saturación de “alquileres vacacionales” y “segundas residencias” para transeúntes.

Consideramos que la reglamentación debe estar enfocada en evitar el desplazamiento paulatino de la población de residentes permanentes oriundos del lugar, específicamente en el VSJ, como objetivo principal de esta reglamentación municipal.

La propuesta ordenanza Núm. 24 persigue regular los ACP dentro de los límites territoriales del Municipio de San Juan. Sin embargo se queda corta al no proveer un mecanismo específico de protección para la Zona Histórica del VSJ, la cual por sus condiciones particulares requiere de un tratamiento distinto del resto de las áreas del municipio.

La vida comunitaria es parte esencial del encanto y atractivo del VSJ. Sin ella, la ciudad se convierte en una zona hotelera más, un parque temático tipo pabellón de Disney. En nuestra experiencia sirviendo como guía turístico en el VSJ, cuando el visitante viaja a una zona histórica, lo que busca es poder apreciar, no solo su entorno histórico, tener contacto con la gente oriunda del lugar, observar el modo de vida, las costumbres, las escenas de la vida cotidiana que lo caracterizan y distinguen, que lo hacen único. Preservar el “sabor local” depende en gran medida de que la ciudad mantenga una comunidad de residentes permanentes.

Es fundamental proteger no solo los atractivos arquitectónicos, y paisajísticos del VSJ– sino también su tejido social, que es el elemento que constituye el “alma” de su arquitectura histórica. Igualmente es importante adoptar medidas que aseguren acceso a vivienda y comercios que den servicios a personas de todos los niveles socioeconómicos, de modo que se viabilice una comunidad diversa de residentes permanentes, y a la vez que el puertorriqueño común y corriente pueda seguir viviendo y disfrutando del VSJ.

Los opositores a la reglamentación de los ACP levantan varios argumentos:

- El sector de los vecinos que denuncian la alegada mala conducta de los huéspedes y perturbación a la convivencia y quisieran reglamentación más restrictiva y mecanismos para supervisar su cumplimiento;
- Representantes del sector de la hospedería tradicional que interesan mecanismos más enérgicos contra lo que consideran una competencia desigual;
- Desarrolladores y propietarios de ACP que objetan toda reglamentación que limite o desaliente el crecimiento económico y las potenciales ganancias que genera la actividad.

⁴ <http://www.estudios tecnicos.com/es/publicaciones/perspectivas.html>

⁵ <http://sincomillas.com/una-cuarta-parte-de-todas-las-viviendas-en-culebra-y-el-viejo-san-juan-se-alquilan-por-airbnb/>

Pero como dice una de las expresiones tradicionales de nuestra sabiduría popular:

“Cuidado con matar a la gallina de los huevos de oro”

De cara al futuro, es deber ministerial del gobierno como representante del colectivo, evitar la sobreexplotación de la Zona Histórico del VSJ mediante medidas de conservación y manejo prudente de sus recursos históricos, sociales y culturales. Porque de lo contrario, si este valioso activo se pierde, incluyendo su población permanente, perdemos todos.

Al final del día lo que determina cómo se reglamenta este asunto es la visión de cómo queremos que sea el VSJ, a quién queremos que le pertenezca, y a quien queremos darle acceso a disfrutarlo, a quién queremos darle acceso a vivir aquí y ser parte de su fibra social.

Hay que verse en el espejo de otras ciudades que han negativamente impactada por el turismo y cuya calidad de vida ha sufrido tremendamente bajo el embate de la sobreexplotación turística como Venecia, que ha perdido $\frac{3}{4}$ de su población en 20 años.⁶ Aunque muchos objetan la comparación de VSJ con Venecia o con Barcelona, por entender que el turismo aquí es de menor escala, si se comparan los números la realidad de Viejo San Juan no está tan distante:

Ciudad	Población	# de Visitantes	Proporción residente/visitante
Venecia	55,000	20 millones	364 visitantes por residente
Viejo San Juan	7,085 (Censo 2010) 2,924 en Puerta de Tierra, 4,161 en VSJ ⁷	1.6 millones (sólo contando pasajeros de crucero) ⁸	384 visitantes por residente

El desarrollo económico es importante; pero en el caso del VSJ, éste no puede ser el factor determinante, la consideración determinante tiene que ser la **preservación de la ciudad y su crecimiento económico sostenible**. La preservación de la ciudad no está reñida con el crecimiento económico sino que es la base de éste, pues la conservación es lo que asegura el desarrollo sostenible de VSJ como atractivo turístico a largo plazo.

Muy distinto es el panorama del resto de las áreas de SJU, particularmente áreas deprimidas con entornos urbanos deteriorados, como Puerta de Tierra, Rio Piedras y Santurce, donde urge una revitalización económica, y que tampoco tienen el frágil carácter histórico y reducidas dimensiones territoriales del VSJ. Para estas zonas el objetivo de la reglamentación de las ACP debe ser fomentar el desarrollo de esta actividad económica dentro de un control para mantener las condiciones mínimas de seguridad y convivencia.

Sobre estas bases quisiéramos recomendar enmiendas al borrador de ordenanza de modo que se aborde efectivamente estas problemáticas.

Régimen Especial para la Zona Histórica del Viejo San Juan

En los POR CUANTO número 3, 4, 5 y 8, y en el Artículo 3 se hace referencia al impacto que han tenido los ACP en ciertas áreas del municipio, y a zonas que por su carácter histórico, ameritan mayor protección

⁶ <https://www.independent.co.uk/news/world/europe/the-death-of-venice-corrupt-officials-mass-tourism-and-soaring-property-prices-have-stifled-life-in-10251434.html>

⁷ <https://www.census.gov/prod/cen2010/cph-2-53sp.pdf>

⁸ https://estadisticas.pr/files/inventario/movimiento_pasajeros_cruceros_sj/2019-01-24/CT_CruisePassMovt_201812.xlsx

que otras; sin embargo, la reglamentación NO establece un tratamiento distinto de mayor protección para dichas zonas.

Para lograr este objetivo, la ordenanza debe incluir un Artículo adicional estableciendo un **Régimen Especial** aplicable únicamente al VSJ, zona donde se ha evidenciado la mayor concentración de ACP y que por sus características requiere de una mayor protección que a otras áreas de la ciudad.

El **Régimen Especial** está dirigido a **limitar la densificación** de los ACP de tipo “Unidad de residencia no compartida” definida en el Art. 7.2. A su vez, busca incentivar la rehabilitación de edificios abandonados en el VSJ y viabilizar el mantenimiento de los edificios residenciales existentes, a través de la promoción de ACP del tipo “Unidad de residencia compartida”.

Así pues, recomendamos:

- Incluir en el Artículo 5- Definiciones, el término “**Zona Histórica del VSJ**” como “área bajo el Régimen Especial”, delimitando sus límites territoriales a los linderos históricos de la ciudad amurallada, excluyendo la zona de Puerta de Tierra, y describiendo físicamente los mismos.
- Incluir también el término “**edificio abandonado**”, cuya definición debe considerar el tiempo que lleva una estructura en desuso y su estado de conservación (por ejemplo: “estructura ubicada en la zona bajo Régimen Especial, que lleva al menos 5 años en desuso y se encuentra en ruina, semi-ruina, o avanzado estado de deterioro estructural”).
- Disponer bajo el Artículo nuevo denominado **Régimen Especial** que “No se autorizarán licencias del tipo “Unidad de residencia no compartida” según definida en el Art. 7.2, una vez que las licencias otorgadas de este tipo alcancen el 50% del total de unidades de vivienda existentes en cada bloque ubicado en la zona bajo el régimen especial.”
- Para incentivar la rehabilitación de edificios abandonados, sugerimos disponer bajo el Artículo nuevo denominado **Régimen Especial** que “en el caso de que el solicitante de la licencia tipo “Unidad de residencia no compartida”, sea el propietario de un edificio abandonado, y que tenga la intención de rehabilitar dicha estructura para dedicarla parcial o totalmente a ACP del tipo “Unidad de residencia no compartida”, se podrá otorgar la licencia aunque se haya alcanzado el máximo de 50% de las unidades de vivienda por bloque, condicionada a que:
 - Se someta evidencia de la compleción del proyecto de rehabilitación; etc.
 - Se cumpla con los demás requisitos para este tipo de licencia;
 - En ningún caso se sobrepase el 60% de unidades de vivienda disponibles por bloque.

Consideramos que los ACP tipo “Unidad compartida”, se deben incentivar ya que proveen ingresos a residentes permanentes de la zona bajo Régimen Especial que viabilizan su permanencia en el VSJ y le facilitan darle mantenimiento a su propiedad. Sugerimos que para incentivar dicho tipo de ACP:

- Se enmiende el Art. 8 – Pago de derechos de licencia, para establecer que en la zona bajo el **Régimen Especial**, las licencias de “Unidad de residencia compartida” tengan un costo de \$100, y se exima de pago aquellos propietarios que alquilen su unidad por términos de treinta (30) días o menos al año.

Otras observaciones

1. Enmiendas a los “Por Cuantos”

Consideramos que se debe modificar el lenguaje en varios de los “Por cuanto” eliminando referencias a situaciones puntuales que no necesariamente están sustentadas en estadísticas empíricas para cuestionamientos sobre la justificación de la reglamentación.

Por ejemplo en el “Por cuanto” número 2, eliminar el término “de forma desmedida”.

2. Incluir en las definiciones el término “carácter residencial” y el término “afectar la calidad de vida de los vecinos” para establecer claramente a lo que se refieren dichos términos y evitar ambigüedad.
3. Coincidimos en la recomendación hecha por varios sectores a los efectos de que se debe definir el término “hotel clandestino” y prohibir dicha actividad.
4. Art. 7.4 - Sugerimos las licencias tengan una vigencia mínima de 2 años para no imponer carga tan onerosa a los propietarios.
5. El Art. 6.5 incisos (b) y (d)– eliminar el año de espera luego del vencimiento de la licencia.
6. Sugerimos eliminar los Art. 7.1(b), Art. 7.2(b), Art. 7.3(b) – Entendemos que no es necesario requerir que la estadía mínima sea de dos (2) noches.
7. Se evalué la posibilidad de enmendar el Art. 8 – Pago de derechos de licencia, para establecer que en la zonas de Río Piedras, Santurce, y Puerta de Tierra, las licencias de ACP para ambos tipos de unidades tengan un costo que sea la mitad o menos, que en VSJ, Condado, Ocean Park y Miramar, por ejemplo \$100, y se exima de pago aquellos propietarios que alquilen su unidad por términos de treinta (30) días o menos al año.
8. Recomendamos enmendar el Art. 8.4 para disponer que un por ciento de los recaudos por concepto de licencias otorgadas en la zona bajo el *Régimen Especial* se destinen a un fondo para rehabilitación de edificios abandonados para uso como viviendas económicamente accesibles.
9. Se debe re-evaluar el Art. 10 – Infracciones, penalidades y multas, para ajustar las multas en proporción al tipo de licencia, y zona en que están ubicadas las ACP. Las multas en caso de “unidades compartidas” deben considerablemente menores que otras. A su vez las multas por incumplimiento de las plataformas y operación de hoteles clandestinos deben ser considerablemente mayores.
10. Finalmente, entendemos que se debe eliminar el impuesto del 3% por ingresos por concepto de los ACP ya que estos ingresos ya están sujetos a impuestos tanto municipales como estatales de otra índole. La imposición del impuesto no se justifica en relación al objetivo de la reglamentación.

Agradecemos la oportunidad de expresarnos sobre este asunto y quedamos a su disposición para proveer cualquier asesoría adicional que requieran.

Atentamente,



Arq. Andy Rivera Rivera