

Ivette Pasarell Real Estate

Calle Santa Clara #1790, Sagrado Corazón, San Juan, PR 00926-4236

E-Mail: impasarell@gmail.com

Lic #3726 - Celular: 787 / 960-0552

12 de marzo de 2019



Hon. Marcos Rigau
Presidente
Asamblea Municipal de San Juan

Estimado señor presidente:

Reciba un cordial saludo de mi parte, Ivette Pasarell, corredora de Bienes Raíces, administradora de propiedades, inversionista en bienes raíces y pasada presidenta de la Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de PR.

Estamos aquí como residentes, comerciantes de San Juan, y de los que nos quedamos porque somos amantes de nuestra profesión y nuestra patria.

Nos mostramos a favor de una buena reglamentación de la industria de alquiler a corto plazo. En el "Smart City Expo World Congress" celebrado el pasado mes de noviembre en Barcelona, y al cual tuve la oportunidad de asistir, se trabajó fuertemente con las diferentes modalidades de economía colaborativa y se dejó bien claro que las ciudades tienen que regularlas. Cómo podemos hacer algo cónsono con el desarrollo de la ciudad, y a la misma vez traer desarrollo económico sin afectar la sana convivencia, es un reto al que se han enfrentado varias ciudades en el mundo. Hay que considerar lo que han hecho estas ciudades, pero siempre recordando que Puerto Rico es solo una Isla y no se puede considerar nuestra bella Capital igual que New York, Barcelona o San Francisco. La ciudad de Milán estableció unas guías y acciones para lo que han llamado "Milano Sharing City Principles and Actions", anejo a esta ponencia dichas guías. Siempre debemos entender que tenemos unas limitaciones con las cuales trabajar por ser un país pequeño.

Hemos trabajado también con la legislatura a favor de la reglamentación de este negocio ya que el mismo tiene un crecimiento acelerado y es algo sumamente innovador. Incluso, ofrecimos el primer Congreso de alquileres a corto plazo en mayo 2016 donde estuvieron presente representantes de Airbnb y la Compañía de Turismo de PR. Actualmente el DMO en Puerto Rico trabaja fuertemente para aumentar el turismo y para algunas convenciones no tienen habitaciones suficientes por lo que los ACP ayudan a las mismas.

Como ha sido presentado por otros deponentes, esta industria genera muchos millones entre los dueños de propiedades, administradores y gobierno, por lo que hay que fomentarla, pero como todo negocio, de forma ordenada y que no atente contra el bienestar de la comunidad, la seguridad y el derecho de hacer negocios a la población. Podemos ofrecer varios ejemplos de propiedades que han adquirido mucho valor como condominios en el Condado, que no tienen estacionamiento y que su valor era bien bajo, y ahora al tener este tipo de industria, han aumentado su valor y se han realizado muchas mejoras a los mismos. Muchos visitantes no tienen auto.

Este Proyecto debe considerar definir varios términos como: propiedad versus unidad, hostelero versus arrendador, dueño, administrador o anfitrión, días por estadía versus reservas totales.

Propiedad: edificación de una o más unidades de Vivienda que tiene una sola escritura y un solo número de catastro en el CRIM.

Unidades: apartamentos o habitaciones en una propiedad.

Hostelero: persona que se dedica al alquiler a corto plazo (menos de 90 días consecutivos)

Arrendador: persona que renta propiedades por 90 días o más, ya sea a personas, comercio o gobierno.

Dueño: persona, corporación o institución que aparece como propietario de un bien inmueble y aparece en la escritura de dicha propiedad.

Administrador: persona que se encarga de la operación de un negocio

Anfitrión: persona que se registra en Departamento de Turismo o en alguna plataforma dedicada a la promoción de alquileres a corto plazo. Puede ser diferente al dueño o propietario.

En relación al Proyecto 24 nuestras recomendaciones son las siguientes:

1. Se debe pagar impuesto a la ciudad según se le paga al gobierno estatal. El cobro no puede ser a través de la Patente otro mecanismo porque sería doble tributación y está prohibido por ley. Pero siempre se puede hacer a través de la Compañía de Turismo con lo han expresado varios deponentes en de estas vistas y que sea no más de un 2%.
2. Se debe eliminar el tener una licencia: Ya las personas que tienen ACP como los que lo hacen a largo plazo tienen un Certificado de Comerciante en Hacienda y Patente en el Municipio, por lo que tienen un registro. Además, la Compañía de Turismo ya tiene unos requerimientos, por lo cual, solicitar más requerimientos podría ser una sobre reglamentación, lo que ahoga al que trata de sobrevivir en esta economía, como mencionó en su ponencia Kenneth Rivera, Presidente de la Cámara de Comercio de PR. Una licencia no "garantiza la salud y seguridad, convivencia residencial y manejo de infraestructura y ordenación de la ciudad" como indica el Proyecto. Lo que si podría ocasionar es una economía subterránea. Las personas desistirían de hacer ACP deteniendo así el crecimiento que está teniendo la industria de Bienes Raíces el cual es uno de los indicadores de desarrollo económico. De insistir en exigirla, ésta debe renovarse cada 4 años, porque de hacerlo anualmente, no se termina de obtener una y ya hay que comenzar el proceso de renovación. De implementar una licencia se debe de hacer de forma ágil, personalmente o por internet pero nunca requerirse que sea solo en persona.
3. Inspección de Bomberos: Dependeríamos aquí del gobierno estatal y actualmente no hay personal suficiente para las inspecciones. Se demoran 2-4 meses en hacer una visita luego del comerciante haber solicitado la inspección. ¿Qué pasaría si la inspección no se hace y se vence una licencia? ¿Se tendría que cancelar todas las reservaciones o pagar \$1,000 de multa?
4. Inspección de Salud: no es necesaria ya que no se trabaja con alimentos, medicinas y asuntos relacionado a la salud.
5. Permiso de uso: es bien difícil conseguir un permiso de uso. Por ejemplo, si hemos comprado un apartamento, donde no somos los primeros dueños, no tenemos un permiso de uso. Para solicitarlo hay que hacer un plano del apartamento, teniendo que contratar a un ingeniero y luego someterlo a la Oficina

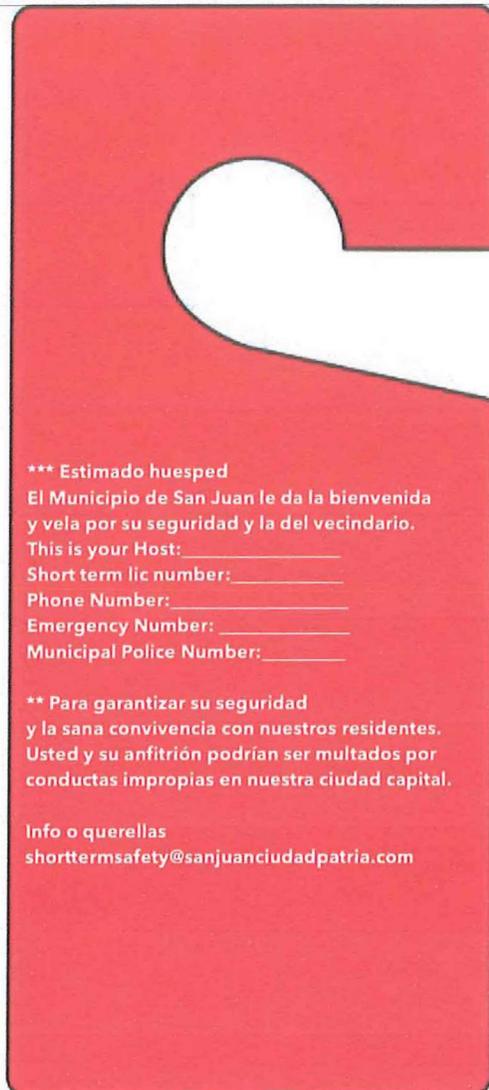
de Ordenamiento Territorial, y eso a veces toma un año para que le entreguen el permiso, si es que lo entregan. En una propiedad mía me di por vencida para el permiso de uso luego de haber pagado por unos planos. Con el dinero de las licencias ¿Van a tener personal especializado para trabajar ágilmente estos requerimientos? Hay mucha discrepancia entre las zonificaciones de la Junta de Planificación y del Gobierno Municipal de San Juan.

6. Requerimiento de evidencia del pago de patente municipal: Entendemos que se debe exigir a una persona que comienza un negocio es presentar es evidencia de que se solicitó la patente.
7. Seguridad: se habla en el Proyecto de la Seguridad. En las diferentes plataformas, especialmente en la de Airbnb, se evalúan a los huéspedes así como a los anfitriones. Recomendamos que cuando haya situaciones difíciles en una propiedad que se alquila a corto plazo, se le notifique a la policía y ésta tome las medidas pertinentes para establecer el orden. También se le debe notificar al anfitrión. En relación a la seguridad dentro de la propiedad, Airbnb incentiva a que los anfitriones tengan detectores de humo y de monóxido de carbono y hasta los regalan si se solicitan. Fuera de la propiedad el municipio es también responsable de la seguridad. Hay que hablar de las calles y áreas circundantes a las viviendas. Actualmente la ciudad de SJ está a oscuras. En la calle Loíza donde hay un "Boom" de restaurantes y negocios, la oscuridad es inmensa. Las aceras y calles están en malas condiciones y sucias, sin mencionar los malos olores. Esto no es culpa de los negocios de ACP! Por el contrario, ahora se ve movimiento de gente que antes no había. Las propiedades, en especial entre la Loíza y la McLeary, están bien bonitas gracias a los ACP.
8. Hoteles clandestinos: ¿Qué significa hotel clandestino? Para ser hotel tiene unos requerimiento como lo es tener un restaurante y una persona en el mostrador para registro de visitantes. ¿Cómo se va a establecer si es un hotel o no? Entiendo que si se trabaja clandestinamente ya sea en ACP o a largo plazo el Municipio debe multarlo y cerrar sus operaciones ya que debe estar registrado como hotel y no como residencia. Los reglamentos, zonificaciones etc. son herramientas que se tienen para tomar decisiones en los negocios. Los desarrolladores, Sr. Brian Tenenbaum y Jorge Contreras, en sus ponencias indicaron que están remodelando edificios abandonados en San Juan, y utilizan los Reglamentos, leyes y zonificaciones para darle el mejor uso a las propiedades y así cumplir con la leyes. Creo que se debe aclara que si ACP es un negocio, entonces en un edificio tiene zonificación comercial sería contradictorio prohibir en el mismo los alquileres a corto plazo por el hecho de ser negocio. Si es comercial se puede poner hasta un restaurant, barra, gimnasio etc. lo que traería más problemas de lo que pudiera traer el alquiler a corto plazo. Si es Comercial, cuando se solicita luz y agua la tarifa que le asignan es comercial y se paga CRIM. Entonces ¿cuál es el problema de utilizarlo para ACP? Me parece que hay algunas contradicciones que atender.
9. En el POR CUANTO de la 2 página línea 8 menciona la destrucción del carácter residencial de las comunidades con la llegada de los ACP. Por el contrario, en el Desarrollo de ciudades inteligentes se motiva la integración de viviendas, comercios y áreas de esparcimiento, como lo es también el desarrollo de economía circular donde se integra lo social/económico, con una planificación estratégica de ciudad. El Lcdo. Segurola así como la planificadora y urbanista, Marina Moscoso recomendaron en sus ponencias un plan de desarrollo de ciudad y estamos de acuerdo con él. Creo que podemos contar con voluntarios que trabajen en un desarrollo de ciudad y presentarlo a esta asamblea pero que no sea cancelado en dos años. El quita y pon es lo que desanima y no deja que los pueblos se desarrollen. Se debe establecer que unas área que proteger como es el Viejo San Juan. Tal vez que por bloques no se pueda tener más del 50% de las propiedades en ACP. Ahora que el gobierno de los Estados Unidos ha declarado a Puerto Rio

como zona de oportunidades debemos aprovechar esto para el desarrollo de nuestra ciudad capital y no poner tantas limitaciones al desarrollo económico.

10. No se debe de establecer topes de alquiler anual, sino un alquiler mínimo de 2 noches por huésped y por ocasión como está en el Proyecto, siendo así alquiler a corto plazo porque 1 noche se puede pasar en un hotel. Creo que la mayoría de los que han presentado sus opiniones ante esta Asamblea han coincidido con este punto. La Sra. Karen Mojica de Discover Puerto Rico nos indicó que una noche adicional de ocupación genera \$3 billones de dólares y 100,000 empleos, por lo que limitarla sería dejar de traer dinero al país y a la ciudad. En mi búsqueda por internet una habitación de hotel en el Viejo San Juan tiene un costo promedio de \$350 y una habitación o apartamento cuesta entre \$125-150 por lo que con este tipo de ACP el visitante se puede quedar más días.
11. Que la cantidad de propiedades para rentas a corto plazo sea cónsona con Turismo o de 6 propiedades por dueño. No obstante, en áreas como Santurce y Río Piedras que están en un deterioro total y donde se ofrecen incentivos para desarrollarlas, se debe permitir más propiedades en ACP para así desarrollar las mismas. Si se permite el desarrollo de estos alquileres, no es necesario dar tantos incentivos en los cascos urbanos, como lo hace la Ley 212. Otra área que estaba bien deteriorada es la de la calle Cerra, donde ahora se han remodelado propiedades en vez de ser hospitalillos, son propiedades bonitas y a las cuales se le saca provecho y esto sin depender de ayudas gubernamentales. En el pueblo de Río Piedras, lo que era un hotel que está completamente abandonado ahora se está rehabilitando para convertirlo en alquiler a corto plazo. Hay estudiantes que necesitan por 1 o 2 meses hospedarse y no hay propiedades para ellos.
12. En mi opinión un condominio, no debe tener más del 50% de sus unidades en ACP o zonas como el Viejo San Juan que sea por bloque. Aunque tratemos de tener en una misma propiedad alquileres a largo plazo junto a ACP esto muchas veces no funciona porque los que están a largo plazo se van a quejar de los que son ACP. En la calle Bouret en Santurce había un edificio mixto que luego se convirtió a alquiler a largo plazo, pero al venir el Huracán María los inquilinos se fueron y si no es porque se pone en ACP el dueño no hubiese podido sobrevivir por la falta de ingresos. Esto es un ejemplo de como el ACP ayuda a los propietarios
13. El número de huéspedes por unidad debe limitarse a su capacidad. De todas formas, los anfitriones no desean tener demasiada gente en su propiedad porque se deterioran. Un "estudio" debe acomodar 2 personas, si es 1 habitación 4 personas, 2 habitaciones 6 personas, tal vez añadir 2 personas por habitación.
14. En caso de los condominios ya en el P de la C 1864 se está trabajando este asunto. No obstante recomendamos que la Administración del Condominio redacte un extracto de su reglamento en unos 10-15 puntos y este extracto se coloque en los anuncios de la propiedad y esté en algún lugar visible de la propiedad. Así como una lista de teléfonos de emergencia y de contacto con el anfitrión. El huésped que pida reservaciones entiende que debe cumplir con esos requerimientos. No hacer fiestas o eventos sociales en la propiedad siempre lo ponen en los anuncios los anfitriones. Debe estar incluido en las promociones de la propiedad y en algún lugar visible de la misma. En todas la propiedades se debe colocar en la puerta la información de los dueños o algo como lo que presentamos aquí, idea que me presentó el desarrollador Jorge Contreras. Así cuando haya una emergencia los vecinos saben dónde conseguir a la persona encargada. Pero cabe preguntar, si la persona encargada se presenta a la propiedad porque el

huésped demuestra una conducta inapropiada y le pide que abandone la propiedad y éste no quiere hacerlo ¿se puede llamar a la policía municipal para hacer que lo saque de la propiedad? Ya que según los POR CUANTOS dice que el Municipio debe velar por el orden de la ciudad.



15. MULTAS: son onerosas. Debe ser por mes y no por día. El Sr. Rosario Cruz el otro día indicó que uno no se debe preocupar por las multas si uno hace las cosas bien. Pero ¿qué pasa si el municipio o el gobierno estatal es el que no hace las cosas bien y no hace la inspección de bomberos o salud y no se renueva la licencia porque está n engavetadas? ¿Debemos pagar multa por el incumplimiento de otros?

Hay asuntos que no se mencionan en este Proyecto como:

1. Cómo van a trabajar el asunto de desalojo de un huésped que no quiera irse de la propiedad. Debe estar claro la diferencia entre un anfitrión y un arrendador porque no se puede utilizar la ley de desahucio si no la forma que utilizan los hoteles donde la policía va y saca al huésped de la propiedad.

2. Recomendamos el uso sistema de robot "compliance" para detectar a los que rentan sin estar registrados con certificado de comerciante o tener patente y/o licencias. ¿Quién implementará la fiscalización, Ordenamiento Territorial? No es justo que los que hacemos negocios legalmente nos impongan más regulaciones e impuestos, y los que hacen negocios que no reportan, se beneficien.
3. Se deben contactar a los dueños de propiedades que están vacantes para que le den uso a las mismas y las pongan disponibles para alquiler a largo plazo con rentas módicas. Como han mencionado los inversionistas y desarrolladores que han pasado por las Vistas del Proyecto 24, el construir en el Viejo San Juan es muy oneroso y una inversión de sobre un millón de dólares no puede dedicarse a tener 5 o 6 apartamentos alquilados a menos \$1,000 por mes porque el pago de la hipoteca es más que eso, no guarda proporción. Según artículo de Primera Hora por Jay Fonseca, en algunas jurisdicciones obligan a los dueños a poner a producir sus propiedades o las pueden perder. Aprovecho para recomendar una mejor ley de Estorbos Públicos para mejorar la apariencia de nuestra ciudad y fiscalización a negocios clandestinos como lugares de mecánica y otros en áreas residenciales.
4. ¿Cómo se va a armonizar este Proyecto de aprobarse en la Cámara el Proyecto 1644 y en el Senado el 1010? ¿A quién le hacemos caso, al gobierno Estatal o Municipal?
5. ¿Los recaudos del 3% se van a utilizar en verdad para los servicios de limpieza de la ciudad, alumbrado y mantenimiento de las calles etc., para así mejorar las condiciones de vida de los residentes y los visitantes?
6. En las licencias, de se aprobada, hay que diferenciar al propietario del administrador. Un dueño puede decidir darle a un administrador de propiedades o corredor de bienes raíces la parte de coordinación de reserva, informes etc. y entonces si este administrador o corredor tiene varias propiedades que administrar entonces estaría limitada a 1 como aparece en este Proyecto de Ordenanza 24 o a 6 como proponemos nosotros. El administrador debe tener autorización del dueño para administrar la propiedad y someter esa autorización a la oficina de Ordenamiento Territorial.

Entiendo que debemos trabajar todos juntos, gobierno estatal, municipal, residentes y comerciantes y remar todos para el mismo lado, pero lo decimos y nunca lo hacemos. Si Invest Puerto Rico, el DMO y la Compañía de Turismo están trabajando fuertemente para atraer inversión de capital y turismo a la Isla debemos entonces aprovechar esas oportunidades y no ver a los inversionista como los malos de la película y al turista como un maleante que lo que viene a Puerto Rico es ha celebrar fiesta y hacer daño. Me pregunto ¿cuándo viajamos nosotros a otros países hacemos lo mismo?, claro que no.

Estamos en la mejor disposición de contestar las preguntas que nos tengan a bien formular.

Gracias por su atención.



Ivette Pasarell
Residente de San Juan
Corredora de Bienes Raíces

GUIDELINES “MILANO SHARING CITY” PRINCIPLES:

The Municipality of Milan recognizes and promotes sharing economy initiatives which:

- generate shared values, increase collaboration and cooperation and improve quality of life;
- are sustainable, accessible and inclusive;
- respect laws, promote active citizenship and help create new networks and social relations;
- optimize resources and time and enhance common assets;
- use the same one technology platform, promote open technologies and respect principles of transparency, openness and accountability;
- ensure that standards of confidentiality, integrity and availability are up to current technological standards.

GUIDELINES "MILANO SHARING CITIES" ACTIONS

The Municipality of Milan aims to develop a specific Action Plan to:

- map, publicize and arrange a system of the most important experiences;
- promote public debate, training and information on the sharing economy and a culture of collaboration;
- strengthen the link between collaborative businesses and the experience of active citizenship;
- promote the creation of new sharing economy enterprises and their interaction with traditional business;
- become an early adopter of sharing economy and collaborative services also introducing specific clause in public competition procedures.