

27 de febrero de 2019

Hon. Marco Antonio Rigau Jimenez
Presidente Legislatura Municipal de San Juan
152 calle Luna
San Juan, PR 00901



RE: Memorial Asociación de Hoteles y Turismo sobre P. De O. Núm. 24 Serie 2018-2019

Buenas tardes presidente Rigau y miembros de la Legislatura Municipal de San Juan entregamos dicho memorial explicativo en nombre de la Asociación de Hoteles y Turismo de Puerto Rico ("PRHTA" por sus siglas en ingles). Agradecemos la oportunidad para plasmar nuestras recomendaciones sobre la Ordenanza Municipal, y expresarnos sobre las tendencias mundiales en relación a los alojamientos a corto-plazo, y como destinos turísticos están atendiendo el tema.

I. Los Alojamientos a Corto-Plazo y la Asociación de Hoteles y Turismo

La Asociación de Hoteles y Turismo ("PRHTA" por sus siglas en inglés) entiende que la modalidad de alojamientos a corto-plazo es una nueva preferencia de hospederías de los turistas, que no va a desaparecer. Entendemos que la mejor manera para trabajar con este modelo de alojamiento es hacerlos cumplir con los mismos requisitos de calidad, seguridad, y responsabilidad contributiva que otros alojamientos tradicionales.

Dicho lo anterior, la posición de la Asociación ha sido recomendar, a los distintos actores de política pública, las mejores prácticas adoptadas en otros destinos y recomendadas por el "American Hotel & Lodging Association." Algunas de estas incluyen:

- Límites en el número de noches permitidas.¹
- Prohibición de alojamientos a corto-plazo en unidades designadas como vivienda asequible.
- Registro compulsorio con la ciudad y/o autoridades del condado.²

¹ Residential Rentals: The Housing Market, Regulations and Property Rights prepared by Robinson & Cole for the National Association of Realtors, 2015. Pg. 29

² Ibid. pg. 27

- Pago de contribuciones como el canon por ocupación.
- Establecer multas para las plataformas que no retiran unidades que no cumplen con las reglamentaciones.³
- La definición y prohibición de hoteles ilegales.⁴

La Asociación no hace estas recomendaciones en el vacío, si no con el interés de proteger la gran cantidad de empleados que generan los hoteles: San Juan es un municipio con mucho empleo e inversión del sector tradicional de alojamientos. Recientemente un estudio sobre el sector de alojamiento tradicionales y los alojamientos a corto-plazo en Canadá titulado *"AN OVERVIEW OF AIRBNB AND THE HOTEL SECTOR IN CANADA: A FOCUS ON HOSTS WITH MULTIPLE UNITS"*⁵, hecho por la firma CBRE, encontró que por cada empleo que se crean bajo los alojamientos a corto-plazo los alojamientos tradicionales crean ciento ochenta y cinco (185). Adicionalmente, las hospederías tradicionales tienen que pagar un listado de licencias, permisos y patentes que suman entre \$25-mil a \$100-mil dependiendo del tamaño del hotel que un alojamiento a corto-plazo no necesita pagar. (Documento 1)

Por otro lado, los hoteles contienen una infraestructura de seguridad que ofrece una protección al turista que no necesariamente existe con los alojamientos a corto-plazo. Como último, y no menos importante, es importante que los alojamientos a corto-plazo estén regulados correctamente, dado ha que un alojamiento a corto-plazo mal administrado puede conllevar una experiencia negativa para el turista. En tiempos donde el gobierno de Puerto Rico se encuentra limitado en sus recursos para promover a Puerto Rico competitivamente con otros destinos de alto calibre, tenemos que asegurarnos que **CADA EXPERIENCIA sea positiva.**

Como último, no se puede negar que el rol fiscalizador del municipio es el modelo que se está adoptando en los Estados Unidos y Europa. La Asociación entiende que los municipios son un componente esencial en el éxito de los alojamientos a corto-plazo y el turismo.

II. Las Estadísticas

Recientemente la firma de consultoría local V2A publicó un análisis titulado *"From emerging to*

³ Ibid. pg. 42-43

⁴ http://www.ahla.com/sites/default/files/2019PolicyGuide1_8Pages.pdf, pg.10-11

⁵ *AN OVERVIEW OF AIRBNB AND THE HOTEL SECTOR IN CANADA: A FOCUS ON HOSTS WITH MULTIPLE UNITS* prepared by CBRE 2017, pg. 8



*mainstream: internet platforms Airbnb and HomeAway are transforming the Puerto Rico lodging infrastructure*⁶ sobre los alojamientos a corto-plazo. Alguna de la data mas importante es:

- Los ingresos alcanzan un número importante de individuos, pero **están bastante concentrados**. El 5% de los anfitriones de Airbnb posee o administra más de cinco propiedades y representa el 30% del total de las propiedades de alquiler a corto plazo de Airbnb y el 36% de sus ingresos por alquiler.
- Con respecto a la competencia, señalan que la administración local debe asegurarse de que todos los jugadores compitan en igualdad de condiciones, particularmente en términos de impuestos y requisitos reglamentarios.

Como se podrá observar del primer punto, los alojamientos a corto-plazo no están beneficiando a todo el mundo de forma igual, si no un grupo que tiene el poder de acaparrar múltiples unidades en los sitios más favorables. La firma reconoce que varias ciudades están tomando la iniciativa de regular los alojamientos a corto-plazo para garantizar un campo de competencia igualitario con las hospederías tradicionales.

III. Recomendaciones sobre la P. de O. Núm. 24 Serie 2018-2019

Dicho lo anterior, aprovechamos esta oportunidad para hacer algunas recomendaciones a la Ordenanza Municipal, como:

- En el "Artículo 5 – Definiciones" del Reglamento para alquileres a corto-plazo en el Municipio Autónomo de San Juan, se debería incluir la definición de hotel ilegal. La cual podría leer de la siguiente forma: *"Hotel ilegal: edificio residencial donde un 50% o más de las unidades, en cualquier momento del año, se arriendan mediante alojamiento a corto-plazo."*
- Se debería añadir un Artículo adicional que lea de siguiente forma: *"Prohibición Hoteles Ilegales: Se prohíben los Hoteles Ilegales en el Municipio Autónomo de San Juan."*
- Se debería añadir un Artículo adicional que lea de siguiente forma: *"Multa Hoteles Ilegales – Cualquier anfitrión, administrador/operador o plataforma que permita o facilite la operación de*

⁶ <http://www.v-2-a.com/news-detail/128-126-from-emerging-to-mainstream-internet-platforms-airbnb-and-homeaway-are-transforming-the-puerto-rico-lodging-infrastructure/>



hoteles ilegales estará sujeto a una multa de diez-mil dólares (\$10,000) por cada día de operación ilegal.”

- Enmendar el Artículo 6.3 (b) para que lea: *“El anfitrión y/o administrador/operador podrá tener hasta seis propiedades (esto para mantener una consistencia con el Reglamento 8856 de la Compañía de Turismo) para arrendamiento a corto plazo dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de San Juan, y una de ellas tiene que ser su residencial principal.”*
- Enmendar el Artículo 8.1 (b) para que lea: *“Unidad de residencia no compartida – los derechos para obtener esta licencia son un pago inicial, al solicitar la licencia, no reembolsable, de mil dólares anuales (\$1,000.00).”*
- Se debe eliminar del Artículo 8.1 (a) y 8.1(b) el impuesto de 3% a los ingresos brutos. Aunque entendemos que dicho “impuesto” va en contra de los alojamientos a corto plazo, nuestros miembros se han opuesto a dicho tipo de impuesto cuando se le trato de imponer a las hospederías tradicionales. Nuestros socios toman su consistencia en sus posiciones muy en serio, y no podemos apoyar dicho “impuesto.”
- Enmendar el Artículo 10.1 para que incluya la palabra *“plataforma”*.
- Enmendar el lenguaje en el “Artículo 10.2 – Incumplimiento a este reglamento”: *La primera multa debería ser de mil-dólares (\$1,000), la segunda de cinco-mil dólares (\$5,000) y la tercera por diez-mil dólares (\$10,000).*
- Se debería añadir un Artículo adicional que lea de siguiente forma: *“Tope de Noches – Se establece un tope de doscientos setenta y cinco (275) días del año para una propiedad para uso de alojamiento a corto-plazo.”*

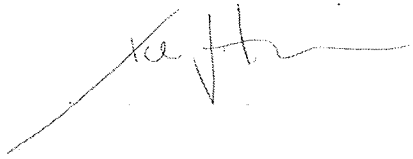
Las siguientes recomendaciones se basan en lo que han hecho otros destinos y entendemos le hace justicia a los alojamientos tradicionales y el destino.

IV. Conclusión

La Asociación ha sido una voz activa sobre el turismo en los pasados 69 años siempre con un norte de crecer el turismo basado en los éxitos de otros destinos turísticos y tendencias mundiales. Por eso entendemos que la Ordenanza Municipal es un paso positivo en la dirección correcta, sin embargo, algunas de nuestras recomendaciones son medulares para establecer una experiencia y producto único.



Cordialmente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pablo Torres', written in a cursive style.

Pablo Torres

Presidente de la Junta



**Algunos requisitos y cargos regulares de Hoteles, BB, y Paradores
Costo incremental de \$20K a 100K anual a hospederías pequeñas**

Requisito, Pago o Permiso	Hoteles, BB Paradores	Alojamiento Alternativo
<i>Permiso de Uso de Hospedería</i>	SI	NO
<i>Patente Municipal – Anual</i>	SI	NO
<i>Registro de Comerciante</i>	SI	NO
<i>Endoso de CTPR</i>	SI	NO
<i>Registro con Division de Room Tax – CTPR</i>	SI	SI <45% actual
<i>Pago de CRIM Mueble e Inmuebles Comercial – Anual</i>	SI	NO
<i>Pago de Agua Comercial – CCAR + 50%</i>	SI	NO
<i>Inspección de Salud – Hotel – Anual</i>	SI	NO
<i>Inspección de Salud – Rest. – Anual</i>	SI	NO
<i>Inspección de Salud – Piscina – Semestral \$100/visita</i>	SI	NO
<i>Inspección de Bomberos Anual - \$20/hab.</i>	SI	NO
<i>Certificado de Salud de Todos los Empleados \$40/ee</i>	SI	NO
<i>Certificación en el Manejo de Comidas \$100/ee</i>	SI	NO
<i>Manual de Emergencias y Desalojo + Simulacro</i>	SI	NO
<i>Facilidades Cumplen con Requisitos Ley ADA</i>	SI	NO
<i>Estacionamientos Identificados para Impedidos</i>	SI	NO
<i>Estacionamiento Identificado para Autos Híbridos</i>	SI	NO
<i>Inspección Semestral – Calidad Turística – CTPR</i>	SI	NO
<i>Evidencia de Capacitación Continua de Empleados</i>	SI	NO
<i>Seguro Responsabilidad Pública - >\$1M - \$5-6K/Y</i>	SI	NO
<i>Inspección Anual de Extintores de Fuego</i>	SI	NO
<i>Prueba de Agua de Piscina Salud – Semestral \$100</i>	SI	NO
<i>Recogido de Basura – Pago Comercial</i>	SI	NO
<i>Exterminador de Plagas Mensual – Certificado \$400-700</i>	SI	NO
<i>Cargos adicionales por empleado >30% FUTA, SUTA, S/S, FONDO, Etc.</i>	SI	NO
<i>Sistema de Seguridad Electrónico y Guardias</i>	SI	NO
<i>Cuenta de Banco Comercial y Costo de Transacciones</i>	SI	NO
<i>Auditorias Periódicas por Canon de Arrendamiento (Room Tax) por CTPR</i>	SI	NO
<i>Someter Reportes Estadísticos Mensuales a CTPR</i>	SI	NO
<i>Plan de Reciclaje y Reportes a ADS</i>	SI	NO
<i>Cargos por OTA's – Expedia, Booking, etc.</i>	15-25%	15%
<i>Impuesto de Habitación - Room Tax</i>	7-11%	7%