



Informe

Propuestas para reducir el impacto de los arrendamientos a corto plazo en el desplazamiento de comunidades

18 de octubre de 2023 | 2023 Convening: *Expand to align collective Action* • Filantropía Puerto Rico

equipo de trabajo

elenjambre

Lyvia N. Rodríguez y Alejandro Cotté Morales, coordinación general, investigación, diseño y facilitación

consultorxs independientes

Mikael Rosa Rosa, investigador

Margarita Morales, relatoría

Ysatis Santigado Venegas, relatoría

Escuela Graduada de Planificación, Universidad de Puerto Rico

Dr. Raúl Santiago Bartolomei, asesoría técnica

elenjambre

El proyecto Comité Timón

Asociación de Residentes de Machuchal
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña y G-8
Mujeres de Islas
Vieques Love

Coordina: Hispanic Federation Puerto Rico

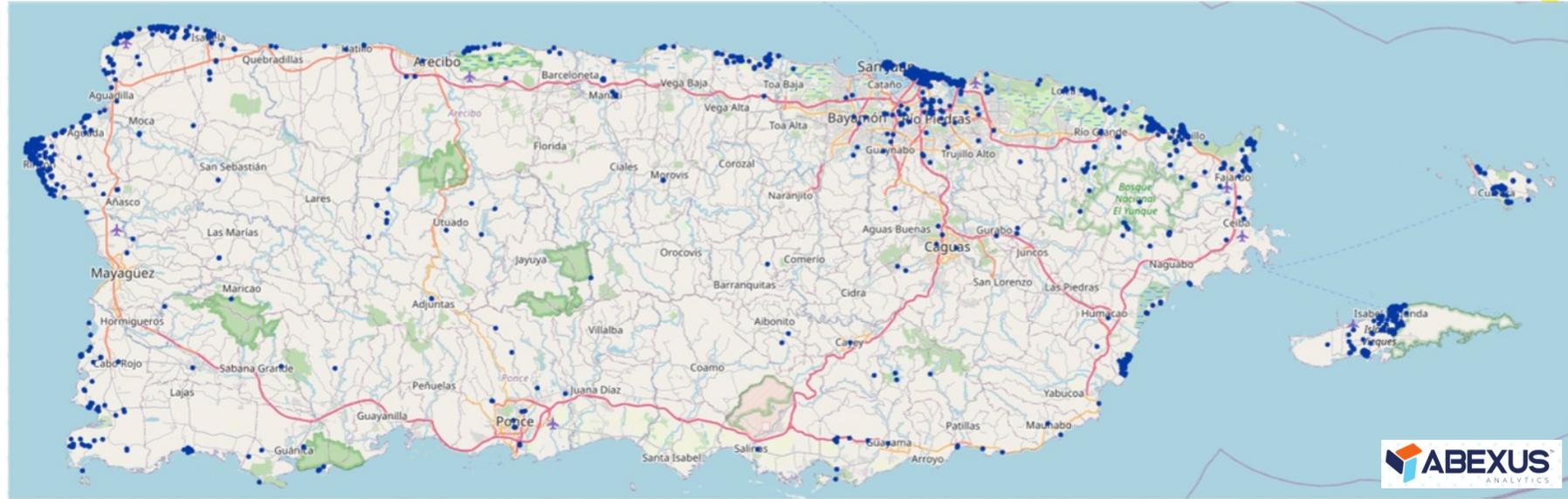
Charlotte Gossett Navarro, directora ejecutiva

David Carrasquillo Medrano, gerente de planificación y desarrollo comunitario

Maritere Padilla, directora de política pública

Contexto

2015



17,138
unidades

2022



Tomadas de Abexus Analytics (2022). A Snapshot of Short-Term Rentals in Puerto Rico.

Contexto Modalidades

Plataformas digitales dedicadas a ACP (Aprox. 40-50%)

- ✓ *Airbnb* es la más común.
- ✓ Le sigue *Booking.com*
- ✓ Otras plataformas digitales incluyen Vrbo, Join a Join, Expedia

Ofertones y Oferta del Día

Clasificados Online y Clasificados PR

Páginas de Facebook e Internet de arrendadores

Contexto

- 40%** De la demanda de alojamiento se cubre mediante arrendamientos a corto plazo.^(a)
- 21%** De los recaudos de la Compañía de Turismo proviene del *Room Tax* a los arrendamientos a corto plazo.^(b)
- 93.3%** De las unidades dedicadas a arrendamientos a corto plazo son casas o apartamentos completos.^(c)

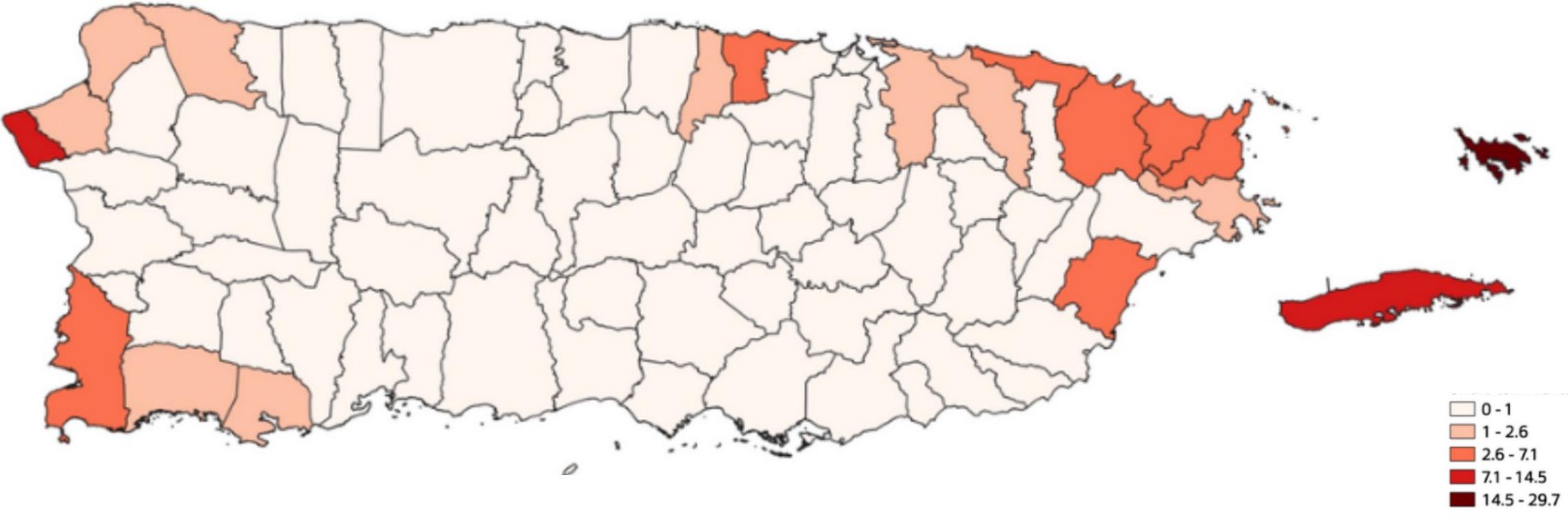
*“A la Compañía de Turismo y a [Discover Puerto Rico] les encanta los Airbnb. Traer compañías que abran un hotel cuesta mucho. Tienen que dar créditos contributivos, exenciones. **Con los Airbnb, Turismo no tiene que invertir un centavo...**”*

- E. Ramírez

Asociación de Bed and Breakfast

Alquileres a corto plazo como por ciento de unidades de vivienda

Fuente: Air DNA y Encuesta sobre la comunidad de Puerto Rico



Normativa

- ✓ Nivelar el terreno con otros tipos de hospederías y aumentar recaudos.
 - ✓ 7% Canon de ocupación de habitación.

- ✓ En los condominios y algunas urbanizaciones cerradas
 - ✓ La escritura matriz prohíbe o limita los arrendamientos a corto plazo.
 - ✓ Se puede limitar o prohibir por reglamento

- ✓ Controles al uso
 - Reglamento 8856 de la Compañía de Turismo
 - ✓ Hay que proveer estacionamiento.
 - ✓ No puede interferir con condiciones restrictivas
 - ✓ No puede afectar el carácter residencial de la comunidad
 - ✓ Debe controlar ruidos, conglomeración de personas.

NO HAY MEDIDAS ANTIDESPLAZAMIENTO.

El proyecto Preguntas de investigación

- ✓ ¿De qué maneras los arrendamientos a corto plazo contribuyen al desplazamiento de comunidades geográficas en Puerto Rico?
- ✓ ¿Qué políticas públicas y acciones ciudadanas pueden reducir o prevenir el desplazamiento ocasionado por esta modalidad de alquileres?

Metodología Diálogos comunitarios



- ✓ Culebra
- ✓ Manatí
- ✓ San Juan Condominio Bayola • Dos Pinos • Machuchal • Puerta de Tierra
- ✓ Vieques

Excusadxs: Loíza y La Perla

Metodología Diálogos comunitarios



- ✓ **Aguadilla**
- ✓ **Cabo Rojo**
- ✓ **Isabela**
- ✓ **Rincón**

El proyecto Metodología

✓ Sesión con expertxs

- ✓ Pedro M. Cardona Roig planificación y urbanismo
- ✓ Michel Godreau Robles derecho
- ✓ Margarita Gandía, bienes raíces

✓ Entrevistas

- ✓ Asociación de Hoteles y Turismo
- ✓ Asociación de Paradores
- ✓ Asociación de Bed and Breakfast
- ✓ Asociación de Titulares de Condominios
- ✓ Liga de Ciudades

✓ Asistencia a *ReBook: A Short-Term Rental Conference 2022*

✓ Revisión de literatura

✓ Análisis de las recomendaciones

- ✓ Resultados de políticas adoptadas en otros lugares
- ✓ Retroalimentación de las personas participantes



24 oct

Sesión de diálogo con expertxs

Lcdo. Michel J. Godreau Robles
Arq. Pedro M. Cardona Roig
Sa. Margarita Gandía

15 y 16 nov

Sesiones de diálogo con comunidades

San Juan y Aguadilla

21-29 nov

Entrevistas a expertxs

Asociación Hoteles y Turismo
Asociación de Bed and Breakfast
Pasado presidente Asociación de Paradores
Asociación de Titulares de Condominios
La Liga de Ciudades de Puerto Rico

12 y 13 dic

Sesiones de discusión de resultados y envío de presentación

Comité Timón
Representantes de las sesiones comunitarias

27 ene

Informe preliminar

sep

oct

nov

dic

ene

feb

8 sep

**Reunión inicial
Comité Timón**

14 sep

Huracán Fiona

11 nov

**Asistencia a
Rebook**

20 dic

**Vistas públicas
Proyecto ordenanza
Municipio de San Juan**

**Vistas públicas
P de la C 1557**

Hallazgos Beneficios

Todos los grupos y personas entrevistadas reconocen beneficios de los arrendamientos a corto plazo, pero reclaman que es urgente regularlos.

- ✓ Creación de empleos (i.e., limpieza y administración de propiedades)
- ✓ Turismo descentralizado (i.e., beneficia empresas de excursiones, negocios locales)
- ✓ Fuente de ingreso alternativo para algunas familias

Cientos de ciudades han optado por regular esta actividad económica.

Hallazgos Factores que promueven desplazamiento

✓ Empobrecimiento de la calidad de vida

- **Seguridad**
 - Comunidades fantasma en la temporada baja
 - Actividades ilícitas
 - En condominios, personas desconocidas en pasillos y áreas comunes
- **Comportamiento de lxs huéspedes**
 - Ruido excesivo, fiestas, bloqueo de estacionamientos
 - Falta de respeto a los residentes que les llaman la atención
- **Propietarixs que no viven en la comunidad**
 - Puertorriqueñxs que residen en otras comunidades o municipios
 - Puertorriqueñxs de la diáspora
 - Inversionistas extranjerxs
 - Corporaciones

✓ Encarecimiento en el costo de vivienda

- Aumentos continuos en los cánones de arrendamiento a largo plazo, para:
 - Promover que los inquilinos se vayan.
 - Financiar con tales ingresos la conversión de instalaciones para uso turístico.
- Aumenta el costo de vivienda en lugares no impactados directamente por el desplazamiento, ya que aumenta la demanda.
- Si exceden el 10% de las unidades de vivienda en un condominio, se pierde acceso a préstamos FHA.

Un estudio del CNE y la EGP-UPR (2022) concluyó lo siguiente

El crecimiento de un 10% en la cantidad de arrendamientos a corto plazo en una comunidad:

- ✓ aumenta los costos de alquiler de la vivienda en 7%,
- ✓ incrementa en un 23% el valor por pie cuadrado de las unidades, y
- ✓ aumenta el volumen de ventas en el vecindario.

Fuente: Santiago Bartolomei, R., Lamba Nieves, D., Figueroa Gruillasca, E. y Santiago Venegas, Y. (2022). *The Impact of Short-Term Rentals in Puerto Rico: 2014-2020 [Policy brief]*.

✓ **Servicios disponibles a la comunidad**

- Se encarecen los bienes y servicios
- Encarece el mantenimiento de las áreas comunes en condominios
- Los bienes y servicios públicos y privados se dirigen al turista y no al residente
- Desplazamiento de negocios
- Sobrecarga a los servicios públicos

✓ **Ambiente**

- Se genera basura en exceso.
- Destrucción de lugares de valor ecológico, haciendo vulnerable al resto de la comunidad.
- Limitan el acceso público a la playa

Hallazgos Políticas que favorecen ACP

- ✓ **Se les categoriza como vivienda, no como negocio**
- ✓ **Competencia desleal con las pequeñas hospederías y negocios.**
 - No se les requiere tener empleadxs en el lugar ni cumplir con otros requisitos.
 - No tienen que pagar patente,
 - Acceden a préstamos hipotecarios y servicios básicos con tarifa residencial
 - Muchos no pagan CRIM
- ✓ **Reglamento Conjunto permite ACP en zonas residenciales, agrícolas, de valor ecológico, etc.**

“Se le pide a los carritos de *hot dog* patente, licencias, y al lado hay un edificio con 12 unidades [de arrendamiento a corto plazo] y no les fiscalizan.”

✓ Incentivos de la Ley 22-2012 (60)

✓ Gobernanza en los condominios

- Lxs propietarixs de unidades dedicadas a arrendamientos a corto plazo acceden a las juntas de titulares para asegurar sus intereses.
 - La ley provee para un voto por titular, independientemente del número de unidades que tenga. Una persona crea múltiples corporaciones, cada una titular de un apartamento, acapara el voto.

Principios rectores

- **Participación** de la comunidad en la toma de decisiones.
 - Transparencia y concienciación ciudadana
- **La vivienda es un derecho.**
 - Derecho a vivir en comunidad.
 - Permanencia de la gente que está en ese entorno. Asegurar que puedas nacer, vivir y morir en tu comunidad.
 - **Proteger la intimidad**, que incluye saber quién es tu vecinx.
 - Proteger la habitabilidad del contexto.
 - Priorizar a lxs residentes.
- **Promover la permanencia de las comunidades**
- **No se debe regular a todos por igual.**
 - Análisis del mercado por áreas.
 - Sensible al tipo de arrendadorx.
- **Respetar la zonificación vigente, el entorno** y proteger las zonas ambientalmente importantes.
 - Que no se puedan dar modificaciones a las normas de uso de suelo sin que haya una notificación clara y que la ciudadanía pueda estar informada.
 -
- **Velar por el cumplimiento y fiscalización.**

Recomendaciones Regular la operación de los ACP

- ✓ **Definir los arrendamientos a corto plazo como un negocio.**
 - **Mediante legislación**
 - Via judicial

P de la C 1557

Alojamiento Suplementario a Corto Plazo (Short Term Rental) – Significa *actividad comercial, únicamente para efectos contributivos y no afectará la clasificación de la vivienda en otros aspectos legales y regulatorios,*
_de cualquier instalación, edificio o parte de un edificio, dado en alquiler por un período de tiempo menor a noventa (90) días, dedicado al alojamiento de personas mediante paga, cuya instalación, edificio o parte de este no sea un hotel, condohotel, hotel todo incluido, motel, Parador, pequeña hospedería, casa de hospedaje y/o hotel de apartamentos...

Recomendaciones Regular la operación de los ACP

✓ **Prohibir/limitar los arrendamientos a corto plazo en zonas residenciales, agrícolas y de alto valor ecológico, y delimitar las áreas donde puedan ubicarse.**

- **Limitar la cantidad de unidades ACP en lugares históricos**

Tomar medidas para evitar impactos no deseados en otros lugares. En Nueva Orleans, las limitaciones en el French Quarter aumentaron el número de unidades en otros lugares, particularmente comunidades marginalizadas.

✓ **Crear y publicar el registro** de arrendamientos a corto plazo.

- El dueño debe registrar, no el administrador.
- Requerir que se rotulen las propiedades que se alquilan a corto plazo.

✓ Establecer una moratoria a nuevas unidades de arrendamiento a corto plazo.

✓ Otras propuestas incluyen **limitar...**

- Cantidad de personas por unidad

Dificultad para fiscalizar. Hay poca o ninguna evidencia sobre el éxito de la medida en otros lugares.

- Cantidad de unidades que una misma persona puede arrendar, para evitar acaparadores.

Dificultad para fiscalizar. Hay poca o ninguna evidencia sobre el éxito de la medida en otros lugares.

- Número de días que una unidad puede alquilarse a largo plazo durante un año.

✓ **Exigir al propietario vivir en el lugar** o cerca al lugar.

En otros lugares, ha reducido la cantidad de acaparadores.

Recomendaciones Política Fiscal

- ✓ **Incrementar el *Room Tax*** aplicable a los arrendamientos a corto plazo de un 7% a hasta un 11%.
 - Utilizar parte del Room Tax para financiar las actividades de fiscalización de la Compañía de Turismo, DRNA y de los municipios (2-4%).
 - **Municipios** pueden tener una oficina con personas dedicadas a la fiscalización mediante la tecnología, visitas de campo y manejo de querellas.
 - El Room Tax en Puerto Rico es relativamente bajo, comparado con sus competidores.
 - Hay que tomar medidas para evitar que se promuevan los ACP indiscriminadamente con el fin de aumentar recaudos.

- ✓ **Derogar la Ley 22-2012 (60)**

Recomendaciones Vivienda

- ✓ Establecer políticas de **control de renta**.
- ✓ **Incentivar la inversión local para el desarrollo de vivienda de interés social en áreas de alta presión inmobiliaria (existente y potencial).**
 - **Subsidiar la renta** y hacer disponible un **fondo de asistencia al comprador**, dirigiendo estos programas a las zonas de oportunidad.
 - Apoyar la creación de **fideicomisos comunitarios de tierras**, asegurando la asequibilidad a largo plazo.
 - Crear **bancos de tierras** con los estorbos públicos que adquieran los municipios.
 - Destinar parte de los recaudos del *Room Tax* al desarrollo de vivienda asequible y absorber el costo de cubrir la demanda adicional por servicios públicos (i.e., recogido de basura, transportación).
- ✓ Promover arrendamientos a corto plazo en propiedades abandonadas localizadas en áreas comerciales de los cascos urbanos.

Recomendaciones Gobernanza

- ✓ Como parte del proceso de aprobar un ACP en una zona residencial, **la comunidad debe endosarlo.**
- ✓ **Enmendar la Ley de Condominios** que la restricción de un voto por titular se adjudique, no por la corporación titular sino por su agente residente o presidentx.
- ✓ Crear la Procuraduría de la Permanencia.
- ✓ Decentralizar:
 - ✓ Municipios - Otorgamiento de permisos y fiscalización

Hallazgos Retos que enfrentan las propuestas de regulación

✓ Conflictos de interés

- Políticos y personas influyentes en los medios de comunicación son propietarios de arrendamientos a corto plazo
- Aportes de propietarios de ACP a campañas políticas

✓ Falta de datos

- Las plataformas no comparten sus bases de datos.
- Aún cuando se compran datos, no se pueden ubicar las propiedades con exactitud.

✓ Posición de representantes del sector participantes de ReBook

- Hay que unir esfuerzos para **combatir medidas legislativas que busquen regular estos alquileres** y proteger sus derechos como propietarios.
- Debe delegarse en los condominios o asociaciones de residentes la toma de decisiones en torno a problemáticas que surjan con los arrendamientos a corto plazo.
- No se debe regular lo que no es un problema, por lo que no es necesario impulsar controles sobre este sector.

✓ Posición de la Junta de Control Fiscal

- Énfasis en los recaudos del room tax.
- Políticas que afectan los ingresos municipales y promueven la consolidación de municipios



Ayuda a proteger el alquiler a corto plazo en Puerto Rico

La Cámara de Representantes de Puerto Rico está estudiando actualmente un proyecto de ley que podría poner en peligro los espacios compartidos situados en zonas residenciales. El Proyecto 1557 contiene una disposición que propone prohibir el alquiler a corto plazo del más del 30% de una vivienda en una zona residencial si no se obtiene un permiso de uso comercial. Dicha medida podría tener un efecto devastador en espacios como el tuyo y cientos de otros en toda la isla.

Es crucial que los anfitriones dediquen 3 minutos para enviar un mensaje contundente a los miembros de la Comisión de Turismo y Cooperativismo de la Cámara oponiéndose a esta medida. Comparte con ellos cómo el alquiler a corto plazo te beneficia a ti, a tu familia y a tu comunidad.

Importante: Al enviar este formulario, aceptas que Airbnb, Inc. puede transmitir cualquier información en este formulario a los miembros de la Comisión y otros terceros a través de correo electrónico y como una compilación por escrito.

¡Envía un mensaje a los representantes de PR!

 *
 * city and state not required
 *

Send Email

Subject: ¡No al PC 1557!

corto plazo.

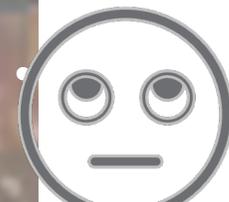
Prohibir alquilar más del 30% de mi vivienda en una zona residencial como alojamiento a corto plazo si no obtengo una variación y un permiso de uso comercial me privará de mi derecho constitucional al uso de mi propiedad.

Eso sería una confiscación no compensada de mi propiedad en violación de mis derechos bajo la Constitución de Puerto Rico y la de los Estados Unidos. Como ciudadano, le solicito que por favor

*Prohibir alquilar más del 30% de mi vivienda en una zona residencial como alojamiento a corto plazo si no obtengo una variación y un permiso de uso comercial **me privará de mi derecho constitucional al uso de mi propiedad.***

*Eso sería una confiscación no compensada de mi **propiedad** en violación de mis derechos bajo la Constitución de Puerto Rico y la de los Estados Unidos.*

- ✓ **Visibilizar y concienciar**
- ✓ Activismo y ejercer presión política
- ✓ **Vincular a comunidades que enfrentan situaciones similares**
- ✓ Organizarse



URB. DOS PINOS
SÓLO USO RESIDENCIAL
NO
ALQUILER A
CORTO PLAZO

Apoyando a las comunidades

Contrarrestar el discurso sobre los ACP para visibilizar los impactos en la vivienda y las comunidades, y la necesidad de regularlos

- ✓ Apoyar la investigación y monitoreo, adquisición de datos de las plataformas.
- ✓ Encuentro para discutir alternativas
- ✓ Actividades educativas y organizativas en las comunidades
- ✓ Soporte a la construcción de alianzas comunitarias al respecto
- ✓ Incidencia en la política pública

Apoyar las iniciativas de asequibilidad de la vivienda

- ✓ Fideicomisos comunitarios de tierras, bancos de tierras

el enjambre

lyvia n. rodríguez del valle | 787.548.4973 | lyvia@elenjambrepr.com
alejandro cotté morales | 787.354.2058 | alejandro@elenjambrepr.com