



## Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles (A.A.B.I.)

Agrupando a los profesionales del Arrendamiento  
P.O. Box 10314, San Juan, PR 00922  
Tels.: (787) 706-1176 / Fax: (787) 706-1423  
[www.arrendadores.org](http://www.arrendadores.org) / [info@arrendadores.org](mailto:info@arrendadores.org)



6 de marzo 2019

Lcdo. Marco Antonio Rigau  
Presidente  
Legislatura Municipal  
San Juan, Puerto Rico 00902

Re: P de O. Número 24, Serie 2018-2019

Honorable Lcdo. Marcos Antonio Rigau:

La Comisión que usted preside ha referido para nuestra evaluación el Proyecto de Ordenanza Número 24, Serie 2018-2019. El mismo propone reglamentar los alquileres a corto plazo en el Municipio Autónomo de San Juan, Puerto Rico. A los fines de convertir dicho proyecto en ordenanza pública de dicha municipalidad. Para Añadir un nuevo capítulo VII a la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan” con el propósito de incluir el “Reglamento para Los alquileres a Corto Plazo en el Municipio Autónomo de San Juan”; Asignar funciones a la oficina de Permisos; Remunerar los capítulos subsiguientes; Y para otros Fines.

La Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de PR (por sus siglas AABI) es la única VOZ Organizada en representación de los arrendadores de bienes inmuebles haciendo negocio en Puerto Rico. A.A.B.I. fue incorporada hace 26 años con la intención de agrupar a los arrendadores en PR. Creada con el compromiso de contribuir y mejorar los esfuerzos de promover viviendas asequible de alquiler en nuestras comunidades. La misma se nutre de un grupo multisectorial compuesto por Arrendadores principalmente. Se nos unen además Administradores de Propiedades, Corredores y Vendedores de Bienes Raíces e Inversionistas, entre otros. Somos una organización sin fines de lucro comprometida con el desarrollo de la educación mediante la capacitación e intercambio de experiencias educativas y la legislación de leyes y proyectos que beneficien nuestra industria de arrendamiento.

Nuestra Misión es crear líderes dentro de la industria de arrendamiento para mantener informado tanto a los arrendadores como los arrendatarios de sus responsabilidades y deberes para poder llevar a cabo una relación contractual. La misma ha de ser una de profesionalismo y de servicio, contribuyendo a poder tener una mejor relación, una mejor comunidad y por ende un mejor PR.

Nuestra Visión es ser la organización líder que represente a los arrendadores y profesionales de las Bienes Raíces en Puerto Rico. Transformar nuestra industria inmobiliaria desarrollando su potencial como una de vital importancia para la calidad de vida y economía del país.

En todo sector turístico tenemos áreas residenciales que perpetúan nuestras tradiciones y nuestra existencia como pueblo. Proteger nuestro entorno es misión de todos. De igual manera, promover la economía de nuestro país, ponderando los diferentes sectores y las nuevas oportunidades de mercado que surgen como consecuencia de los cambios económicos y desastres naturales, es entonces en que aflora la creatividad de los pueblos. Porque hacemos de la adversidad una oportunidad... Nuestra intención no es que se destruya, sino que se preserve la historia y nuestro patrimonio como pueblo.

La renta a corto plazo es una oportunidad de negocio para todos. No se trata de coartar lo existente pero, si de estructurar eficientemente el concepto para que de esta forma podamos preservar la comunidad residencial y comercial, dando paso a una economía auto sustentable.

En cuanto a la P. de O. núm. 24, Serie 2018-2019

La AABI tiene tres preocupaciones principales:

- a) La figura del administrador en el proyecto de ordenanza propuesta en el Art.5 inciso C dice: *“Cualquier persona que el anfitrión con licencia regular o especial designe para llevar a cabo funciones administrativa...”* Sin embargo la Ley 10 del 26 de abril del 1994 cita en el Art. 2 inciso A, define tácitamente que estas funciones tienen que ser realizadas por un corredor y/o vendedor de Bienes Raíces certificado y licenciado por la Junta Examinadora de Corredores, Vendedores y Empresa de Bienes Raíces adscrita al Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- b) El licenciamiento en el proyecto propuesto en el Art. 8 inciso A propone: *“Los derechos para obtener esta licencia son un pago inicial, al solicitar la licencia, no reembolsable, de doscientos cincuenta dólares anuales (\$250.00...)”* La Ley 272-2003 de “Room & Taxes” establece el 7%. El cobro de esto se puede interpretar como doble tributación, y/o se está regulando por ordenanza algo ya dispuesto por ley.
- c) La limitación del uso de la propiedad en el proyecto de la ordenanza propuesta en el Art. 6.3 inciso A y Art. 6.3 Inciso B lee: *“Las propiedades sujetas a programas o subsidios estatales o federales no cualificarán para obtener una licencia de alquiler a corto plazo”. “El anfitrión podrá tener hasta dos propiedades para arrendamiento a corto plazo...”*. Se le está limitando al dueño del inmueble el mercadeo, uso & disfrute de sus propiedades, teniendo repercusiones económica, merma en el ingreso, afectando las microempresas del entorno, servicios profesionales y el efecto en la comunidad y por ende en la economía. Esto limita el uso y disfrute de la propiedad en contra del estado de derecho vigente.

Aspectos Positivos de la ACP mediante la ordenanza propuesta, en el Viejo San Juan según datos de Economía con Calle informa que solo el 13% son ACP. Estimular la inversión en propiedades abandonadas y en mal estado. Hasta el 2017 quedaban en el Viejo SJ 1793 unidades vacantes que podrían ser habilitadas evitando los estorbos públicos y lugares en desuso.

*Sugerencia: Contactar a los propietarios de dichas unidades. Crear un programa de subsidio para poner en condiciones vivibles dichas estructura, donde se le pueda aportar una parte de dicha reparación y en conjunto se le otorgue un préstamo a un interés nominal para que sea asequible. Con la condición de que la vivan mínimo por X años, cumplimentado con X cantidad de horas de labor comunitaria en el entorno; como por ejemplo: labores de ornato-pintura-lectura a envejecientes & niños, etc. Tal vez usando los Fondo CDBG-DR podría ser una alternativa*

De esta forma se reduciría los inventarios de propiedades re-poseídas en los bancos al proveer otra manera de mercadear estos inmuebles. Disminuyendo el número de potenciales ejecuciones hipotecarias.

Estimula el auto empresarismo en áreas donde ubican las propiedades ACP. Estimula empleos en administración, limpieza, reparación, mantenimiento, mobiliario, decoración, tours, restaurantes, etc., inyectando dinero nuevo a las arcas municipales. Convirtiéndose en una fuente adicional de ingreso al propietario, de esta manera se evita la co-dependencia del gobierno, y/o programas ayudas ciudadanas. Aumenta el valor de las propiedades con potencial de ser dedicadas a ACP. Tráfico, actividad económica, y el mantenimiento que generan los ACP'; aumenta las ventas al detal, y por consiguiente, los recaudos de IVU y aumenta los ingresos por patentes del MSJ. Propiedades dedicadas a ACP están completamente amuebladas, y por consiguiente deben generar mayores ingresos.

Indirectamente aumenta las contribuciones sobre la propiedad inmueble, al no estar cobijadas por la exención de residencia principal y pagan la cantidad completa de la contribución inmueble.

Los propietarios, ante el ingreso adicional, se pueden mantener al día con las contribuciones inmuebles y compromisos con el fisco.

Aspectos Negativos de ACP mediante la ordenanza propuesta, entendemos que se debe regular, pero consideramos demasiado onerosos los precios de licencias y/o patentes propuestas. Además, el limitar a 2 unidades por propietario es atentar con los ingresos de los arrendadores bona fide que viven y dependen de sus alquileres para el sustento de su familia y empleados. Causando un impacto económico devastador ya que redundaría en reducción de plazas de trabajos, contribuiría a cerrar negocios. Ya que se afectaría los pequeños comerciantes de la vecindad que ofrecen servicios de reparaciones, administración de propiedades, cafeterías, pequeños colmados, etc. Podría causar cierto deterioro de áreas comunes. El uso intensivo de facilidades diseñadas para residencia se afecta de forma negativa ante el exceso de tráfico y uso. Desplaza propiedades que pudieron ser dedicadas a alquiler subsidiado para personas de bajos ingresos. *Sugerencia: asignar áreas para interés social solamente.* Actualmente el Municipio NO cuenta con los recursos económicos, ni tecnológicos, para fiscalizar e implementar la reglamentación que proponen. La permisología demora demasiado y dilata el comienzo de las operaciones del negocio propuesto.

Enmiendas Sugeridas a la Ordenanza en la actualidad Puerto Rico posee un reglamento que incluye los alquileres de propiedad inmueble y es la Ley 10 del 1994 que reglamenta el Negocio de Bienes Raíces. En su art. 2 incisos A definen quienes son las personas en ley a trabajar y administrar el arrendamiento de bienes inmuebles en PR.

Por otro lado, el código civil de 1930 en el sub-capítulo 1 del capítulo 303 Art. 1436<sup>a</sup>, 1471, 311LRA, 4031<sup>a</sup>-4093 define y regula todo lo relacionado al arrendamiento de inmuebles. La Ley 272 del 2003 regula y define el cobro de los aranceles en las rentas de corto plazo. Dicho esto, las AABI sugiere que NO podemos limitar al propietario y/o el corredor de bienes raíces, ya que esto tiene rangos constitucionales.

Recomendamos además que en los edificios multifamiliares limitar al 49% la ocupación de unidades de alquiler a corto plazo. La Asociación de hoteles recomienda 275 días anuales, debe ser considerada entre las propuestas. Ya que la renta a corto plazo no es competencia directa para la demanda hotelera debido a que apelan a mercados completamente diferentes. El tratar de impulsar una licencia con tantos requerimientos, en vez de añadir ingresos, desmotivaría al propietario, pudiendo crear más evasores ó más unidades abandonadas. (En este momento el gobierno NO tiene la empleomanía necesaria para fiscalizar dicha operación). Proveer, publicar y/o entregar las reglas y/o compromiso que el visitante de ACP debe observar para la sana convivencia de la comunidad que visita. Sacar ventaja económica para nuestra isla del "opportunity zone". Inscribir las propiedades en el Departamento de Turismo. Registro de SURI. En los casos que los propietarios no sean los que manejen la propiedad, está debe ser manejada por un profesional debidamente licenciado en el área de bienes raíces conforme lo establece la Ley 10. Verificar quienes son los que incumplen. Notificarle de su incumplimiento. Darle un periodo de 30 días para que organicen su actividad comercial.

En cuanto al P. de O. Núm. 24 hemos encontrado lo siguiente:

**Pág. 5: Entrillado del 17 al 24:** Ya existe un registro de la Compañía de Turismo que se puede usar. El hacer otro duplica esfuerzo y dinero.

**Pág. 10, Secc. 6.1:** El término de la licencia es muy limitante, debe ser a 5 años, y renovable electrónicamente. Tomando en cuenta que el Municipio no estará listo para la implementación de la ordenanza, ese primer año, debe ser utilizado para permitir a los Alquileres a Corto Plazo el cumplir con los requisitos de esta nueva propuesta. Especialmente cuando el Municipio, ni las agencias de Salud y Bomberos están listas para su implementación.

**Pág. 11, Secc. 6.2, Inciso c:** ¿Quién está capacitado en el Municipio de San Juan (MSJ) para evaluar las escrituras de la propiedad, condiciones restrictivas de uso, escrituras matrices de urbanizaciones y condominios, y los reglamentos de urbanizaciones y condominios? ¿Cuánto tiempo se va a tomar cuando reciban y tengan que evaluar 1,500 escrituras de propiedades; 1,500 reglamentos de condominios; 1,500 escrituras matrices; etc... ¿Alguien ha pensado en esto?

A parte de estar en directo conflicto con la desregulación que el estado tiene en mente implementar. Es el extremo opuesto a lo que pretende el MSJ.

**Pág. 11, Secc. 6.3, Inciso d:** El reunirse en grupo es un derecho protegido por la constitución de Estados Unidos de América, no puede ser limitado por un reglamento.

**Pág. 12, Secc. 6.3, Inciso h:** ¿Quién va a revisar que el número de licencia aparezca en la página de cada anuncio de ACP?

**Pág. 12, Secc. 6.4, Inciso f:** Requisito de inspección de Bomberos y de Salud. ¿Con que personal? ¿Cuánto tiempo va a tomar? No es práctico, y abre la puerta a soborno por parte de empleados inescrupulosos.

**Pág. 14, Secc. 8.1, Inciso a:** Sugerimos entre un 1.5% -2 % y este debe ser pagado por el huésped en la plataforma digital en que tuvo acceso a la unidad d ACP, y el portal enviarlo a la municipalidad. El registro debe ser sencillo.

La Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de Puerto Rico, favorece el establecer ciertos controles a los ACP. Los Propietarios deben registrarse con la Compañía de Turismo y el Municipio tener acceso a dicho listado. Ciudades como Nueva York, Nueva Orleans, Barcelona y otras, están manejando esta situación de manera eficiente.

En resumen, al poner una propiedad en alquiler a corto plazo le genera ingreso al: corredor y/o vendedor de bienes raíces, administradores de propiedades, a la banca, a los condominios, urbanizaciones a los negocios de la comunidad, etc. Porque se paga por los servicios de mantenimientos, por la limpieza de las propiedades, a los pintores, plomeros, electricistas, albañiles y al Gobierno, entre otros sectores, sencillamente rota todo un andamiaje económico en el lugar.

Respetuosamente,

  
RAR

Rosita Alicea Rodríguez  
Presidenta