

24 de abril de 2024

Hon. Ada García Montes  
Presidenta  
Comisión de Educación, Turismo y Cultura  
Senado de Puerto Rico  
[agarcia@senado.pr.gov](mailto:agarcia@senado.pr.gov)

c. **Miembros Comisión de Educación, Turismo y Cultura del Senado de Puerto Rico**

Hon. Elizabeth Rosa Vélez  
[erosa@senado.pr.gov](mailto:erosa@senado.pr.gov)

Hon. Albert Torres Berrios  
[altorres@senado.pr.gov](mailto:altorres@senado.pr.gov)

Hon. Hector L. Santiago Torres  
[hlsantiago@senado.pr.gov](mailto:hlsantiago@senado.pr.gov)

Hon. Rubén Soto Rivera  
[rsoto@senado.pr.gov](mailto:rsoto@senado.pr.gov)

Hon. Ramón Ruiz Nieves  
[rruiz@senado.pr.gov](mailto:rruiz@senado.pr.gov)

Hon. Rosamar Trujillo Plumey  
[rtrujillo@senado.pr.gov](mailto:rtrujillo@senado.pr.gov)

Hon. Migdalia I. González Arroyo  
[migonzalez@senado.pr.gov](mailto:migonzalez@senado.pr.gov)

Hon. Wanda M. Soto Tolentino  
[wsoto@senado.pr.gov](mailto:wsoto@senado.pr.gov)

Hon. Migdalia Padilla  
[mpadilla@senado.pr.gov](mailto:mpadilla@senado.pr.gov)

Hon. María de Lourdes Santiago  
[mlsantiago@senado.pr.gov](mailto:mlsantiago@senado.pr.gov)

Hon. Rafael Bernabé  
[rbernabe@senado.pr.gov](mailto:rbernabe@senado.pr.gov)

Hon. José Vargas Vidot  
[jvargas@senado.pr.gov](mailto:jvargas@senado.pr.gov)

Hon. Joanne M. Rodríguez Veve  
[joarodriguez@senado.pr.gov](mailto:joarodriguez@senado.pr.gov)

**PONENCIA DE HISPANIC FEDERATION - VISTAS PÚBLICAS DEL PROYECTO DE LA CÁMARA 1557**

Estimados miembros de la Comisión de Educación, Turismo y Cultura del Senado de Puerto Rico:

Buenos días y muchas gracias por darnos la oportunidad de participar en esta vista pública. Desde el Huracán María, la prioridad de **Hispanic Federation** en Puerto Rico ha sido apoyar a las comunidades a lograr una recuperación justa y sostenible. Desde entonces, hemos colaborado con más de 150 organizaciones sin fines de lucro locales e invertido sobre \$53 millones de fondos filantrópicos a esos fines. Gran parte de nuestros esfuerzos se han enfocado en promover el derecho a la vivienda digna, la protección contra el desplazamiento de nuestras comunidades, el desarrollo económico sostenible, y promover la buena planificación y uso de terrenos en todo el archipiélago.

A través de ese trabajo, nuestros aliados comunitarios y sin fines de lucro comenzaron a levantar sus preocupaciones sobre el crecimiento acelerado de la industria de **arrendamientos a corto plazo (ACP)** y su impacto en las comunidades. Nos hablaron de su impacto en la disponibilidad de vivienda asequible para los residentes locales, desplazamientos, la infraestructura, calidad de vida y riesgos a la seguridad pública, entre otros. Dadas estas preocupaciones, desde el año 2022, Hispanic Federation inició un proceso dirigido a examinar los efectos de los ACP en las comunidades, así como sobre la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda en Puerto Rico. Notamos que la regulación actual es muy limitada y no responde de forma efectiva a los reclamos de las comunidades.

A tales efectos, Hispanic Federation solicitó a El Enjambre llevar a cabo una investigación participativa para auscultar la posición de distintos sectores y grupos de interés sobre este asunto. A partir de dicha investigación, se produjo el informe **Propuestas para reducir el impacto de los arrendamientos de corto plazo en el desplazamiento de comunidades**.

El informe, presenta hallazgos y recomendaciones que recogen las ideas, sugerencias y reflexiones vertidas por los participantes durante las entrevistas y sesiones comunitarias llevadas a cabo. Es importante recalcar que nadie recomendó una prohibición total de los ACP. En resumen, el informe reconoce que, aunque es cierto que hay algunos beneficios económicos de los ACP para las comunidades, la falta de regulación y fiscalización robusta ha permitido la proliferación de impactos secundarios significativos, que atentan contra la vivienda asequible, calidad de vida y derecho de permanecer de las comunidades.

Puerto Rico no es el único enfrentando esta situación. Dada la proliferación de la cantidad ACP a nivel mundial, la tendencia internacional se inclina hacia la regulación de esta actividad económica. Lugares como Nueva York, Nueva Orleans, Barcelona, Amsterdam, Hawái, California y otras han optado por la vía de la regulación, en aras de lograr el balance adecuado entre la promoción de la actividad comercial vinculada al turismo y la permanencia de las comunidades. Puerto Rico no debe ser la excepción.

Como parte de nuestros esfuerzos, hemos evaluado varios de los distintos modelos adoptados en otros lugares e invitado a funcionarios de múltiples ciudades a Puerto Rico para dialogar sobre medidas que pudieran funcionar en el archipiélago. Además, hemos continuado consultando y dialogando con expertos locales, líderes de comunidades impactadas, operadores de ACP y otros líderes del sector a través de distintos foros. Todo nuestro aprendizaje ha sido incorporado en las recomendaciones que le presentamos hoy. Queremos reconocer que el Proyecto de la Cámara 1557 (PC 1557) contiene aspectos positivos que se deben mantener y apoyar. Sin embargo, entendemos que el proyecto resulta insuficiente para atender los impactos que los ACP han causado en las comunidades. De igual forma, el proyecto representa una oportunidad para adoptar una legislación justa sobre los ACP en Puerto Rico, pero sólo si logramos integrar las enmiendas necesarias para impulsar un desarrollo económico sostenible en nuestro país, priorizando, a su vez, el derecho a la vivienda y calidad de vida de sus residentes. Por esto, Hispanic Federation agradece la oportunidad de presentar su ponencia y recomendaciones en esta vista pública. Además, respetuosamente, reitera su solicitud de que otros expertos en vivienda y planificación, y, en especial, los representantes de las diversas comunidades impactadas por los ACP puedan participar en este proceso, más aún, cuando han sido dichas comunidades las que han exigido públicamente la celebración de vistas públicas.

Veamos entonces la evidencia que existe respecto a los impactos de los ACP sobre el derecho a la vivienda y la crisis de vivienda asequible en Puerto Rico.

## **EL IMPACTO DE LOS ACP SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LA CRISIS DE VIVIENDA ASEQUIBLE**

Existe consenso público de que Puerto Rico confronta una crisis de ausencia de vivienda asequible para sus residentes y, conforme a estudios recientes, la industria de ACP es un factor que la intensifica. Por ejemplo, conforme a un estudio del Centro para la Nueva Economía, el aumento de 10% de la presencia de ACP en el total de unidades de vivienda por tracto censal representa un aumento promedio de 7%

en el costo promedio anual de renta y un aumento de 23% en el costo promedio de las unidades de vivienda para venta. Recordemos, que una unidad de vivienda convertida en su totalidad a un negocio de ACP es una unidad que sale del inventario de vivienda y que, a su vez, tiene un efecto dominó en el aumento del costo de renta y compra de viviendas en la comunidad. De hecho, el CEO y cofundador de la plataforma Airbnb, Brian Chesky, en entrevista con El Nuevo Día en mayo de 2023, reconoció que “la gentrificación ocurre porque, obviamente, los costos aumentan, la gente no puede permitirse el lujo de permanecer en el área con el aumento de los costos de propiedad”.

Por ejemplo, líderes de la comunidad de la Calle Loíza nos han compartido la experiencia de cómo en su comunidad en la plataforma de Airbnb nada más, existen alrededor de 700 ACP de un total aproximado de 2,600 viviendas, lo que representa casi el 30% del inventario de vivienda en la comunidad. Esto no incluye ACP que usan otras plataformas. A su vez, nos han explicado cómo un apartamento de dos cuartos y dos baños aumentó su precio de renta de \$800 a \$2,000 mensuales en los pasados 3 a 5 años, lo que no es un precio asequible para muchos miembros de la comunidad. Lo cierto es que el ingreso de renta de un ACP turístico puede ser mucho mayor que el ingreso de renta de un arrendamiento residencial a largo plazo y esto causa que los dueños prefieran convertir las viviendas en negocios de ACP.

De igual forma, si consideramos como mínimo el estimado de 25,000 ACP registrados en plataformas, debemos reflexionar que muchas de dichas unidades podrían ser parte del inventario de vivienda y que inclusive podrían brindar un techo seguro a más de 50,000 personas. Por ejemplo, en Culebra, los ACP representan casi un tercio del total de unidades de vivienda en la isla municipio. Por esto, en el Manifiesto Comunitario en torno a los alquileres a corto plazo, que ya cuenta con más de 1,500 endosos y ha sido compartido con ustedes, las comunidades expresaron estar indignadas de “que en Culebra y Vieques no haya vivienda asequible para lxs maestrxs y que los servicios básicos fundamentales como el transporte privilegien a visitantes sobre residentes”.

La crisis de vivienda asequible en PR es real. Todos ya conocemos por lo menos un vecino, colega y hasta miembros de nuestras familias que se han visto forzados a irse de Puerto Rico por los precios inalcanzables de la vivienda y el costo de vida en general. Esto, especialmente con las nuevas tendencias competitivas del mercado donde los “realtors” promocionan casas y apartamentos como inversión para convertir en ACP y aceptan compras de “cash only”. Nuestros jóvenes ven cada vez más cuesta arriba poder comprar su primera casa, empezar su familia y permanecer en Puerto Rico.

Cierto es que los ACP no son la única causa de la crisis de vivienda en PR, sin embargo, queda evidenciado que es uno de los factores agravando la situación. Varios líderes de la misma industria de ACP en Puerto Rico están en récord reconociendo este hecho. Además, el estudio participativo encomendado por Hispanic Federation a El Enjambre revela que entre los impactos negativos principales de los ACP está el desplazamiento y gentrificación de comunidades. El desplazamiento puede ser causado, entre otras cosas, por: (1) la acción de los propietarios de convertir unidades de vivienda en un ACP; (2) el aumento en el costo de renta y compra de vivienda; (3) la precarización de la calidad de vida ya sea por ruidos excesivos, situaciones de inseguridad que afectan a sus familias y el cambio en la naturaleza de los servicios comunes para ser destinados a satisfacer las necesidades de los turistas, entre otras causas.

Estas tendencias evidencian la urgencia de aumentar la regulación sobre estos alojamientos para mitigar sus impactos negativos y proteger el derecho a la vivienda de los residentes en el país. Por esto, la ley debe establecer claramente la política pública de reconocer la vivienda y la permanencia de las comunidades como un derecho. A su vez, se deben establecer como principios de política pública el proteger la sana convivencia, la integridad del carácter de las comunidades, la cohesión comunitaria, las zonas históricas, las tierras de alto valor ecológico y agrícola, y el derecho a la vivienda asequible y adecuada.

## LA PROPIEDAD PRIVADA PUEDE SER REGULADA CONFORME AL INTERÉS PÚBLICO

Algunos han sugerido que el gobierno no tiene la facultad de regular o limitar lo que la gente puede hacer con su propiedad privada. Sin embargo, conforme lo permite la sección 19 de la Carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, aunque existe un derecho constitucional al disfrute de la propiedad, este no restringe la facultad de la Asamblea Legislativa para aprobar leyes en protección de la vida, la salud y el bienestar del pueblo. A su vez, el artículo 741 del Nuevo Código Civil del 2020, establece que “[l]a propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”.

Nuestras propiedades siempre han estado reguladas para salvaguardar el bienestar común, como, por ejemplo, mediante las servidumbres de equidad, la zonificación y regulación de usos permitidos, los códigos de construcción y el acceso a los bienes de dominio público, como las playas, entre otros. En el contexto de los ACP, el interés público del estado buscará armonizar las oportunidades económicas del negocio con la necesidad de mantener una oferta de unidades de vivienda asequible, evitar el desplazamiento, proteger el derecho a la vivienda y la calidad de vida y carácter de las comunidades. A su vez, el interés público del estado buscará proteger el patrimonio histórico y natural del archipiélago, eliminar la competencia desleal con otros actores de la industria de la hospediería, recaudar los suficientes impuestos para poder fiscalizar e implementar la ley, mitigar los efectos negativos y promover los beneficios que este negocio puede tener en las comunidades.

Según afirman las comunidades en su manifiesto, el uso y disfrute de la propiedad tiene límites y no puede ser a costa de nuestros derechos básicos. El derecho humano a la vivienda adecuada y el promover un país habitable para su gente deben ser las prioridades y las bases para el desarrollo de un turismo sostenible.

## LOS ACP SON UN USO COMERCIAL TURÍSTICO

Habiendo establecido la necesidad de regular los ACP y el poder de la Asamblea Legislativa para hacerlo, veamos entonces la forma de hacerlo. En primer lugar, es importante reconocer y llamar las cosas como son. Debemos reconocer que los ACP sí son una **actividad comercial turística** para poder ser regulados asertivamente bajo los principios de desarrollo económico sostenible y planificación. A continuación, enumeramos la evidencia que establece la naturaleza comercial turística de los ACP:

1. La Ley del Impuesto sobre el Canon de Ocupación de Habitación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 272-2003, según enmendada, integra a los ACP dentro la definición de Hospederías y, entre otras cosas, establece que se utilizarán para el alojamiento de huéspedes

mediante el pago de un canon de alquiler sobre el que se les exigirá el pago del canon por ocupación de habitación. Por tanto, la ley le impone un impuesto por la actividad comercial turística que se lleva a cabo en los ACP.

2. El Reglamento de Hospederías de Puerto Rico, Reglamento número 8856, de la Compañía de Turismo de Puerto Rico (CTPR) establece expresamente que los ACP operarán exclusivamente para fines turísticos, para el alojamiento de huéspedes mediante paga por un periodo igual o menor a 90 días. Inclusive, el Capítulo VIII, que está dedicado exclusivamente para los ACP, en su Artículo 4 (A) (2) establece que “[l]a renta será para uso exclusivo de turistas y de uso turístico”. Añade que “...las unidades no podrá[n] ser rentada[s] para otros usos tales como: residencial, comercial, u hospedaje especializados estudiantil o de envejecientes, etc.”
3. La ponencia presentada por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio del Gobierno de Puerto Rico ante la Cámara de Representantes el 24 de enero de 2023, respecto al PC 1557, afirma que “cualquier lugar donde se esté ofreciendo el servicio de alojamientos suplementarios a corto plazo se consideraría para los efectos de la OGPe como una actividad comercial, indistintamente del área de la propiedad que se esté ocupando.”
4. La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de España resolvió que el ACP es una actividad turística y, por lo tanto, comercial. En particular, el tribunal explica que los ACP son un uso distinto al de vivienda. Inclusive, al distinguir los ACP de los arrendamientos residenciales a largo plazo explicó: “Frente a lo anterior no puede prevalecer la argumentación de la parte recurrente cuando equipara el arrendamiento de vivienda para uso turístico con el arrendamiento de vivienda, y que según dice no está prohibido a pesar de que también es una actividad económica. El arrendamiento de vivienda es aquel "arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario" ( art. 2 LAU), nada que ver con el concepto de la actividad a que se refiere la normativa sectorial turística aplicable, dirigida a "proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada".”
5. Conforme al estudio del Centro de la Nueva Economía del 2022, cerca del 83% de las unidades de vivienda dedicadas a alquileres a corto plazo son unidades completas, por lo tanto, el uso total de dichas propiedades es turístico y no residencial. A su vez, desde 2017, la proliferación de unidades parciales como cuartos dedicados o cuartos compartidos ha sido baja. Añaden, que las plataformas se han especializado a través de la presentación de ofertas concentradas en términos de tenencia en muy pocos dueños. Por ejemplo, la plataforma Find Home Away en Puerto Rico cuenta con un inventario de 4,788 unidades de vivienda en donde las mismas responden sólo a 28 “hosts”. Esto implica un promedio de 171 unidades de vivienda por “host”, lo que evidencia la comercialización de la industria.
6. Líderes de la industria han aceptado públicamente que las plataformas que mercadean ACP se han alejado de su propósito original de compartir la habitación de una residencia con un turista. A su vez, han reconocido que este cambio de conducta entre los viajeros dio paso a una proliferación significativa de unidades de vivienda destinadas únicamente a la actividad de ACP en Puerto Rico.
7. Conocemos de varios casos en los que edificios de apartamentos residenciales han sido convertidos en casi su totalidad en ACP, que para efectos prácticos están operando como otro tipo de hospedería sin cumplir con las regulaciones aplicables e incurriendo en una competencia desleal en la industria.

En fin, no podemos tapar el sol con la mano. El derecho debe responder a la realidad de lo que se está regulando. Los ACP son una actividad comercial turística y deben ser regulados como lo que son, un negocio. Así lo han reclamado las más de 1,500 personas, grupos y organizaciones que firmaron el Manifiesto Comunitario en torno a los alquileres a corto plazo, así como expertos en derecho y planificación, conforme a lo ya establecido en la ley y regulaciones citadas. **Por todo lo anterior, respetuosamente, solicitamos que el PC 1557 se enmiende para definir los ACP como una actividad comercial turística para todos los fines legales, contributivos y de regulación.**

## EXCEPCIÓN DE USO RESIDENCIAL

Sin embargo, luego de considerar los planteamientos de distintas partes de interés y de recoger el insumo de varias de las comunidades con las que colaboramos, Hispanic Federation recomienda reconocer una excepción a la categorización de uso comercial turístico, partiendo del **principio rector de que la propiedad continúe teniendo un uso residencial primario y que permanezca en el inventario de vivienda a largo plazo de la comunidad.** A continuación, cito el lenguaje propuesto:

A manera de excepción, una propiedad de ACP podrá mantenerse como de uso residencial, siempre y cuando la resida un anfitrión, que a su vez esté presente durante las estadías. Esta excepción se debe limitar a anfitriones que destinen hasta un máximo de dos unidades de habitaciones en su residencia y/o una unidad independiente en la misma propiedad. En estos casos, la propiedad sólo se consideraría como una comercial para efectos contributivos. Los dueños de las propiedades a ser destinadas como alquiler a corto plazo al amparo de esta excepción deberán ser personas naturales. Esta excepción no afectará las prohibiciones establecidas en esta ley o por demarcación municipal.

Nótese que, conforme a las definiciones de la ley, un anfitrión puede ser el dueño, agente, propietario, administrador, arrendatario, o subarrendatario hipotecario de propiedades que se utilicen como ACP. Lo esencial es que sea la residencia de la persona y que esté presente durante toda la estadía. Es importante recalcar que, además de proteger el carácter, seguridad y cohesión de la comunidad, la excepción protege el inventario de vivienda y apoya a los anfitriones que usan los ACP como ingreso suplementario de subsistencia.

A través de esta propuesta, se busca mitigar el impacto en la vivienda y comunidades, así como, crear un balance distinguiendo a los anfitriones de múltiples propiedades y/o de propiedades en uso comercial turístico primario de quienes operan en su residencia a una pequeña escala y generan ingreso de subsistencia. En alineamiento con esta distinción, el CEO y cofundador de la plataforma Airbnb, Brian Chesky, en la entrevista con El Nuevo Día en mayo de 2023, reconoció que con las residencias compartidas con habitaciones de ACP “la unidad no se retira del mercado y los dueños casi siempre son personas locales”. Añadió que bajo este modelo “[l]a interrupción en las comunidades y los incidentes en las fiestas son extremadamente bajos, porque alguien está allí (en la propiedad)”.

Reiteramos la importancia de que esta Asamblea Legislativa adopte una ley que respondan a la realidad de que los ACP son una actividad comercial turística y que cualquier excepción de uso residencial debe

responder al **principio rector de que la propiedad continúe teniendo un uso residencial primario y que permanezca en el inventario de vivienda de la comunidad.**

Veamos entonces propuestas adicionales para atender los impactos negativos en las comunidades y lograr un balance con los beneficios económicos

### **PROPIEDADES CUYO USO COMO ACP ESTÁ PROHIBIDO**

Reiteramos que en nuestro informe y en consultas con comunidades y expertos nadie propuso una prohibición total de los ACP en Puerto Rico. Sin embargo, es importante identificar los lugares y contextos particulares donde esta actividad debe estar prohibida sin excepción. De hecho, el PC 1557 ya contiene una sección que designa propiedades en las que se prohíben los ACP, como, por ejemplo, vivienda pública. Durante los diálogos con las comunidades, nos presentaron otras situaciones particulares de desplazamiento y precarización en la calidad de vida que proponemos atender en dicha sección. En particular, Hispanic Federation recomienda que el proyecto de ley reconozca las siguientes prohibiciones adicionales:

- 1) Aquellos apartamentos que estén destinados a uso residencial bajo la ley de condominio, salvo que se autoricen los ACP expresamente en la escritura matriz. Esto requiere enmendar el Artículo 40 de la Ley 129-2020, según propuesto en el Proyecto del Senado 1420, que recientemente fue devuelto a comisión.
- 2) Aquellas propiedades que ubiquen dentro de complejos residenciales, urbanizaciones y/o zonas residenciales en los cuales se prohíban expresamente los ACP mediante condiciones restrictivas debidamente constituidas sobre dichas propiedades. Bastará con que se establezca que el uso de las propiedades será residencial para que se consideren prohibidos expresamente.
- 3) Un anfitrión podrá tener, administrar, operar, mercadear y anunciar hasta un máximo de seis (6) unidades independientes, como alojamiento suplementario a corto plazo. Este tope de unidades por anfitrión ya existe en el Reglamento número 8856 de la CTPR, pero no se está implementando efectivamente.
- 4) En un edificio o propiedad no deben haber más de 6 unidades completos destinados a uso exclusivo de ACP al mismo tiempo.
- 5) Aquellas propiedades que ubiquen en zonas en las que se prohíben conforme a las demarcaciones municipales que explicaremos en breve

### **ROL DE LOS MUNICIPIOS**

Hispanic Federation concuerda con la recomendación de la industria de que existen elementos de la regulación que deben ser uniformes y centralizados a nivel de la CTPR, como lo es el registro de plataformas, anfitriones y unidades mercadeadas como ACP. Sin embargo, es importante reconocer que las dinámicas de los ACP son muy diversas en el contexto de cada municipio. Por ejemplo, el perfil de la industria de los ACP y las comunidades en Rincón es muy diferente al perfil de los ACP en Orocovis, Culebra, San Juan o Mayagüez. Por esto, la ley debe integrar mecanismos para que los municipios puedan atender las necesidades particulares de sus constituyentes. Según propuesto, el PC1557 limita las facultades ya conferidas a los municipios por el Código Municipal y se queda corto en brindarles las facultades necesarias para cumplir con su responsabilidad.

En el Manifiesto Comunitario y en nuestro informe se reconoce el rol importante de los municipios y la necesidad de asegurar la participación ciudadana en la toma de decisiones que impactan sus comunidades, como el ordenamiento territorial. A esos fines, Hispanic Federation recomienda crear una sección enfocada en las facultades de los municipios que ya se reconocen en el proyecto de ley y añadir las siguientes:

- Los municipios retendrán las facultades conferidas por las Leyes de Puerto Rico, tal como el Código Municipal. Esto incluye, formalizar cualquier documento o instrumento relacionado, tales como, pero sin limitarse a, ordenanzas que propendan la sana convivencia y protejan el derecho a la vivienda.
- En un término no mayor de seis meses desde la aprobación de esta ley, los Municipios deberán llevar a cabo **procesos participativos para demarcar las zonas en que podrán ubicar los ACP en su jurisdicción**, así como adoptar ordenanzas que propendan a la sana convivencia, manteniendo el carácter residencial de las comunidades, la cohesión comunitaria y protegiendo las zonas históricas y tierras de alto valor ecológico y agrícola, conforme al Plan de Uso de Terrenos. El no cumplir con este requisito de participación ciudadana anulará cualquier demarcación y autorización otorgada a base de esta. Entre los mecanismos de participación ciudadana, se requerirá, entre otros, la celebración de vistas públicas y obtener el endoso de las juntas comunitarias creadas conforme al Código Municipal. La CTPR no debe autorizar nuevos ACP en aquellos municipios en los que no se haya completado el proceso participativo de demarcación.
  - En el proceso de demarcación, los Municipios deberán usar todas sus facultades para mitigar las tendencias de desplazamiento y gentrificación que ya han afectado o amenazan a la comunidad; minimizar el impacto en el aumento en el costo de renta y compra de vivienda; proteger el inventario de vivienda asequible, incluyendo el inventario de vivienda subsidiada por el gobierno; y el contexto particular de las comunidades impactadas.
  - En el proceso de demarcación, los Municipios deben contemplar limitaciones geográficas y/o limitaciones sobre la cantidad de ACP, entre estas, deben establecer la densidad de ACP que pudieran operar por bloque censal, comunidad o zona para lograr los fines de los dos puntos anteriores. Esta recomendación ya se ha implementado efectivamente en Nueva Orleans.
- Los municipios deberán fiscalizar el cumplimiento con las disposiciones de la ley y los reglamentos relacionados a los ACP. Esto, ayudará a aumentar el registro de ACP y recaudo del “room tax”, así como la implementación de los estándares de operación y cualquier otra regulación relacionada a los ACP. Entre otras, los municipios deberán llevar a cabo inspecciones aleatorias para corroborar cumplimiento.
- Los Municipios **no podrán** tener registros o requisitos de licencia adicionales a lo dispuesto en esta ley. Esto, para cumplir con el objetivo de uniformar la fiscalización de esta actividad en alineamiento con el reclamo de la industria. De igual forma, la CTPR proveerá acceso continuo a los municipios a toda la información del registro y cualquier otra información pertinente para facilitar los procesos de fiscalización, planificación, demarcación y adopción de ordenanzas.

- Por todo lo anterior, se hace meritorio identificar fuentes de fondos para que los municipios puedan implementar sus facultades.

## **PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN**

Respecto a los mecanismos de participación ciudadana, Hispanic Federation propone que las comunidades puedan presentar querellas ante los municipios y/o CTPR cuando identifiquen condiciones que atentan contra la sana convivencia, como, por ejemplo, desplazamiento, inseguridad y precarización a la calidad de vida. De igual manera, proponemos que se asegure la legitimación activa de los ciudadanos que se vean afectados por el incumplimiento con la ley y otras regulaciones relacionadas a los ACP. Esto se pudiera hacer, reconociendo una causa de acción privada interdictal y de daños y perjuicios. De esta manera, nos aseguraríamos de que los ciudadanos no se vean desprotegidos al procurar el amparo de los tribunales.

La participación ciudadana debe ir de la mano con una clara política de acceso a la información pública. La CTPR debe dar acceso a todo documento e información pública conforme a la Ley 141-2019, conocida como “Ley de Transparencia y Procedimiento Expedido para el Acceso a la Información Pública”. Cualquier persona debería poder solicitar información pública mediante solicitud escrita o por vía electrónica, sin necesidad de acreditar algún interés particular o jurídico. Finalmente, Hispanic Federation propone que la CTPR tenga la obligación legal de publicar en su página web la información necesaria para que las comunidades puedan monitorear y ayudar a fiscalizar los ACP que impactan su comunidad.

## **ESTÁNDARES DE OPERACIÓN ADICIONALES**

Respecto a los estándares operacionales establecidos en el proyecto de ley, Hispanic Federation recomienda añadir enmiendas que fortalezcan la protección del entorno urbano, el medioambiente y la sana convivencia. Entre otros, recomendamos añadir los siguientes:

- 1) Permiso de Uso: Conforme a su naturaleza comercial, entre otras cosas, se le requerirá un Permiso Único de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Además, aquellos casos que ubiquen en zonas o distritos residenciales deberán obtener una variación de uso que requiera la celebración de una vista pública. La Junta de Planificación y OGPe deberá enmendar sus reglamentos conforme a lo requerido en esta ley.
- 2) Sin embargo, en caso de cumplir con la excepción de uso residencial, bastará con presentar un Permiso de Uso Residencial de la propiedad.
- 3) Todo ACP deberá presentar evidencia de que tiene una patente municipal.
- 4) De no tratarse de un ACP bajo la excepción del uso residencial, el Anfitrión deberá contar con un contrato de servicios con una compañía autorizada a operar el negocio de recogido de residuos sólidos y reciclaje en Puerto Rico. Se debe proveer los recipientes para reciclaje en el ACP.
- 5) Los ACP cumplirán con todos los requisitos de la Política Pública Ambiental vigente, incluyendo, pero sin limitarse a asegurar el acceso público a las costas y proteger la zona marítimo terrestre.
- 6) Conducirán sus operaciones en armonía con la comunidad donde ubican y con su ambiente natural. Procurarán, además, la seguridad, salud y el bienestar de todas las personas.

- 7) Será compulsorio cumplir con los estándares aplicables a la Ley ADA, como ya lo requiere el Reglamento número 8856.
- 8) Todo ACP que ubique o se beneficie de la cercanía de la playa, el mar o el río deberá proveer información a los visitantes sobre las condiciones marítimas y climáticas y sobre cualquier boletín del Servicio Nacional de Meteorología. Este requisito ya está contenido en el Reglamento número 8856.
- 9) Ningún ACP podrá interferir con las leyes o reglamentos, condiciones restrictivas y normas que rigen las asociaciones de residentes o condómines ni deberá afectar el carácter residencial de la comunidad. Este requisito ya está contenido en el Reglamento número 8856.
- 10) La rotulación e información provista a los huéspedes debe proveerse, como mínimo, en español e inglés.
- 11) De no contar con estacionamientos suficientes dentro de la propiedad o la acera frente a la misma, el Anfitrión es responsable de identificar y coordinar el servicio de estacionamiento para beneficio del huésped. Se evitará problemas de estacionamiento o tráfico que afecten a vecinos de la comunidad. Esto, ya es requerido a los “Bed and Breakfast” en el Reglamento número 8856.
- 12) Los Huéspedes deberán aceptar las instrucciones y reglas de sus anfitriones antes de confirmarse su reservación.
- 13) Los anfitriones podrán establecer normas y reglas más estrictas o adicionales a las establecidas en esta ley.

## **REGISTRO UNIFORME**

Según expresado, Hispanic Federation concuerda con la recomendación de la industria de que el registro de plataformas, anfitriones y unidades de ACP sea uniforme. La data recolectada en el registro es esencial para poder fiscalizar efectivamente la industria y, lamentablemente, según datos compartidos por la industria, actualmente, menos de la mitad de los ACP están registrado. Respecto a los requisitos de registro ante la Compañía de Turismo, Hispanic Federation recomienda que se añadan los siguientes:

- 1) Cada Anfitrión deberá registrarse y, a su vez, registrar cada unidad que tiene, administra, opera, mercadea y anuncia hasta un máximo de seis (6) unidades.
- 2) En el caso de las personas jurídicas, se les requerirá el número del documento de organización corporativa y nombre de las personas naturales que reciben los beneficios de la corporación. A su vez, deberán presentar el Certificado de Good Standing anualmente.
- 3) Deben presentar el Permiso de Uso que corresponda
- 4) Cada anfitrión que reclama la excepción residencial debe proveer anualmente evidencia de residencia. Para ello, se requerirá evidencia de tenencia, titularidad o contrato de arrendamiento vigente y dos formas de documentación que coincida la dirección, incluyendo factura de utilidades, licencia de conducir, estado de cuenta bancario, que establezca que el anfitrión reside en los predios operados como ACP. Se deberá presentar una declaración jurada certificando la residencia. Además, estas propiedades, y todos los ACP, estarán sujetas a inspecciones aleatorias por los municipios o la CTPR para corroborar cumplimiento con este y otros requisitos.

- 5) En el caso de propiedades multi familiares o propiedad horizontal, incluir la cantidad total de unidades independientes en la estructura, así como el número de ACP existentes en la estructura o complejo residencial.
- 6) Carta de la asociación de residentes o asociación de condómines autorizando el ACP dentro de una urbanización, condominio y/o complejo residencial. Esto, según ya se requiere en el Reglamento número 8856.
- 7) Proveer la zonificación de la propiedad.

## **AUMENTO Y USO DEL “ROOM TAX”**

En el informe **Propuestas para reducir el impacto de los arrendamientos de corto plazo en el desplazamiento de comunidades**, los participantes recomendaron aumentar el canon por ocupación de habitación (“room tax”) de los ACP de 7% a entre 9 y 11%. A su vez, recomendaron utilizar los nuevos recaudos para financiar la fiscalización de la industria y el aumento en la demanda de servicios públicos, así como para promover la vivienda asequible.

La propia Compañía de Turismo de Puerto Rico, en su ponencia ante la Cámara de Representantes respecto al proyecto de ley, explicó que añadirle obligaciones y responsabilidades sobre la fiscalización de los ACP “requeriría que se aumenten los recaudos disponibles”. A su vez, sabemos que los Municipios necesitarán apoyo fiscal para cumplir con las obligaciones que se les están delegando.

Por otra parte, en el encuentro **Nos Quedamos: Alternativas justas para regular los arrendamientos a corto plazo en Puerto Rico**, funcionarios de las ciudades de Nueva York y Nueva Orleans explicaron cómo tienen un equipo de trabajo de más de 30 empleados para fiscalizar la actividad en dichas jurisdicciones. Inclusive, el “room tax” de la ciudad de Nueva York es de 14.75%.

Por todo lo anterior, Hispanic Federation recomienda aumentar el canon por ocupación de habitación (“room tax”) de los ACP de 7% a 11%. A su vez, recomienda utilizar los nuevos recaudos para financiar la fiscalización de la industria y promover la vivienda asequible. Es importante que el aumento autorizado responda a la necesidad real de la CTPR y municipios para poder fiscalizar la industria efectivamente.

## **RESPONSABILIDADES ADICIONALES DE LAS PLATAFORMAS**

Por otra parte, durante el encuentro Nos Quedamos, el funcionario Christian Klossner, quien dirige la oficina de cumplimiento de los ACP en Nueva York, enfatizó la importancia de tener acceso en tiempo real a la data de las plataformas para poder cumplir con su responsabilidad de fiscalización. Sin embargo, el PC 1557 propone un esquema que distingue entre plataformas calificadas y no calificadas que dificultaría la fiscalización de las plataformas. Esto, ya que haría que el cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias recaiga sobre el deseo voluntario de dichas plataformas de realizar o no acuerdos de cobro con la CTPR.

Respecto a esta distinción, la CTPR, en su ponencia presentada ante la Cámara de Representantes fechada al 21 de febrero de 2023, concuerda con que esta distinción debe eliminarse, dado que dificulta la fiscalización y la ejecución de la ley que vendrían llamados a implementar. En particular, afirma que:

“...actualmente, al amparo de la Ley 272, no existe tal distinción por lo que todas las plataformas son consideradas intermediarios y todas vienen obligadas a retener y remitir a la CTPR el canon recaudado por los STR.

La enmienda propuesta en torno a clasificar las plataformas como “cualificadas” y “no cualificadas” le brindaría a la plataforma la discreción de entrar o no a un acuerdo para la retención y el pago del canon a la CTPR renunciando a una herramienta que tiene actualmente para fiscalizar y recaudar el canon.”

Además, el PC 1557 no contempla que las plataformas tengan que formar parte de un registro para poder operar legalmente en la isla. Ante la necesidad de aumentar los recaudos y de tener acceso a la data necesaria para fiscalizar la industria, Hispanic Federation propone que las plataformas tengan que suscribir acuerdos de cobro y registrarse de forma compulsoria en la CTPR para poder operar legalmente en Puerto Rico. Así seguimos la tendencia en jurisdicciones que han sido efectivas en sus procesos de regulación y fiscalización, como Nueva York y Nueva Orleans.

A su vez, además de la data que ya le requiere el PC 1557, Hispanic Federation recomienda que las plataformas deban proveer a la Compañía de Turismo y Municipios toda información que sea necesaria para implementar y fiscalizar el cumplimiento con la ley y reglamentos. En particular, las plataformas se deben obligar a compartir la información en tiempo real de las transacciones en sus plataformas. Esto debe incluir detalles sobre los anuncios o publicaciones de alojamiento y las reservas realizadas.

Es imperativo que las plataformas estén prohibidas de procesar transacciones de ACP y/o anfitriones que no estén debidamente registrados en la CTPR.

## **CONCLUSIÓN**

Nuevamente, Hispanic Federation reitera que el PC 1557 representa una oportunidad para adoptar una legislación justa y balanceada sobre los ACP en Puerto Rico, pero sólo si logramos integrar las enmiendas necesarias para impulsar un desarrollo económico sostenible en nuestro país, priorizando, a su vez, el derecho a la vivienda y calidad de vida de sus residentes. De igual forma, agradecemos la oportunidad de presentar nuestras recomendaciones en esta vista pública y, respetuosamente, reiteramos la solicitud de que todas las comunidades impactadas por los ACP que han solicitado turno tengan la oportunidad de participar en este proceso.

Muchas gracias,  
f/Charlotte Gossett Navarro  
Puerto Rico Chief Director  
[cgossett@hispanicfederation.org](mailto:cgossett@hispanicfederation.org)

f/Lcda. Maritere Padilla Rodríguez  
Directora Senior de Política Pública y Abogacía, Puerto Rico  
[mpadilla@hispanicfederation.org](mailto:mpadilla@hispanicfederation.org)