

Voz y Acción de la Empresa Privada



PO BOX 9024033 SAN JUAN PR 00902-4033
CALLE TETUÁN #100 VIEJO SAN JUAN PR 00901
www.camarapr.org
787-721-6060 | Fax: 787-723-1891



25 de mayo de 2018

Marco Antonio Rigau Jiménez
Presidente
Asamblea Legislativa
Municipio Autónomo de San Juan
San Juan, PR

Estimado señor Presidente y miembros de la Asamblea Legislativa:

Agradecemos la oportunidad de ofrecer comentarios sobre el Proyecto de Ordenanza Núm. 13, Serie 2017-2018 (en adelante el "Proyecto"). El mismo propone establecer una política reglamentadora en torno al mercado de alquileres de vivienda a corto plazo en el casco urbano del Viejo San Juan; proteger su entorno histórico cultural y preservar su carácter comunitario y residencial; declarar un periodo de moratoria de un (1) año en el otorgamiento de permisos de uso que autoricen el arrendamiento a corto plazo de viviendas o residencias completas o habitaciones de viviendas o residencias en la comunidad de Viejo San Juan.

La Cámara de Comercio de Puerto Rico (en adelante la "CCPR") es una entidad sin fines de lucro, que agrupa a más de 1,000 empresas además de asociaciones afiliadas. Es la portavoz de los negocios en Puerto Rico, representando a todas las actividades comerciales, industriales, profesionales y los que constituyen la base fundamental de la economía puertorriqueña. Nuestra misión es promover el fortalecimiento de la empresa privada y la integración multisectorial, para fomentar el desarrollo socioeconómico sostenible de Puerto Rico y una mejor calidad de vida. La CCPR representa al comercio y la industria, sea esta grande o pequeña, de todos los sectores de la isla, con la intención de fortalecer el desarrollo de nuestros constituyentes, proveyendo conocimientos, representatividad multisectorial, y protegiendo los valores y fundamentos de la libre empresa.

Hemos evaluado este Proyecto a petición de algunos de nuestros miembros debido a su preocupación en cuanto a cómo esto afectaría el tráfico de personas en el Viejo San Juan y por lo tanto en sus negocios.

El Proyecto ante nuestra consideración indica que el “Plan Especial Temático para la Isleta de San Juan” recomendó en su momento “[f]omentar el uso de los solares vacíos; y estructuras desocupadas para promover tanto los negocios existentes como la vivienda en el Viejo San Juan”. Eso es precisamente lo que la CCPR solicita encarecidamente que haga esta Honorable Asamblea. No obstante, lo propuesto en este proyecto dista de este objetivo original.

No cabe duda del deterioro que ha sufrido el Viejo San Juan en años recientes. El mismo Proyecto menciona la alarmante cantidad de locales vacíos que hay en el Viejo San Juan. Esta situación se ha empeorado tras el paso de los huracanes Irma y María que han abatido este sector de la ciudad capital con particular fuerza.

De acuerdo a información publicada por un diario del País, a casi un mes del paso del huracán María, “pocos sectores de la ciudad tienen energía eléctrica y los turistas, elemento vital para la supervivencia de muchos de sus locales, brillan por su ausencia”. De acuerdo a un comerciante del área, “[l]amentablemente el Viejo San Juan se convierte en un ‘ghost town’ (pueblo fantasma)”.¹ Una preocupación similar ha sido presentada por dueños de diversos negocios del área.

Dos meses después del azote del huracán María, la mayoría de los negocios del Viejo San Juan, aún no habían sido energizados, sufrían grandes pérdidas, y algunos se vieron obligados a cerrar.² La situación de los comerciantes se tornó tan seria que unieron fuerzas para llevar a cabo una “jornada de protesta para exigir de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) y del gobierno estatal “la inmediata reparación eléctrica en el Viejo San Juan”. La concentración se llevó a cabo en la Plaza Colón el 1 de noviembre, con la participación de representantes de la CCPR.³

Los comerciantes del Viejo San Juan solo se comienzan a recuperar de las devastadoras pérdidas que sufrieron; sin embargo, necesitan ayuda de una fuente fija y abundante de tráfico de turistas para reactivar sus negocios. Por ello, nos parece incomprensible este Proyecto.

¹<http://www.primerahora.com/noticias/puerto-rico/nota/viejosanjuanunpueblofantasma-1251460/>

²<http://www.primerahora.com/noticias/puerto-rico/nota/cierraiconicatiendadelviejosanjuan-1256370/>

³https://www.elvocero.com/actualidad/comerciantes-del-viejo-san-juan-convocan-a-jornada-de-protesta/article_c745af7e-bd64-11e7-b56b-b31f372e14e1.html

Muchos estados han planteado la necesidad de regular el alquiler de viviendas a corto plazo debido a que irrumpen indebidamente en comunidades residenciales o agravan una crisis de vivienda. Este no es el caso con el Viejo San Juan, ya que primero, y según expresa el proyecto, hay múltiples espacios vacíos sin utilizar en el Viejo San Juan y segundo el propio Municipio incentiva el turismo en el Viejo San Juan. Es decir, no estamos hablando de una urbanización cerrada o una pequeña comunidad. Estamos hablando de un área mayormente turística, que se destaca por sus zonas históricas, hoteles y restaurantes en distritos de zonificación residencial de apartamentos con alta densidad poblacional y comercial intermedio.

En el caso de urbanizaciones cerradas o pequeñas comunidades, la regulación de alquileres a corto plazo ayuda a mantener el ambiente mayormente familiar y comunitario del área. En el caso del Viejo San Juan, una moratoria en este tipo de alquiler no cambiaría su entorno mayormente turístico; sin embargo, podría reducir el número de personas que patrocinan los comercios del área. Nótese que el Viejo San Juan cuenta con varios hoteles. En los hoteles, sus huéspedes tienen la alternativa de consumir dentro del hotel. Ahora, los alquileres a corto plazo obligan a las personas a salir y consumir en los locales del área ya que no cuentan con restaurantes, barras, ni servicio de comida al cuarto.

De acuerdo a la página oficial del Municipio, sanjuanciadadpatria.com, se han designado tres lugares específicos dentro del Viejo San Juan para ofrecer información turística. Estos están ubicados en la Calle San Francisco, en la propia Casa Alcaldía y en la Calle 25 detrás del Teatro Tapia. Este último centro, inaugurado por la Alcaldesa, ofrece servicio de WIFI gratuito y posee un área de "business center". El mismo permanece abierto de 9:00 am a 6:00 pm con horario extendido los días de actividades y en la temporada alta de turismo.

No encontramos información de centros de información turística en otros lugares de San Juan, lo que pone en relieve el esfuerzo del Municipio por atraer el turismo al área del Viejo San Juan. La página del municipio bajo el enlace de turismo, también menciona que hay tres mercados artesanales en el área del Viejo San Juan. No menciona mercados artesanales en otras áreas del Municipio. Asimismo, hemos visto los esfuerzos del Municipio de tener actividades de entretenimiento nocturno en las plazas del Viejo San Juan, ente otras actividades auspiciadas por el Municipio en el Viejo San Juan. Conforme a ello, entendemos que hay una política pública del Municipio en cuanto a incentivar el turismo en esta área lo cual va en contra de lo propuesto en el Proyecto que nos ocupa.

La prohibición que se pretende establecer también podría ser susceptible a argumentos constitucionales de los propietarios afectados. Tales argumentos podrían razonablemente anclarse en las cláusulas de debido proceso de ley, igual protección de las leyes, prohibición contra incautaciones ("takings clause") o cualquier combinación de éstas. Con el fin de prevalecer en un cuestionamiento de esta índole, los afectados tendrían que establecer que su derecho propietario queda afectado sustancialmente y defenderse del argumento del Municipio de que se trata de una regulación económica que no afecta sustancialmente derechos propietarios y que debe evaluarse bajo el escrutinio racional, bajo el cual se sostiene la regulación si hay una base racional que la sustente.

Finalmente, es importante traer a su consideración que los arrendamientos a corto plazo ya son reglamentados por la Ley Núm. 272-2003 conocida como "Ley de Impuesto sobre Canon de Ocupación de Habitación". Esta Ley los obliga a registrarse en la Compañía de Turismo y a pagar un impuesto por cada transacción o visita. En esta línea, vemos que la política pública del gobierno estatal ha sido impulsar este tipo de arrendamiento para aumentar el turismo en Puerto Rico.

Sugerimos que se estudie este asunto más a fondo antes de imponer una moratoria que pueda afectar a pequeños y medianos comerciantes, empresarios e inversionistas. La información recopilada en este proceso puede ser valiosa para tomar decisiones informadas en cuanto al impacto de los mismos en el comercio y la vida de los residentes. Es claro que el Proyecto tiene el potencial de ocasionar serias dificultades económicas en los dueños de estas propiedades incluso ejecuciones, así como sencillamente frenar el uso actual de las mismas. Todo esto causaría un mayor número de propiedades vacías en el Viejo San Juan y pondría en riesgo el ambiente residencial y comercial del área con las consecuencias que ello traería.

En vista de lo anterior, la CCPR solicita que se retire el Proyecto. Quedamos a las órdenes de esta Asamblea para atender cualquier pregunta.

Atentamente,



Alicia Lamboy Mombille
Presidenta