



NOS QUEDAMOS

Alternativas justas para regular los Alojamientos a Corto Plazo (ACP)

SOBRAN RAZONES PARA REGULAR LOS ALOJAMIENTOS A CORTO PLAZO (ACP)

En los últimos años, los ACP (también conocidos por “short term rentals” o alquileres a corto plazo) han crecido sin control en muchas comunidades de Puerto Rico. La regulación no ha sido actualizada.

Esto contribuye a que:

- Hay menos viviendas disponibles para residentes
- Suben los precios de alquiler y de compra
- Cambia el ambiente y disminuye la seguridad de los vecindarios
- Provoca desplazamiento
- Afecta la calidad del turismo

Para proteger a nuestras comunidades y a Puerto Rico como destino turístico, necesitamos reglas claras y lograr un balance justo que permita aprovechar el turismo sin poner en riesgo la vivienda y la calidad de vida.

¿QUÉ PROPONEMOS?:

Definir los ACP como una actividad comercial

Ahora, los ACP se están regulando como si fueran residenciales, aunque funcionan como un negocio. Esto les permite operar en comunidades y edificios donde solo deberían vivir residentes. Recomendamos reconocer estos alojamientos como lo que son, una actividad comercial. Esto permitiría:

- Establecer reglas claras sobre donde deben operar
- Evitar su expansión descontrolada en sectores residenciales y condominios
- Aplicar los principios de uso de suelo y planificación sostenible

Excepciones para proteger a los anfitriones de pequeña escala

Hay personas que usan su vivienda para generar ingresos. Por eso, proponemos reglas que permitan que una vivienda usada para esta actividad pueda mantenerse como de uso residencial en casos limitados, cuando se trate de anfitriones que operan a pequeña escala en su comunidad. Esta excepción aplicaría únicamente cuando el anfitrión sea una persona (no una empresa) y cuando:

- Sea su residencia principal (y/o hasta una unidad adicional en la misma propiedad), o
- Sea su segunda vivienda que se alquila solo parte del año (hasta 180 días al año)

Un registro único de anfitriones y plataformas

Actualmente, la información sobre los ACP está dispersa e incompleta entre varios registros de la Compañía de Turismo (CT) y distintos municipios. La información fragmentada hace difícil una fiscalización efectiva.

Proponemos que la CT cree y mantenga un sistema de registro único, completo y centralizado que incluya:

- Un registro obligatorio de anfitriones, con información relevante de cada ACP
- Un registro obligatorio de plataformas (como Airbnb, Booking u otras)
- Acceso digital y en tiempo real de todos los datos para el gobierno central y los municipios
- Prohibición de mercadear propiedades que no estén debidamente registradas

Roles definidos para la Compañía de Turismo (CT) y los municipios

Para que la regulación funcione, proponemos definir claramente los roles de la CT y los municipios.

La CT debe administrar el “room tax” y el registro. Los municipios deben aprobar ordenanzas que promuevan la sana convivencia y definir dónde y en qué densidad pueden ubicarse los ACP dentro de su municipio. Ambos deben contribuir a fiscalizar el cumplimiento de los ACP.

Aumento del “Room Tax”

Cada turista que se hospeda en PR paga un cargo por su estadía, conocido como el “room tax.” Actualmente, se cobra 7% y los fondos recaudados se asignan a la Compañía de Turismo, pero no son suficientes para fiscalizar. Recomendamos aumentar el “room tax” de 7% a 11% y compartir los ingresos adicionales con los municipios.

Los fondos se usarían para:

- Fortalecer la fiscalización tanto a nivel estatal como municipal
- Cubrir el costo de servicios esenciales, como el manejo de basura, que aumentan con esta actividad

Limitaciones y Prohibiciones

Aunque no buscamos prohibir los ACP en PR, sí es importante establecer límites claros sobre dónde pueden operar. Proponemos que no se permitan en:

- Vivienda pública, estudiantiles o subsidiadas.
- Condominios o urbanizaciones de uso exclusivamente residencial.
- Límites a la cantidad de unidades:
- Un dueño podrá tener hasta un máximo de seis (6) unidades como ACP.
- En edificios residenciales no sujetos a la Ley de Condominios, no se podrá destinar más del 25% de las unidades o seis (6) apartamentos completos, lo que sea menor, a uso exclusivo de ACP.

Estándares operacionales

La ley debe proteger la seguridad de los huéspedes y comunidades, así como asegurar una convivencia saludable y respetuosa. Recomendamos establecer estándares mínimos de operación para todos los ACP que incluyan:

- Un manual de operaciones que incluya un plan de manejo de emergencias, instrucciones a los huéspedes sobre como atender querellas o problemas, prohibir los ruidos innecesarios, entre otros estándares;
- En los casos de ACP comerciales, exigir acuerdos o contratos con el municipio o compañías de recogido de residuos sólidos y reciclaje en Puerto Rico.

PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE EL IMPACTO DE LOS ACP EN PUERTO RICO, VÉASE:



https://www.hispanicfederation.org/images/pdf/INFORME_Arrendamientos-de-Corto-Plazo_v3.pdf

<https://grupocne.org/2022/12/12/el-impacto-de-los-alquileres-a-corto-plazo-en-puerto-rico-2014-2020/>



prinfo@hispanicfederation.org

667 Calle La Paz, Suite 201, San Juan, PR 00907