

ORIGINAL

RECIBIDO MAR 27 26 PM 4:06

GOBIERNO DE PUERTO RICO

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

20^{ma} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. C. del S. 134

INFORME NEGATIVO

27 de marzo de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

 La Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico, previo estudio concienzudo y consideración, no recomienda a este Alto Cuerpo la aprobación del **Resolución Conjunta del Senado 134**.

ALCANCE DE LA MEDIDA

La Resolución Conjunta del Senado 134, tiene como objetivo ordenar al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) en coordinación con el Departamento de la Vivienda, el Departamento de Justicia, la Compañía de Turismo de Puerto Rico y los municipios, la realización de un estudio integral sobre el impacto de los alquileres a corto plazo (incluyendo plataformas como Airbnb, VRBO y similares) en las comunidades residenciales de Puerto Rico; evaluar aspectos socioeconómicos, de vivienda asequible, calidad de vida, gentrificación, desplazamiento poblacional y sobrecarga en servicios municipales; y presentar recomendaciones para políticas públicas equilibradas que protejan tanto el desarrollo turístico como los derechos de los residentes, sin incurrir en gastos adicionales significativos al erario; y para otros fines relacionados.

INTRODUCCIÓN

La Resolución Conjunta del Senado 134 expone que los alquileres a corto plazo han tenido un crecimiento exponencial en Puerto Rico desde el 2014 lo cual ha generado ingresos significativos para el sector turístico, apoyando así a la recuperación económica en la isla post-desastres naturales y pandemia. Por otro lado este fenómeno ha afectado

a las comunidades en zonas costeras, urbanas y turísticas como Vieques, Culebra, Luquillo y áreas como Puerta de Tierra. La medida presenta los siguientes problemas con relación a los alquileres de corto plazo; (1) Gentrificación y desplazamiento residencial; (2) Impacto en la calidad de vida comunitaria; (3) Efectos en poblaciones vulnerables tales como, las personas mayores, familias de clase trabajadora y comunidades rurales quienes enfrentan mayores barreras para adquirir vivienda asequible; y (4) Sobrecarga municipal y evasión fiscal. El objetivo es lograr un balance, preservar los beneficios económicos mientras se protegen derechos fundamentales como el acceso a vivienda digna.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Para una evaluación integral de esta medida, la Comisión de Vivienda y Bienestar, en aras de analizar y estudiar la Resolución Conjunta del Senado 134 solicitó memoriales explicativos para sustentar una evaluación laboriosa del proyecto al Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC), Departamento de Justicia, Departamento de la Vivienda, Compañía de Turismo y varios municipios.¹

A continuación, se expone lo indicado por las entidades que comparecieron por escrito.

Compañía de Turismo de Puerto Rico (CTPR)

La Compañía de Turismo no endosa la aprobación de esta pieza legislativa. Señaló que la medida podría resultar en esfuerzos duplicados dado que la agencia ya ejerce funciones específicas en materia de alquileres a corto plazo dentro del marco regulatorio vigente. Mencionó que la ley 272-2003, según enmendada y su reglamentación aplicable es el mecanismo que utiliza para administrar el registro de hospederías, fiscalizar el cumplimiento con requisitos de licencia y supervisar el recaudo. Este andamiaje normativo establece obligaciones fiscales de los operadores y provee mecanismos para garantizar su cumplimiento. Recomiendan que cualquier acción legislativa tenga que partir del reconocimiento de que ya existe una estructura estatutaria y su alcance con la CTPR.

¹ Al recibir el Referido Oficial Electrónico (ROE), la Comisión de Vivienda y Bienestar Social cursó misivas solicitando memoriales explicativos. De todas las agencias a las que se le solicitó, solamente comparecieron por escrito la Compañía de Turismo de Puerto Rico y el Departamento de la Vivienda.

En ese sentido, la CTPR punteó que el alcance de esta medida rebasa las funciones ordinarias de promoción y fiscalización turística que ejerce. Por lo que, sostienen que este esfuerzo legislativo podría generar duplicidad de esfuerzos, conflictos administrativos y falta de claridad en la rendición de cuentas.

A su vez advirtieron que ya se han realizado estudios por entidades académicas y centros de investigación, así como datos recopilados por la propia CTPR. En su opinión, la medida objeto del presente escrito, no define metodología, parámetros técnicos ni criterios de validación estadística para el estudio ordenado. Sin una definición clara del diseño metodológico, la fuente obligatoria de datos y el estándar técnico esperado, el mandato legislativo corre el riesgo de producir un informe descriptivo o redundante respecto a información ya disponible, sin aportar valor añadido sustantivo para la formulación de política pública.

En su conclusión, la CTPR expresó, además, no contar con los recursos periciales necesarios para la realización de dicho estudio ni con partidas presupuestarias que provean para su contratación. Finiquitan expresando que resulta imprescindible que la medida incluya una asignación presupuestaria específica o que designe formalmente a una entidad con capacidad técnica y fiscal para liderar el esfuerzo, con la facultad expresa de contratar peritos externos y establecer acuerdos interagenciales de intercambio de información. Sin tales recursos, el mandato legislativo corre el riesgo de convertirse en un ejercicio aspiracional que no produzca los resultados esperados.

Departamento de la Vivienda

El Departamento de la Vivienda endosa la medida. En su escrito hizo hincapié en que es una premisa incuestionable que el fenómeno de los arrendamientos a corto plazo ha transformado de manera sustancial el ecosistema de vivienda y turismo en Puerto Rico durante la última década. Enfatizó en que la discusión no puede abordarse en términos dicotómicos, es decir turismo vis á vis vivienda, sino como un ejercicio de balance fino entre desarrollo económico y de justicia social. Añadió que, resulta indispensable analizar el efecto que el crecimiento de los alquileres a corto plazo podría tener sobre programas neurálgicos como el de los Vales para la Libre Selección de Vivienda (Sección 8), administrado en Puerto Rico por la Administración de la Vivienda Pública (AVP).



Asimismo, el Departamento de la Vivienda arguyó que la medida bajo evaluación persigue un interés legítimo y necesario para contar con datos integrales, actualizados y metodológicamente confiables que permitan fundamentar cualquier acción futura de política pública. Empero, el Departamento mostró reservas en cuanto al diseño legislativo que exhibe el proyecto legislativo. En esa dirección, razonó que tomando en consideración la complejidad técnica que conlleva un estudio de esta naturaleza resulta fundamental el definir la injerencia y el rol preciso que cada agencia mencionada en la pieza legislativa ostentará en la realización de estudio incluyendo a los municipios. De la misma manera, el Departamento de la Vivienda indicó que aun cuando no se asignen fondos adicionales para la ejecución de la medida, existe un impacto operacional real en términos de tiempo institucional y reasignación de recursos humanos. Finalizó sus comentarios aduciendo que la Resolución Conjunta del Senado 134 constituye una herramienta necesaria para la evaluación integral y estructurada del impacto de los alquileres a corto plazo sobre el mercado de vivienda en Puerto Rico, pero insiste en que se deben considerar los aspectos jurisdiccionales, alcance y señalamientos operacionales para lograr su viabilidad administrativa y fiscal.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico no solicitó comentarios al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) ni a la Oficina de Gerencial Municipal, toda vez que la Resolución Conjunta del Senado 134, según redactada, no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

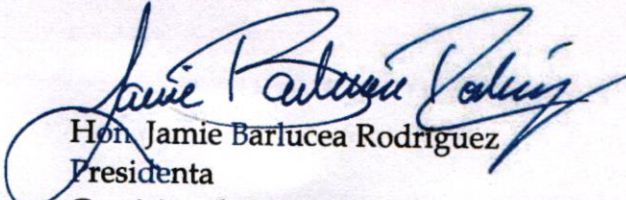
La Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico reconoce que el propósito que persigue la Resolución Conjunta del Senado 134 es uno loable y producto de una inquietud genuina. Sin embargo, a juicio de esta Comisión, coincidimos con los señalamientos de la Compañía de Turismo en cuanto a los potenciales conflictos que pueden surgir mediante la aprobación del proyecto según presentado. **Luego de la evaluación realizada concluimos que la medida no define claramente que agencia va a ser la responsable de cumplir con la investigación, como será la colaboración y cual será el alcance en la participación que tendrán las agencias concernidas.**² Por último,

² (Énfasis Nuestro).

aun cuando no contamos con el beneficio de la comparecencia de todos los entes mencionados, somos conscientes que la CTPR y demás agencias, pudieran necesitar recursos adicionales para poder contratar los expertos y peritos requeridos para realizar una investigación de esta magnitud.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, tienen a bien presentar ante este distinguido Alto Cuerpo el Informe Negativo sobre la **Resolución Conjunta del Senado 134**, recomendando la no aprobación de la medida según ha sido redactada y presentada.

Respetuosamente sometido,



Hon. Jamie Barlucea Rodríguez
Presidenta
Comisión de Vivienda y Bienestar Social