



Aquí Vive Gente

27 de mayo de 2022

Vía Correo Electrónico:
npastrana@senado.pr.gov
mlmarrero@senado.pr.gov
jecolon@senado.pr.gov
larroyo@senado.pr.gov
omedina@senado.pr.gov

Juan Zaragoza Gómez

Presidente

Comisión de Hacienda, Asuntos Federales y Junta de Supervisión Fiscal
Senado de Puerto Rico

**RE: PONENCIA DEL COLECTIVO PUERTA DE TIERRA NO SE VENDE
EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DEL SENADO 684**

Estimado Sr. Presidente:

Comparezco ante la Comisión que usted preside como portavoz del colectivo **Puerta de Tierra No Se Vende** para denunciar que el Proyecto de ley 684 que busca enmendar la Ley 22 de 2012 (ahora parte de la Ley 60), no atiende de ninguna manera el problema real de desplazamiento que de forma acelerada ocurre en ciertas comunidades de Puerto Rico. Problema causado principalmente por las prácticas depredadoras y acaparadoras de compraventa de bienes inmuebles por parte de los individuos inversionistas de ley 22. Exigimos a la legislatura que se deroguen estos incentivos y que se apruebe el Proyecto del Senado 40 de la senadora María de Lourdes Santiago ya que en el balance de intereses es mucho

mayor el daño ocasionado por la llegada de los inversionistas que las alegadas aportaciones que han hecho a nuestro país. Pedimos que se apruebe además la Resolución del Senado 490, también de la senadora Santiago para que se investigue sobre el acaparamiento de propiedades inmuebles por los beneficiarios de las leyes 20 y 22 y el disloque que esto ha creado en el mercado inmobiliario y el efecto del desplazamiento de comunidades.

Explicaré brevemente y a manera de ejemplo el desplazamiento que desde hace unos años ocurre en el barrio de Puerta de Tierra. Nuestra experiencia se repite en muchas comunidades de Puerto Rico a tal punto que ya se ha convertido en un problema nacional que requiere la intervención **inmediata y urgente** de esta Asamblea Legislativa.

Como saben, Puerta de Tierra es un barrio histórico ubicado en el corazón de la isleta del Viejo San Juan. Debido a su localización estratégica y a su valor histórico y arquitectónico, desde hace unos años ha estado acechado por inversionistas especuladores que quieren convertir un barrio histórico de gente trabajadora y de clase media y baja en un lugar exclusivo para ricos, visitantes y turistas.

El desplazamiento de residentes de Puerta de Tierra comenzó a paso lento con las demoliciones de varios residenciales públicos. Este proceso de desplazamiento y despoblamiento se ha acelerado violentamente con la llegada al barrio de los inversionistas de ley 22. Desde el Huracán María y mientras los puertorriqueños estábamos recuperándonos de desastres naturales y de la pandemia, nueve inversionistas de ley 22 adquirían en Puerta de Tierra 30 edificios y cuadras completas, desahuciendo en el camino a inquilinos y desplazando aceleradamente a toda una comunidad.

En el 2019 fui desplazada junto a otras 20 familias del histórico edificio Méndez en la Calle San Agustín. Éramos 21 familias que pagábamos alquileres razonables, éramos una comunidad y ahora ese edificio es dedicado en su totalidad a alquileres a corto plazo con tarifas de \$150 la noche. El mismo inversionista que nos sacó del edificio donde residía, compró en un periodo de menos de 3 años, 10 edificios adicionales. Entre la calle San Agustín y la Calle del Tren, es dueño de una cuadra entera y todos los usos otorgados hasta el momento son para alquileres a corto

plazo, para hostales, hoteles y actividades para ricos. En esa cuadra ya no vive gente.

Muchos de los desplazados tuvieron que irse del barrio ya que cada vez es menor y más costosa la oferta de vivienda a largo plazo y ni hablar de los costos de adquirir una casa propia.

Los anteriores esquemas de incentivos contributivos que en una era fueron beneficiosos para Puerto Rico se dirigían a empresas no a individuos. Las empresas generan empleos y producción industrial, crean riqueza. El desarrollo industrial no causa disloques ni tiende a desintegrar las comunidades de Puerto Rico. En cambio, el programa de atraer a individuos, en su mayoría de alto poder adquisitivo, causa muchos más males que beneficios al pueblo puertorriqueño y a la inmensa mayoría de las comunidades que lo componen.

El concepto de que unos individuos con mucho dinero van a aportar positivamente a nuestra economía y nuestra sociedad ya se sabe que es erróneo, sobre todo con la ausencia total de condiciones y restricciones impuestas a los beneficiarios. La creación de empleos es mínima (entre 1 y 2.5 empleos por participante) y no se ha documentado que estos empleos sean permanentes ni a tiempo completo.

La economía de desastre producida por la devastación del huracán María y la quiebra formal del país ha creado el caldo de cultivo para potenciar más aún el efecto nocivo de las actividades de estas personas que llegan del exterior como colonizadores para dominar económicamente las comunidades y sectores del país y desintegran nuestras comunidades desplazando a inquilinos y a posibles compradores locales.

Estos participantes de los decretos de ley 22 invierten masivamente en adquirir inmuebles existentes en nuestras comunidades y compran a precios sobre tasación y sin necesidad de préstamos de manera tal que elevan los precios de las propiedades para que nadie pueda competir con ellos. Esto lo logran debido a que además de ser millonarios muchos de ellos, se ahorran enormes sumas de capital al hacerse artificialmente residentes de Puerto Rico y acogerse a la ley 22 y debido al cambio de uso que le dan a estas propiedades (que nuestro gobierno no regula

apropiadamente) mayormente transformando edificios y casas residenciales, muchas de estas en zonas de exclusiva zonificación residencial, en múltiples unidades de alquiler a corto plazo mediante plataformas como Airbnb y otras.

Dejando claro que nuestra posición es que se derogue el Código de Incentivos conocido como ley 22, proponemos que cualquier Programa de Incentivos que pretenda atraer a individuos inversionistas debe, como mínimo, y para atender el problema grave de desplazamiento y disloque de las comunidades, las siguientes restricciones:

- a. Los participantes no podrán adquirir edificios que estén habitados por inquilinos residenciales al momento de la compraventa o dentro de un año previo al contrato de opción si hubiere, o a la compraventa. (en la alternativa, de permitirse estas adquisiciones, no podrá expulsar a los inquilinos y ni subir el canon de renta por más de 10% en un período de diez años seguido por un máximo de 1% anual.)
- b. No podrán adquirir edificios de escuelas que hayan sido cerradas por el Departamento de Educación;
- c. No podrán adquirir apartamentos residenciales en edificios sujetos a la ley de Propiedad Horizontal en los que ya otros participantes del Código de Incentivos sean dueños del 15% o más de las unidades.
- d. No podrán adquirir edificios en lotes o fincas que dentro de los 20 años previos hayan sido destinados a proyectos de vivienda pública.
- e. No podrán adquirir, poseer ni administrar casas o apartamentos en zonas residenciales para destinarlas al alquiler a corto plazo, ni como personas naturales ni a través de corporaciones con las cuales el participante tenga algún vínculo.
- f. No podrán ser propietarios, poseedores o administradores de más de una unidad de alquiler a corto plazo. Estas propiedades tendrán que ser adquiridas por los participantes en su carácter de personas naturales, no como corporaciones.
- g. No podrán adquirir fincas agrícolas en las que al momento de la compraventa o dos años antes haya un arrendatario que esté operando un negocio de producción agrícola en dicha finca.

Nuestro colectivo **Puerta de Tierra No Se Vende** exige a esta Asamblea Legislativa que proteja la vida comunitaria de nuestros barrios y ciudades.

Solicitamos que se derogue la nefasta ley 22 y que se investigue sobre el acaparamiento de propiedades inmuebles por los beneficiarios de las leyes 20 y 22. Que se investigue sobre el disloque que este acaparamiento ha creado en el mercado inmobiliario y el efecto del desplazamiento de comunidades y de la escasez de vivienda accesible.

Exigimos además que se auditen adecuadamente los decretos ya concedidos y que se investigue si sus beneficiarios son residentes bonafide de Puerto Rico. Por último, solicitamos que se apruebe legislación complementaria para regular los alquileres a corto y largo plazo de manera que se preserve la vida en comunidad.

Respetuosamente sometido,

Laura Mía González Bonilla

Portavoz

Puerta de Tierra No Se Vende