

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. C. del S. 134

3 de febrero de 2026

Presentada por la señora *Soto Aguilú*

Referida a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los alquileres a corto plazo (ACP), comúnmente conocidos como "Airbnb" o alquileres vacacionales, han experimentado un crecimiento exponencial en Puerto Rico desde aproximadamente 2014, pasando de alrededor de 1,000 unidades a más de 25,000 en años recientes, con estimaciones que indican entre 20,000 y 30,000 unidades activas en 2025 según informes de la industria y organizaciones como la Hispanic Federation. Este auge ha contribuido significativamente al sector turístico, generando ingresos para anfitriones locales —muchos de ellos residentes puertorriqueños que alquilan

propiedades ocasionalmente— y apoyando la recuperación económica post-desastres naturales y pandemia.

Sin embargo, este crecimiento ha generado impactos negativos en diversas comunidades, particularmente en zonas costeras, urbanas y turísticas como San Juan (con más de 5,000-8,000 listados activos en plataformas), Vieques, Culebra, Rincón, Luquillo y áreas como Puerta de Tierra. Estudios como el del “Center for a New Economy (CNE) de 2022”, actualizado con datos hasta 2020 y tendencias posteriores, indican que un incremento del 10% en la densidad de Alquileres a Corto Plazo (como porcentaje del total de unidades de vivienda) provoca un aumento promedio del 7% en la renta mediana y del 23% en los precios de las viviendas, contribuyendo a la reducción de la oferta de alquileres a largo plazo y exacerbando la crisis de asequibilidad de vivienda.

Entre los problemas más destacados se encuentran:

- **Gentrificación y desplazamiento residencial:** La conversión de viviendas residenciales en Alquileres a Corto Plazo reduce el inventario disponible para familias locales, elevando precios y fomentando el desplazamiento de residentes de bajos y medianos ingresos, especialmente en barrios tradicionales. Comunidades en San Juan, Luquillo y otras zonas costeras reportan procesos de aburguesamiento que alteran la dinámica social y cultural.
- **Impacto en la calidad de vida comunitaria:** Residentes denuncian problemas de ruido, basura, falta de estacionamiento, inseguridad, confrontaciones y sobrecarga en servicios municipales (seguridad, recogido de desperdicios, alumbrado), como se ha evidenciado en testimonios de organizaciones como Mujeres de Islas en Culebra y residentes en condominios con alto porcentaje de Alquileres a Corto Plazo.
- **Efectos en poblaciones vulnerables:** Personas mayores, familias de clase trabajadora y comunidades rurales enfrentan mayores barreras para acceder a

vivienda asequible, agravando desigualdades en un contexto donde Puerto Rico ya enfrenta un déficit estimado de miles de unidades habitacionales.

- Sobrecarga municipal y evasión fiscal: Aunque recientes aprobaciones legislativas establecen registros municipales obligatorios, licencias uniformes y redistribución parcial del arbitrio de hospedaje (1% a municipios), persiste la necesidad de datos actualizados para medir el cumplimiento y los efectos reales.

Si bien es cierto que hay ánimos para aumentar la regulación de estos espacios, no existe un estudio integral y actualizado que compile datos comprehensivos sobre estos impactos en toda la Isla, diferenciando por regiones (urbanas vs. rurales, costeras vs. interiores) y considerando variables como ocupación (alrededor del 53-72% en mercados clave como San Juan en 2025), ingresos generados y efectos ambientales. Esta Resolución Conjunta ordena dicha evaluación sin crear nuevos gastos al erario, utilizando recursos existentes de las agencias involucradas, datos de plataformas (mediante intercambio ya previsto en regulaciones recientes), informes previos del CNE, Hispanic Federation y otros, y colaboración con municipios y academia.

El objetivo es lograr un balance: preservar los beneficios económicos del turismo (ingresos, empleo indirecto) mientras se protegen derechos fundamentales como el acceso a vivienda digna y la paz comunitaria, consagrados en la Constitución de Puerto Rico. Esta medida es pionera en su enfoque evaluativo post-regulatorio, complementando sin solapar la legislación existente y ordenanzas municipales, y responde a reclamos persistentes de comunidades, alcaldes y organizaciones.

RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1. Se ordena al Secretario del Departamento de Desarrollo Económico
- 2 y Comercio (DDEC), en coordinación con el Secretario de la Vivienda, el Secretario de
- 3 Justicia, el Director Ejecutivo de la Compañía de Turismo de Puerto Rico y la Liga de
- 4 Ciudades de Puerto Rico (representando a los municipios), la realización de un estudio

1 integral sobre el impacto de los alquileres a corto plazo en las comunidades
2 residenciales de Puerto Rico.

3 Sección 2. El estudio deberá incluir, sin limitarse a:

4 a) Análisis cuantitativo y cualitativo del número, distribución geográfica y
5 densidad de alquileres a corto plazo (incluyendo datos de plataformas como Airbnb y
6 VRBO) en municipios clave y su correlación con precios de alquileres/viviendas a
7 largo plazo, gentrificación y desplazamiento.

8 b) Evaluación de impactos en la calidad de vida comunitaria (ruido, seguridad,
9 servicios municipales, cohesión social).

10 c) Revisión de efectos en poblaciones vulnerables (personas mayores, familias
11 de bajos ingresos, comunidades rurales e indígenas).

12 d) Análisis de cumplimiento de regulaciones existentes (registros municipales,
13 licencias, arbitrios) y recomendaciones para mejoras.

14 e) Comparación con modelos exitosos en otras jurisdicciones (ej. Miami, Los
15 Ángeles) adaptados al contexto puertorriqueño.

16 f) Recomendaciones de políticas públicas para mitigar impactos negativos sin
17 frenar el turismo responsable.

18 Sección 3. El estudio deberá completarse y presentarse en un informe detallado
19 dentro de los 180 días siguientes a la aprobación de esta Resolución Conjunta.

20 Sección 4. Se exhorta a las agencias a colaborar con organizaciones comunitarias,
21 academia (ej. Universidad de Puerto Rico), centros de investigación (ej. Center for a
22 New Economy) y plataformas digitales para recopilar datos precisos, sin incurrir en

1 gastos adicionales al erario y aprovechando mecanismos de intercambio de
2 información ya establecidos.

3 Sección 5. – Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después
4 de su aprobación.