

Ponencia sobre Proyecto de la Camera 1557

A la Comisión de Educación, Turismo y Cultura del Senado de PR

29 de abril 2024

Por Kathy Gannett

Casa de Kathy, Vieques, PR

www.justiceforvieques.org

Mi nombre es Kathy Gannett. Soy residente y líder comunitaria de Vieques desde hace 25 años. Llegué a Vieques en el 2000 para protestar contra el bombardeo y fui a prisión por dormir en el campo de tiro. Desde hace 20 años, alquilo dos apartamentos a turistas en el edificio donde vivo. Comparto con mis huéspedes la historia de la contaminación causada por la presencia militar de la Marina de Guerra de Estados Unidos y cómo esta ha aumentado las tasas de cáncer en Vieques. Les animo a gastar su dinero en negocios locales, a respetar nuestro medioambiente y a ser turistas con conciencia.

El Plan Maestro para el Desarrollo Sustentable de Vieques se adoptó en 2004 con la participación de nuestra comunidad. Este plan recomienda fomentar un turismo que beneficie directamente a los viequenses y promueve el desarrollo de pequeños Bed & Breakfasts en lugar de los alquileres a corto plazo (ACP) que desplazan a la población. Según el Centro para una Nueva Economía, los alquileres a corto plazo representaron el 75% del mercado de alquiler de viviendas en Vieques entre 2014 y 2020. Vieques tiene una de las concentraciones de ACP más alta en PR.



Es trágico que la comunidad de Vieques haya logrado el cese del bombardeo por parte de la Marina y que ahora sus tierras estén siendo desarrolladas por y para el beneficio de intereses e inversionistas extranjeros.

Vieques tiene una crisis de vivienda extrema. Más del 54% de sus residentes viven en la pobreza. La mayoría de las

casas se venden por más de \$400,000. La mayoría de los alquileres a largo plazo superan los \$1,000 mensuales y quienes tienen terrenos no pueden permitirse el lujo de hacerse una casa por los altos costos de construcción. Esto afecta especialmente a los jóvenes, que carecen de opciones de vivienda asequible. Residentes viequenses no pueden alquilar viviendas a largo plazo por sección 8 por la falta de vivienda disponible. Hasta el momento hay aproximadamente 45 vouchers todavía disponibles.

Además, la mayoría de las propiedades de Vieques se venden y se convierten en alquileres a corto plazo. Ante esta situación, surge una pregunta crucial: ¿cómo pueden competir los residentes con los ingresos de \$6,000 al mes generados por los Airbnb que cobran más de \$200 al día?

Debemos actuar con rapidez y determinación para enfrentar esta crisis. Es fundamental implementar controles sobre la venta y la renta de propiedades. Se debe considerar una moratoria sobre nuevos alquileres a corto plazo para detener el desplazamiento de comunidades enteras. Necesitamos urgentemente programas para proveer miles de viviendas asequibles.

Para garantizar la vivienda asequible en Vieques, se debe limitar la cantidad de alquileres vacacionales que un propietario puede operar y requerir que el dueño o su anfitrión residan en la propiedad.

El Proyecto 1557 en su forma actual no aborda el problema que crea los ACP en la oferta de alquileres a largo plazo. Apoyo estas enmiendas al Proyecto 1557 propuestas por una alianza de grupos comunitarios de Puerto Rico:

- 1) Que se defina el alquiler a corto plazo (ACP) como una actividad comercial turística y se le requiera un Permiso Único de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Además, los ACP ubicados en zonas residenciales necesitarán obtener una variación de uso.
- 2) Que se permita un ACP en una propiedad si en ella reside un anfitrión, con un límite de hasta dos unidades de habitaciones y/o una unidad independiente en la misma propiedad.
- 3) Que se permita un máximo de 6 unidades por dueño y un máximo de 6 unidades por edificio.

Estas recomendaciones son cónsonas con los reclamos establecidos en el Manifiesto Comunitario sobre los alquileres a corto plazo, firmado por más de 1,200 personas, organizaciones y entidades de Puerto Rico.

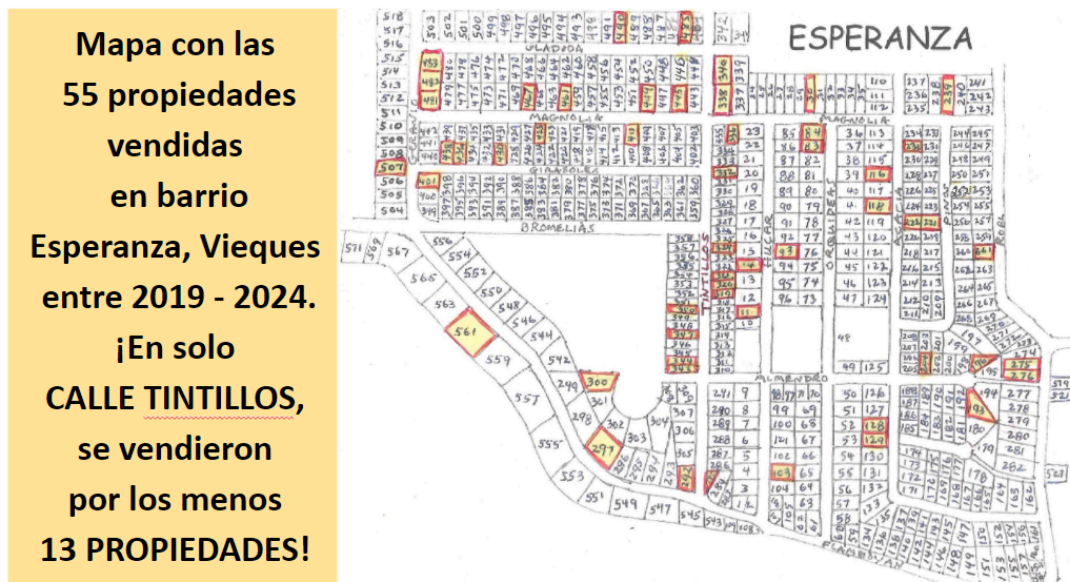
A continuación, presento algunos detalles de mi estudio sobre la vivienda en el barrio Esperanza, en Vieques.

En 2004, tras el cierre de la base militar, publiqué un estudio sobre la gentrificación de mi barrio. Desde entonces, he seguido recopilando datos sobre ventas de propiedades y alquileres a corto plazo. El reciente auge en las ventas de propiedades es alarmante.

Por ello, presento un perfil actualizado de la gentrificación del barrio Esperanza, la zona con mayor concentración de turismo en Vieques.

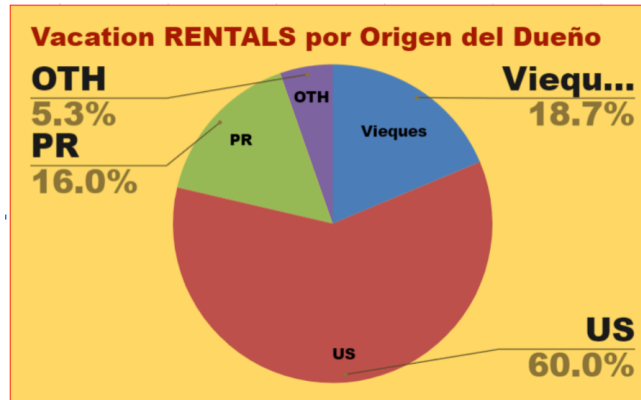
De un total de aproximadamente 550 propiedades en Esperanza, se han vendido al menos 55 en los últimos 4-5 años. Esto representa el 10% del total de las propiedades del barrio en solo 5 años. Durante este periodo, hubo dos propiedades que se vendieron 2 veces. Aproximadamente 23 de las propiedades vendidas ya operan como alquileres a corto plazo, mientras que en otras 9 se están realizando renovaciones y es probable que pronto operen también como ACP.

Solo 7 de los 55 compradores eran viequenses. En la pequeña calle Tintillos, se vendieron 13 propiedades en solo 5 años. AHORA hay 23 propiedades adicionales a la venta en Esperanza. Dudo que compradores locales van a poder comprarlas.



En este pequeño barrio existen más de 200 alquileres destinados a turistas, incluyendo ACP y hoteles. Hay aproximadamente 50 propiedades que alquilan 1, 2 o 3 ACP, mientras que las demás alquilan 4 o más unidades. Aproximadamente el 60% de los dueños vienen de Estados Unidos y gran parte de sus ganancias regresan a Estados Unidos.

En comparación con los 200 alquileres a corto plazo, solo 30 propiedades del barrio ofrecen alquileres a largo plazo.



Incluye hoteles, casas de huéspedes y casas unifamiliares

Además, en los últimos 4 o 5 años se han duplicado los precios de venta.

- Una pequeña casa comprada por \$205,000 en 2019 se acaba de vender por \$460,000.
- Una propiedad pequeña está actualmente bajo contrato por \$399,000.
- Una casa vendida por \$236,000 en 2020 ahora está a la venta por \$450,000.
- Dos restaurantes en el malecón están a la venta por \$1.7 millones.
- De los 9 restaurantes en el malecón de Vieques, solo 2 tienen dueños boricuas.

En mi barrio hay 140 propiedades vacantes que podrían convertirse en alquileres a corto plazo si no se adopta una legislación para limitar la cantidad y densidad de ACP en un área determinada.



Los viequeses se están quedando fuera del auge económico en Vieques y siguen viviendo como la colonia de la colonia. Tenemos que evitar que este aumento masivo de alquileres a corto plazo produzca un Vieques sin viequeses.

**Vieques es nuestra casa.
NUESTRA CASA NO SE VENDE,
SE DEFIENDE.**

Kathy Gannett, Vieques, PR

787-565-2717, kbg00765@gmail.com, www.justiceforvieques.org