

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 312

22 de septiembre de 2025

Presentada por la señora *Álvarez Conde y Barlucea Rodríguez*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado del Gobierno de Puerto Rico, realizar una investigación exhaustiva sobre el impacto en el mercado inmobiliario, compradores y comunidades por las ventas de propiedades residenciales exclusivamente en efectivo; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Puerto Rico se ha intensificado en los últimos años un fenómeno que preocupa a diversos sectores de la sociedad, entiéndase, la compraventa de propiedades únicamente mediante pagos en efectivo, sin mediación de instituciones financieras ni préstamos hipotecarios.

Según reportajes y denuncias en los medios de comunicación, esta práctica ha proliferado en toda la isla, impactando toda la industria de bienes raíces. Algunos sostienen que esta práctica ha encarecido los precios de la vivienda, e impactado negativamente los que planean adquirir una propiedad adquiriendo financiamiento mediante hipoteca. Otros plantean que el mercado actual ha propiciado mayores ingresos para quienes quieren disponer de sus propiedades, lo que ha tenido un resultado positivo a la economía. Ahora bien, independientemente de la interpretación

que se tenga sobre las consecuencias de las ventas de las propiedades en efectivo, nadie puede negar que amerita una amplia discusión.

Por ejemplo, la Asociación de Banqueros, economistas y organizaciones comunitarias han alertado que esta modalidad ha creado problemas de acceso de vivienda, pues limita duramente el acceso de la clase media y de los jóvenes profesionales a una residencia principal – familiar. Además, el sobreprecio que acompaña estas transacciones en efectivo tiene un efecto en los valores de tasación y alquiler, encareciendo aún mas el costo de vida en la Isla.

Por otra parte, la ausencia de intermediación bancaria reduce los mecanismos de fiscalización y transparencia. Al circular sumas significativas fuera de los sistemas financieros, se incrementa el riesgo de lavado de dinero, evasión contributiva y actividades ilícitas relacionadas. Esta situación ha sido objeto de discusión pública en medios de comunicación que han resaltado la preocupación ciudadana ante el posible vínculo entre estas transacciones y fondos de dudosa procedencia. Este cuadro, ya de por si alarmante, adquiere mayor relevancia en una isla con una crisis de vivienda reconocida por el propio gobierno, donde la demanda supera la oferta accesible y miles de familias esperan por alternativas habitacionales justas y seguras.

Por consiguiente, resulta imperativo que el Senado de Puerto Rico, investigue estas ventas de propiedades exclusivamente en efectivo (*solo cash*). El objetivo no es impedir que alguien compre una propiedad en efectivo sin hipoteca, sino asegurar que exista un marco de transparencia, ecuanimidad y seguridad que salvaguarde los derechos de las familias puertorriqueñas a adquirir una vivienda asequible y promueva la estabilidad del mercado inmobiliario.

RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de
- 2 Puerto Rico del Gobierno de Puerto Rico, a realizar una investigación sobre las ventas

1 de propiedades residenciales exclusivamente en efectivo y su impacto inmobiliario, los
2 compradores y las comunidades.

3 Sección 2.- La Comisión podrá celebrar vistas públicas; citar funcionarios y testigos;
4 requerir información, documentos y objetos; y realizar inspecciones oculares, a los fines
5 de cumplir con el mandato establecido en esta Resolución.

6 Sección 3.- La Comisión deberá rendir informes continuos al Senado de Puerto
7 Rico con sus hallazgos, conclusiones y recomendaciones surgidas de esta investigación,
8 en un término no mayor de noventa (90) días a partir de la aprobación de esta
9 Resolución.

10 Sección 4.- Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
11 aprobación.