GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 4ta. Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 666

17 de noviembre de 2026

Presentada por la señora *Soto Aguilú*

Referido a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico investigar el vencimiento y la renovación de los contratos de asistencia de alquiler de proyectos multifamiliares subsidiados en Puerto Rico; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La permanencia de una vivienda dentro del inventario subsidiado depende, en numerosos proyectos multifamiliares, de instrumentos contractuales que vinculan a los propietarios con programas administrados o supervisados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD). El vencimiento de un contrato no supone automáticamente la pérdida de toda protección para sus residentes; no obstante, exige conocer las opciones de renovación, los avisos aplicables, las medidas de preservación y las decisiones del propietario y de la agencia federal.

El Plan Estatal de Vivienda 2025-2030 del Departamento de la Vivienda identifica treinta y ocho (38) contratos de proyectos multifamiliares asistidos y de Sección 8 asociados con cuatro mil cuatrocientas noventa y dos (4,492) unidades. El texto del Plan se refiere al período 2024-2029, mientras que la ilustración que acompaña la información señala vencimientos en o antes de 2028. Esa diferencia documental aconseja verificar

contrato por contrato, antes de presentar las cifras como unidades efectivamente perdidas o próximas a perderse en 2026.

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) desempeña funciones de administración de contratos basados en rendimiento en proyectos de Sección 8. El alcance de dichas funciones no equivale al poder de imponer a HUD una renovación contractual, pero permite identificar información relevante sobre fechas de expiración, inspecciones, cumplimiento y comunicación con propietarios. El Departamento de la Vivienda y HUD intervienen, a su vez, conforme a los términos de cada programa y a sus respectivas competencias.

Para que una investigación sobre preservación de subsidios sea útil, es indispensable clasificar los instrumentos por programa. No todos los contratos denominados coloquialmente de «Sección 8» están sometidos al mismo régimen: la asistencia basada en proyectos, los contratos de pago de asistencia de vivienda y otros programas multifamiliares contienen mecanismos diferentes de renovación, modificación de rentas, terminación y protección de los residentes. Por tal razón, el inventario solicitado debe identificar la naturaleza jurídica de cada asistencia y evitar sumar unidades sujetas a regímenes contractuales incomparables.

La mera proximidad de la fecha de expiración no revela, por sí sola, la voluntad del propietario de abandonar el programa ni una determinación adversa de HUD. Es preciso identificar el estado procesal de cada renovación, el período de asistencia que subsiste, las comunicaciones pertinentes y si existe alguna obligación específica de aviso a las familias. También deberá establecerse si en determinados proyectos las restricciones de asequibilidad dependen de instrumentos adicionales, tales como créditos contributivos para viviendas de bajos ingresos, acuerdos de uso o gravámenes de asequibilidad.

La eventual pérdida de asistencia puede tener consecuencias distintas según el tipo de contrato y las protecciones federales disponibles. Por ello, la investigación no deberá limitarse a contabilizar fechas; tendrá que examinar los mecanismos de preservación, los procesos de orientación y, cuando proceda, la coordinación con el administrador

contractual y las entidades que supervisan el proyecto. La evaluación requiere separar el riesgo potencial de una terminación efectiva ya acreditada.

La intervención legislativa también exige una perspectiva territorial. El dato agregado de unidades no informa cuántas corresponden a municipios con baja oferta de alquiler asequible, dónde se concentran los hogares potencialmente afectados ni si existen alternativas razonables dentro de la misma comunidad. Un examen por proyecto, sin divulgar expedientes personales, permitirá describir la magnitud y la urgencia reales del problema.

La R. de la C. 537 atiende situaciones de desahucio y desplazamiento; la investigación aquí propuesta se distingue porque examina el calendario contractual y la preservación de subsidios, sin investigar litigios particulares. Tampoco se presume incumplimiento de los propietarios ni se desconoce la facultad federal de aprobar o modificar los instrumentos de asistencia.

Disponer de un inventario actualizado, distinguir contratos renovados de contratos pendientes y conocer las alternativas de preservación permitiría al Senado formular recomendaciones sustentadas para proteger la oferta residencial de ingresos bajos y moderados.

RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico realizar una investigación sobre el vencimiento y la renovación de contratos de asistencia de alquiler de proyectos multifamiliares subsidiados y sus consecuencias para la preservación de unidades asequibles en Puerto Rico.

Sección 2.- La investigación comprenderá, sin limitarse a ello, los siguientes asuntos:

(a) Identificar los contratos comprendidos en la cifra de treinta y ocho (38), con nombre del proyecto, municipio, número de unidades, programa federal y fecha de vencimiento original y actualizada.

(b) Distinguir los contratos renovados, vencidos, prorrogados, pendientes de renovación o sustituidos desde 2024 y precisar el alcance de las protecciones que correspondan a los residentes.

(c) Examinar los avisos a propietarios y residentes, las solicitudes de renovación y las decisiones notificadas por HUD o sus administradores autorizados.

(d) Determinar cuántas unidades continúan sujetas a restricciones de asequibilidad y cuáles podrían estar expuestas a conversiones de uso o pérdida de asistencia.

(e) Evaluar el rol de la AFV, del Departamento de la Vivienda y de las entidades federales en seguimiento contractual, inspecciones y coordinación de preservación.

(f) Estudiar alternativas de refinanciamiento, preservación de asequibilidad o transferencia de asistencia expresamente permitidas por el programa correspondiente.

(g) Aclarar la discrepancia entre el período 2024-2029 descrito en el Plan Estatal y la referencia gráfica a vencimientos en o antes de 2028.

(h) Identificar los avisos de expiración o no renovación requeridos por los contratos y normas federales, con constancia de cumplimiento y medidas de orientación a residentes.

(i) Distinguir las unidades sujetas a otras restricciones de asequibilidad, incluidas las correspondientes a LIHTC, cuando tales instrumentos concurran con asistencia basada en proyectos.

(j) Presentar un calendario de acciones de preservación por proyecto, identificando a las entidades responsables y las decisiones que dependan de HUD.

Sección 3.- Para cumplir esta encomienda, la Comisión podrá realizar vistas públicas o ejecutivas, solicitar informes y requerir información conforme al Reglamento del Senado. Entre los documentos y datos pertinentes se encuentran los siguientes:

(a) inventario de contratos y unidades, incluyendo fechas de vigencia, renovaciones y correspondencia con HUD

(b) informes de AFV como administradora de contratos de desempeño, en la medida aplicable, y expedientes de renovaciones

(c) protocolos de notificación, planes de preservación y estadísticas agregadas sobre residentes afectados

(d) avisos de expiración, no renovación y notificaciones de protección de ocupantes, clasificados por proyecto

(e) documentos de preservación de asistencia y acuerdos adicionales de asequibilidad, cuando proceda

Sección 4.- Las agencias y entidades sujetas a la jurisdicción del Senado deberán cooperar en la medida autorizada por ley. Las solicitudes dirigidas a dependencias federales se gestionarán mediante los mecanismos de colaboración disponibles, sin atribuir al Senado autoridad coercitiva sobre estas. La Comisión protegerá información personal, clínica, financiera y otras materias legalmente confidenciales; utilizará, siempre que sea posible, datos agregados o anonimizados. En sus determinaciones distinguirá

expresamente entre hechos acreditados, estimaciones, manifestaciones de comparecientes y asuntos pendientes de corroboración.

Sección 5.- La Comisión de Vivienda y Bienestar Social rendirá al Senado de Puerto Rico:

(a) un informe preliminar dentro de sesenta (60) días contados desde la aprobación de esta Resolución, con las gestiones efectuadas, comparecencias, datos recibidos y asuntos por verificar; y

(b) un informe final dentro de ciento cincuenta (150) días contados desde la aprobación, con una relación de hechos sustentados, la situación de cumplimiento de las agencias concernidas y recomendaciones administrativas o legislativas concretas. Cualquier solicitud de prórroga se tramitará conforme al Reglamento del Senado.

Sección 6.- Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.