GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 4ta. Sesión Ordinaria

# SENADO DE PUERTO RICO

# R. del S. 669

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 trámite y desembolso de solicitudes de asistencia para adquirir primera vivienda administradas por la AFV; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En Puerto Rico operan mecanismos de asistencia al comprador con fuentes federales distintas. El Programa HOME de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) contempla ayudas para personas de ingresos bajos y moderados sujetas, entre otros elementos, a capacidad hipotecaria, consejería y requisitos aplicables a la propiedad. Los programas de asistencia financiados con CDBG-DR y CDBG-MIT utilizan guías y condiciones de elegibilidad propias, de modo que sus términos y beneficios no deben mezclarse.

En sus avisos públicos, la AFV indicó que el Programa de Asistencia Directa al Comprador financiado con CDBG-DR dejó de aceptar nuevas solicitudes a partir del 30 de septiembre de 2025. El mismo aviso informó que las personas con casos activos podían continuar realizando gestiones a través de la agencia o de la entidad financiera participante. Ese cierre de admisiones no significa que todas las solicitudes se resolvieron

ni que los programas HOME y CDBG-MIT estén sujetos automáticamente a la misma determinación.

La AFV mantiene herramientas de consulta sobre el estatus de solicitudes y publica información sobre los requisitos de distintas ayudas. Sin embargo, la disponibilidad de un portal no sustituye el análisis de resultados: el tiempo para evaluar expedientes, los documentos pendientes, la elegibilidad de la vivienda, los desembolsos y los cierres hipotecarios constituyen etapas diferentes que pueden examinarse sin prejuzgar la actuación de la agencia.

Los programas financiados con HOME se rigen por requisitos federales propios, incluyendo los establecidos en 24 CFR Parte 92. La asistencia al comprador puede requerir verificación de ingreso, cumplimiento de estándares de vivienda, documentación crediticia y condiciones sobre la propiedad. En consecuencia, una demora no puede atribuirse exclusivamente a trámites de la AFV sin conocer si surgió en la evaluación bancaria, en la revisión de elegibilidad, en una inspección o en una exigencia federal del programa.

La terminación de la admisión de nuevas solicitudes del programa CDBG-DR el 30 de septiembre de 2025 cambia el objeto temporal de la investigación. Respecto a esa fuente, el interés debe recaer en los expedientes ya presentados, la asignación y utilización del dinero comprometido, las decisiones pendientes y la comunicación a las personas solicitantes. Las nuevas admisiones que pudieran existir en HOME u otros programas deben computarse en categorías distintas.

Una medida basada únicamente en el promedio de procesamiento puede ocultar diferencias sustantivas: los expedientes completados rápidamente y los casos pendientes durante períodos prolongados no explican la misma dificultad administrativa. Por ello, es aconsejable examinar también medianas, grupos por antigüedad y causas de cierre, con datos estadísticos que no revelen información financiera individual.

La colaboración entre bancos, cooperativas, administradores de fondos y la AFV debe evaluarse dentro del marco contractual correspondiente. La Comisión podrá requerir a las entidades gubernamentales sus protocolos y celebrar comparecencias según el Reglamento del Senado, sin presumir jurisdicción para imponer a una institución financiera privada obligaciones distintas de las que establece la ley.

Las iniciativas anteriores sobre acceso a vivienda y financiamiento no equivalen necesariamente a una fiscalización específica del inventario de solicitudes pendientes bajo programas separados. La investigación aquí propuesta no crea una nueva ayuda, no modifica los límites federales de ingreso y no altera obligaciones contractuales de bancos o cooperativas participantes.

Conocer el estado real de los expedientes activos, las causas documentadas de retraso y la utilización de fondos permitirá evaluar las mejoras administrativas necesarias antes de recomendar cambios normativos.

**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 la tramitación, adjudicación y desembolso de solicitudes de asistencia para la compra de primera vivienda administradas por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, con distinción de las fuentes HOME, CDBG-DR y CDBG-MIT.

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

(a) Identificar por programa y fuente de fondos las solicitudes recibidas, aprobadas, denegadas, retiradas, pendientes y culminadas con cierre hipotecario en 2024-2026.

(b) Determinar el inventario de solicitudes CDBG-DR que permanecieron activas después del cierre de nuevas admisiones del 30 de septiembre de 2025.

(c) Examinar los tiempos promedio y medianos de elegibilidad, certificación de propiedades, revisión ambiental, aprobación final y desembolso por programa.

(d) Identificar las razones documentadas de expedientes inconclusos, incluyendo documentos incompletos, condiciones hipotecarias y requisitos de la propiedad.

(e) Verificar la existencia de mecanismos de notificación y consulta de estatus y su accesibilidad para las personas solicitantes.

(f) Determinar los balances asignados, comprometidos y desembolsados, distinguiendo HOME, CDBG-DR y CDBG-MIT y sus respectivos criterios federales.

(g) Evaluar protocolos de coordinación con instituciones financieras sin imponerles obligaciones que no surjan de las leyes o acuerdos aplicables.

(h) Identificar y separar los casos pendientes a la fecha de cierre de admisiones CDBG-DR de cualquier expediente radicado bajo HOME o CDBG-MIT.

(i) Examinar el porcentaje de expedientes cuya tramitación excede ciento veinte (120) y ciento ochenta (180) días, por causa y programa, sin prejuzgar incumplimiento.

(j) Analizar las notificaciones de requerimiento adicional de documentos, cierre o denegación y los mecanismos para solicitar revisión administrativa.

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) manuales y avisos vigentes por programa, incluyendo el cierre de admisiones CDBG-DR de 2025

(b) estadísticas agregadas de solicitudes, tiempos de tramitación y desembolsos por fuente de fondos

(c) documentación de procedimientos de orientación, revisión de expedientes y seguimiento de casos

(d) series de casos con antigüedad, fecha de radicación, decisión y cierre hipotecario, sin nombres ni identificadores

(e) análisis del uso de fondos comprometidos a solicitudes abiertas al cesar nuevas admisiones CDBG-DR

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.