

**PROGRAMA TEMPORAL DE APOYO  
FINANCIERO AL  
DESARROLLADOR PRIVADO**

**PARA  
LA CONSTRUCCIÓN DE LAS PRIMERAS 10,000 VIVIENDAS DE  
PROYECTOS CERTIFICADOS POR CONVIVIENDA**

**PROGRAMA AFD**  
APROBADO EN CTA DEL 07-01-2016



**ENERO 2016**



## INTRODUCCIÓN

El Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador (AFD) surge con el fin de aportar un capital semilla para promover la construcción de un importante inventario de viviendas que permitan aumentar la oferta de soluciones habitacionales de interés social, y a la vez dinamizar el sector construcción de vivienda social que se encuentra en un largo período de recesión.

El Comité Técnico Administrativo del Fideicomiso de **CONVIVIENDA** queda facultado para actuar en este sentido, de conformidad con el Artículo 2 inciso C del Decreto Ejecutivo PCM-19-2015 de fecha 30/04/2015, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 26 de mayo 2015, que textualmente expresa:

Artículo 2.- Facultar a la COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA) para que de los fondos autorizados en el Artículo 4 del Decreto Ejecutivo Número PCM-067-2014 del 10 de octubre de 2014, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 17 de octubre de 2014 y reformado mediante el presente Decreto, pueda a través del Comité Técnico del Fideicomiso hacer uso del mismo en la forma siguiente:

- a) ...
- b) ...
- c) Con el propósito de estimular la competencia entre Desarrolladores/Promotores y con el fin de que esta repercuta en beneficio de los proyectos de vivienda social, se autoriza crear un esquema temporal de incentivos para la construcción inicial de diez mil unidades habitacionales, mismo que será reglamentado por el Comité Técnico del Fideicomiso.

Así mismo, en el Programa para la Construcción de Proyectos de Vivienda Social a Gran Escala mediante Decreto Ejecutivo Número PCM-049-2015 del 05 de agosto de 2015, publicado en la Diario Oficial La Gaceta el 06 agosto 2015; se establece un esquema de apoyo financiero a los desarrolladores privados que ejecuten proyectos bajo ese programa, en el cual se resalta el aporte inicial por



Handwritten initials or signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

parte del Estado Hondureño, previa constitución de las garantías bancarias o fiduciarias exigidas.

El **Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador (AFD)** será un programa de carácter temporal que impulsará la **COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, CONVIVIENDA**, para las primeras diez mil (10,000) viviendas, y el mismo estará orientado para el ofrecimiento de un capital semilla a los proyectos debidamente certificados por **CONVIVIENDA**, que cumplan los requisitos establecidos por el presente programa.

Los recursos del **Programa AFD** provendrán de los "*Fondos para el Otorgamiento del Subsidio a los Programas de Vivienda para una Vida Mejor de CONVIVIENDA*" que se administran mediante Fideicomiso en **BANHPROVI**, quedando facultado el **Comité Técnico Administrativo (CTA)** de dicho Fideicomiso mediante los Artículos 1 y 2 del PCM-81-2014 para aprobar los programas que cumplan el objeto de su constitución.

El **Programa AFD** consistirá en la entrega por adelantado de dos (2) componentes económicos por unidad de vivienda, que sumados alcanzarán la suma de noventa mil lempiras exactos (L. 90.000:00). previa constitución de fianza o garantía bancaria a simple requerimiento -,

El aporte económico estará compuesto de la siguiente manera:

1. De L 45,000.00 hasta L. 60.000.00 correspondientes al monto máximo del Bono Habitacional para el Beneficiario, y
2. De L. 30.000 hasta L 45,000.00 como Aporte adicional para obras de Infraestructura, el cual deberá ser reintegrado al fideicomiso de CONVIVIENDA



Al momento de realizarse las protocolizaciones de los créditos hipotecarios, se determinará el monto real de Bono Habitacional al que califique cada beneficiario, debiendo reintegrar el **promotor/desarrollador** la diferencia del monto adelantado menos el bono habitacional al cual aplica el beneficiario, de conformidad con la siguiente tabla:

**TABLA 1**  
**MONTOS DE ADELANTOS Y REINTEGROS EN EL PROGRAMA AFD**

INGRESO FAMILIAR	TOTAL ADELANTADO	MONTO BONO HABITACIONAL	MONTO REINTEGRO
> ½ hasta 2 SM	90.000,00	60.000,00	30.000,00
>2 hasta 3 SM	90.000,00	50.000,00	40.000,00
>3 hasta 4 SM	90.000,00	45.000,00	45.000,00

En caso que el beneficiario aplique al Bono Habitacional para el Trabajador del Sector Maquilador (Programa BSM), el cual asciende a la suma de L. 90.000, el monto total del adelanto otorgado será rebajado al precio de la vivienda, de conformidad con las regulaciones de dicho Bono.

Este aporte inicial de L. 90.000 que realizará el fideicomiso de **CONVIVIENDA**, se calculará sobre el número de viviendas debidamente certificadas del proyecto, estableciendo en cada caso una estrategia de trabajo planificada que permita generar el mayor número de viviendas en inventario en cada proyecto; estando destinados estos recursos a la construcción de obra nueva tanto en infraestructura como en unidades de vivienda.

Como parte del estímulo que se ofrece al **promotor/desarrollador**, el capital semilla entregado de manera adelantada no generará intereses.



El **promotor/desarrollador** además de presentar la garantía sobre el 100% de los recursos a entregárseles por anticipado, se compromete a llevar a cabo una eficiente gestión de Promoción y Venta del grupo de viviendas a ser construidas como inventario inicial.

La garantía será ejecutable en caso que el **promotor/desarrollador** incurra en cualquiera de las siguientes causales:

- Uso indebido de los fondos
- Deficiencias en la calidad de las obras ejecutadas
- Desfase injustificado del cronograma de ejecución y ventas

El **Programa AFD** está dirigido a beneficiarios cuyo ingreso mensual los califique dentro de las políticas de subsidio de **CONVIVIENDA**, hasta 4 salarios mínimos mensuales en su grado máximo y la vivienda deberá tener un valor de venta máximo de Seiscientos Mil Lempiras (L. 600.000,00).

## OBJETIVO DEL PROGRAMA

Este es un programa de apoyo financiero que permite la asignación anticipada al **promotor/desarrollador** de recursos del Bono Habitacional a las familias beneficiarias y de un aporte adicional para obras de infraestructura, que será reintegrado por el **promotor/desarrollador** al momento de los redescuentos de los créditos a largo plazo a favor de los beneficiarios; permitiendo la constitución de un capital semilla que estimule la construcción de viviendas, con el consecuente beneficio en la generación de empleos y dinamización del sector.

Está dirigido específicamente a la promoción de **PROYECTOS CERTIFICADOS POR CONVIVIENDA** en las principales ciudades del país, enmarcados dentro de



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten mark]*

los Planes de Desarrollo Urbano de éstas, y alcanza únicamente las primeras diez mil (10,000) unidades que se construyan a nivel nacional, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N° PCM-019-2015. Para su implementación, se podrá determinar el número de Etapas y viviendas en cada una de ellas, en función de la asignación de los recursos presupuestarios disponibles.

De la misma manera el presente **Programa AFD** tiene por objeto reglamentar el mandato expresamente establecido en el PCM-019-2015 antes citado.

## PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA

El apoyo financiero de **CONVIVIENDA** mediante el **Programa AFD**, se realiza a través del otorgamiento de los recursos del Bono Habitacional y un aporte adicional para obras de infraestructura. Para la ejecución del programa intervienen los siguientes actores:

### LA COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, CONVIVIENDA

Es el ente gubernamental encargado de impulsar el **Programa AFD**, dictando las pautas generales de manejo de los recursos.

Dicta las normas y pautas que regulan el diseño y construcción de las soluciones habitacionales. Registra y certifica los proyectos habitacionales calificados para optar al **Programa AFD**.



Revisa las solicitudes de apoyo financiero presentadas por los desarrolladores. En caso afirmativo, emite una precalificación técnica, a fin que el **promotor/desarrollador** la presente ante su **IFI** para su debido análisis.

**EL COMITÉ TÉCNICO ADMINISTRATIVO (CTA-CONVIVIENDA)**

El **Comité Técnico Administrativo** aprueba el desembolso de los recursos a los desarrolladores calificados dentro del **Programa AFD**.

Autoriza a **BANHPROVI** a canalizar a través de las **INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS (IFIs)** los fondos para el **Programa AFD**.

**EI BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA, BANHPROVI**

Recibe de las **IFIs** las solicitudes de apoyo financiero del **Programa AFD**.

Canaliza a través de las **IFIs**, los fondos anticipados para los bonos habitacionales, así como los recursos complementarios para obras de infraestructura, que serán ejecutados por el desarrollador.

Presenta ante el Comité Técnico Administrativo de los *"Fondos para el Otorgamiento del Subsidio a los Programas de Vivienda para una Vida Mejor de CONVIVIENDA"*, la solicitud de aprobación de recursos de los desarrolladores calificados dentro del programa.

Capta de las **IFIs** los montos de reintegros de los adelantos otorgados, según se establece en la **TABLA 1**.



Canaliza a través de las **IFIs** los fondos a largo plazo para financiar mediante redescuento, los créditos hipotecarios y los créditos bajo contrato de arrendamiento financiero, aplicando similares condiciones en ambos casos.

### **LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS (IFIs)**

Las **IFIs** serán las responsables de calificar técnica, legal y financieramente las solicitudes de apoyo financiero del **Programa AFD** presentadas por los **promotores/desarrolladores**. Esta calificación abarca tanto al proyecto como al desarrollador.

Las **IFIs** serán las encargadas de administrar los recursos otorgados de manera anticipada a los desarrolladores, mediante contrato de administración o de fideicomiso. Los rendimientos del fideicomiso se reinvertirán para incrementar el fondo para el otorgamiento del subsidio a los programas de CONVIVIENDA para una Vida Mejor, debiendo ser entregados a BANHPROVI mensualmente junto con el Balance mensual de dicho Fideicomiso.

Se deja claramente establecido que los honorarios que las **IFIs** perciban por la administración de los recursos y la supervisión de la obra, serán por cuenta del **promotor/desarrollador**.

Otorgarán las garantías bancarias o fianzas a favor de BANHPROVI por el cien por ciento (100%) de los recursos a que se entregarán por anticipado.

Serán responsables de supervisar la correcta ejecución de las obras, de conformidad con los presupuestos y planes de trabajo aprobados; debiendo reportar periódicamente conforme a un plan de monitoreo y evaluación a **BANHPROVI** y **CONVIVIENDA** los avances de los mismos.



Así mismo, intermediarán ante **BANHPROVI** tanto los bonos habitacionales como los fondos a largo plazo (redescuento), siempre y cuando las personas beneficiarias sean calificadas y elegibles.

## EL PROMOTOR-DESARROLLADOR

Es el propietario del terreno donde se desarrollará el proyecto habitacional. Se encargará de gestionar las licencias y permisos para la construcción, así como de promover y organizar la demanda de beneficiarios y construir las obras de urbanismo y las viviendas. Gestionará ante **CONVIVIENDA** la certificación del proyecto.

Gestionará ante la **IFI** la calificación legal, técnica y financiera del proyecto, así como el otorgamiento de las garantías bancarias sobre los recursos que le serán adelantados para formación de capital de trabajo, destinados a la construcción de un inventario de viviendas en su desarrollo certificado.

Gestionará ante la **IFI** la creación del fideicomiso de administración de los recursos adelantados; en donde además serán aplicados los bonos habitacionales y redescantados con recursos de largo plazo de **BANHPROVI** los créditos hipotecarios o contratos de arrendamiento del programa ABA. Los costos de dicho contrato de administración o de fideicomiso serán cubiertos por el **promotor/desarrollador**.

## EL BENEFICIARIO

Es la persona natural seleccionada como beneficiaria de las viviendas construidas por los desarrolladores en el **Programa AFD**.



Recibe por parte de **CONVIVIENDA** un bono habitacional según la modalidad del Programa al que aplique, ABC o ABA.

Deberá realizar el Aporte del monto establecido en el programa al que aplique, ABC o ABA.

Deberá cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo de **CONVIVIENDA** para ser beneficiario de un Bono Habitacional.



## RESPONSABILIDADES DE LOS PARTICIPANTES

A cada uno de los participantes en el **Programa AFD** le corresponde realizar un conjunto de actividades de cuya eficiente ejecución dependerá el éxito del mismo.

### COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA)

- Evalúa y aprueba con el apoyo del Comité Interinstitucional de Facilitación de Trámites – Ventanilla Única, **CIFTA-VU**, los proyectos presentados por los **promotores/desarrolladores**.
- Convoca a los **promotores/desarrolladores** que posean proyectos Certificados en **CONVIVIENDA**, a presentar su postulación al **Programa AFD**.
- Evalúa y precalifica técnicamente los proyectos presentados por el **promotor/desarrollador**, para su postulación al **Programa AFD**.

- Efectúa visitas a los proyectos en ejecución del **Programa AFD**, a fin de velar la correcta aplicación de las normativas técnicas y el cumplimiento de las ejecuciones de obras programadas con el capital de trabajo entregado.
- Verifica en los expedientes de los beneficiarios, la documentación con su respectivo soporte que avale el cumplimiento de las normativas aplicables en los programas de bono habitacional.
- Presenta al **CTA-CONVIVIENDA** el listado de personas beneficiadas con los Programas ABC o ABA, para aprobación del desembolso de los Bonos Habitacionales a las **IFIs**.



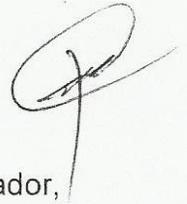
#### BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)

- Recibe de las **IFIs** las solicitudes de apoyo financiero del **Programa AFD**.
- Somete al **CTA-CONVIVIENDA** los proyectos propuestos para ser beneficiados con el **Programa AFD**, para su aprobación.
- Otorga a través de las **IFIs** los fondos adelantados de los bonos habitacionales y el aporte especial, para el **Programa AFD**; previa constitución a su favor de fianza o garantía bancaria a simple requerimiento, por la totalidad de los recursos a ser entregados de manera anticipada.
- Otorga a través de la **IFIs** los fondos a largo plazo para financiar mediante redescuento, los créditos hipotecarios o los créditos bajo contrato de arrendamiento financiero, según sea el caso, aplicando las condiciones respectivas.
- Una vez terminadas las viviendas y aprobados los Bonos Habitacionales para los beneficiarios, aplica el monto correspondiente a cada caso y recibe el reintegro de parte de la **IFI** del monto adelantado al desarrollador para obras de infraestructura más el diferencial del tipo de Bono, si lo hubiere.

- En caso de incumplimiento por parte del **DESARROLLADOR/PROMOTOR**, procede a Ejecutar la Fianza o Garantía Bancaria, a fin de salvaguardar los recursos previamente otorgados de manera anticipada en el **Programa AFD**.

### INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS (IFIs)

- Califica legal, técnica y financieramente el proyecto y al desarrollador, postulante al **Programa AFD**.
- Gestiona ante **BANHPROVI** los recursos del apoyo financiero del **Programa AFD**.
- Otorga al **promotor/desarrollador** Garantía Bancaria o fianza a simple requerimiento a favor de **BANHPROVI**, por la totalidad de los recursos anticipados del **Programa AFD**, que servirán de capital de trabajo para la construcción de un inventario de viviendas.
- Suscribe con el **promotor/desarrollador** contrato de administración o de fideicomiso para administrar los recursos otorgados de manera anticipada del **Programa AFD**.
- Supervisa la correcta ejecución de las obras financiadas con los recursos anticipados del **Programa AFD**, debiendo reportar periódicamente a **BANHPROVI** y a **CONVIVIENDA** los avances de los proyectos.
- Intermedia ante **BANHPROVI** los fondos a largo plazo (redescuento) para los beneficiarios del **Programa AFD**.



## EL PROMOTOR-DESARROLLADOR

- Gestiona las licencias y permisos para la construcción del desarrollo habitacional, procediendo a la Certificación del mismo por parte de **CONVIVIENDA**.
- Solicita ante **CONVIVIENDA** su participación en el **Programa AFD**.
- Elabora la tabla de Flujo de Fondos Inicial que servirá de soporte técnico-financiero del proyecto.
- Una vez obtenida la precalificación técnica de **CONVIVIENDA**, presenta ante la **IFI** de su elección la documentación necesaria para la calificación legal, técnica y financiera del proyecto en el **Programa AFD**.
- Gestiona ante la **IFI** la garantía bancaria o fianza a favor de **BANHPROVI**, por la totalidad de los recursos a ser aportados de manera anticipada.
- Gestiona ante la **IFI** la creación del contrato de administración o de fideicomiso para administrar los recursos que se le anticipen en el **Programa AFD**.
- Ejecuta la construcción del inventario de viviendas objeto del apoyo financiero especial del **Programa AFD**, de conformidad con el plan de trabajo establecido y aprobado por **CONVIVIENDA**.
- Promociona y coordina todo lo relacionado con la venta de las viviendas hasta la protocolización de los documentos respectivos.



## EL BENEFICIARIO

- Completa y entrega al **promotor/desarrollador** los documentos necesarios para la solicitud del desembolso del Bono Habitacional al que vaya a aplicar (ABC o ABA).
- Realiza el pago del monto correspondiente al aporte del beneficiario según el programa al que vaya a aplicar: 5% Precio de Venta en caso del ABC, o 3 cuotas en el caso de ABA.

## PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DEL APOYO FINANCIERO AL DESARROLLADOR

Toda solicitud de apoyo financiero será analizada por **CONVIVIENDA**, y para el otorgamiento del mismo se deberá seguir el siguiente procedimiento (Anexo 1):

1. **CONVIVIENDA** procederá a la difusión del presente programa entre los **promotores/desarrolladores** con proyectos ya certificados, y también podrá realizar un llamado público para que se presenten nuevos proyectos a ser certificados.
2. **CONVIVIENDA** pondrá a disposición de los **promotores/desarrolladores** personal de la Dirección de Programas y Proyectos de Vivienda que se encargará de dar respuesta a cualquier consulta previa acerca de este programa y que los orientará en todos los aspectos a fin de que su solicitud se ajuste a los requerimientos de calidad y cantidad de los desarrollos habitacionales a financiarse.



3. El **Promotor-Desarrollador** que desee participar del **Programa AFD** lo solicitará a **CONVIVIENDA**, quien luego de la evaluación del proyecto, emitirá un certificado de precalificación técnica del mismo.
4. El **Promotor-Desarrollador** completa los requisitos técnicos, legales y financieros que le solicite la **IFI** de su elección, para evaluar y calificar el proyecto dentro del **Programa AFD** y emitir la garantía.
5. Si el proyecto califica, la **IFI** solicita a **BANHPROVI** la aprobación del financiamiento, donde serán especificadas las características de cada caso:
  - Número total de viviendas del proyecto.
  - Monto total del apoyo financiero a ser entregado de manera anticipada.
  - Plazo de ejecución del primer grupo de viviendas a ser ejecutadas con el capital de trabajo anticipado, así como cronograma general del total del proyecto.
  - Plan de mercadeo para la promoción y venta de las viviendas.
6. **BANHPROVI** presenta ante el **CTA-CONVIVIENDA** la solicitud de aprobación de desembolso de recursos del **Programa AFD** para el proyecto.
7. El **CTA-CONVIVIENDA** aprueba la solicitud y autoriza a **BANHPROVI** el desembolso de los recursos.
8. La **IFI** emitirá la fianza o garantía bancaria a simple requerimiento a favor de **BANHPROVI** por la totalidad de los recursos a ser entregados de manera anticipada, así mismo deberá manifestar su voluntad de administrar

los recursos que serán entregados mediante contrato de administración o de fideicomiso de administración.

9. **BANHPROVI** desembolsa los recursos del capital de trabajo en la **IFI** seleccionada por el **promotor/desarrollador**.
10. La **IFI** administra los recursos entregados como capital de trabajo para el proyecto, debiendo realizar la correcta supervisión de las obras, garantizando su ejecución en el plazo y condiciones establecidas; comprometiéndose a remitir periódicamente a **BANHPROVI** y **CONVIVIENDA** informes de avance de los trabajos.
11. El **Promotor-desarrollador** ejecuta las obras y realiza la promoción y venta de las viviendas, de acuerdo al plan de trabajo aprobado por la **IFI**.
12. Una vez realizadas las ventas y efectuados los redescuentos de los créditos hipotecarios o arrendamientos, **BANHPROVI** y la **IFI** realizarán la conciliación de cuentas efectuando los reembolsos correspondientes a cada caso, así como de los rendimientos del fondo.

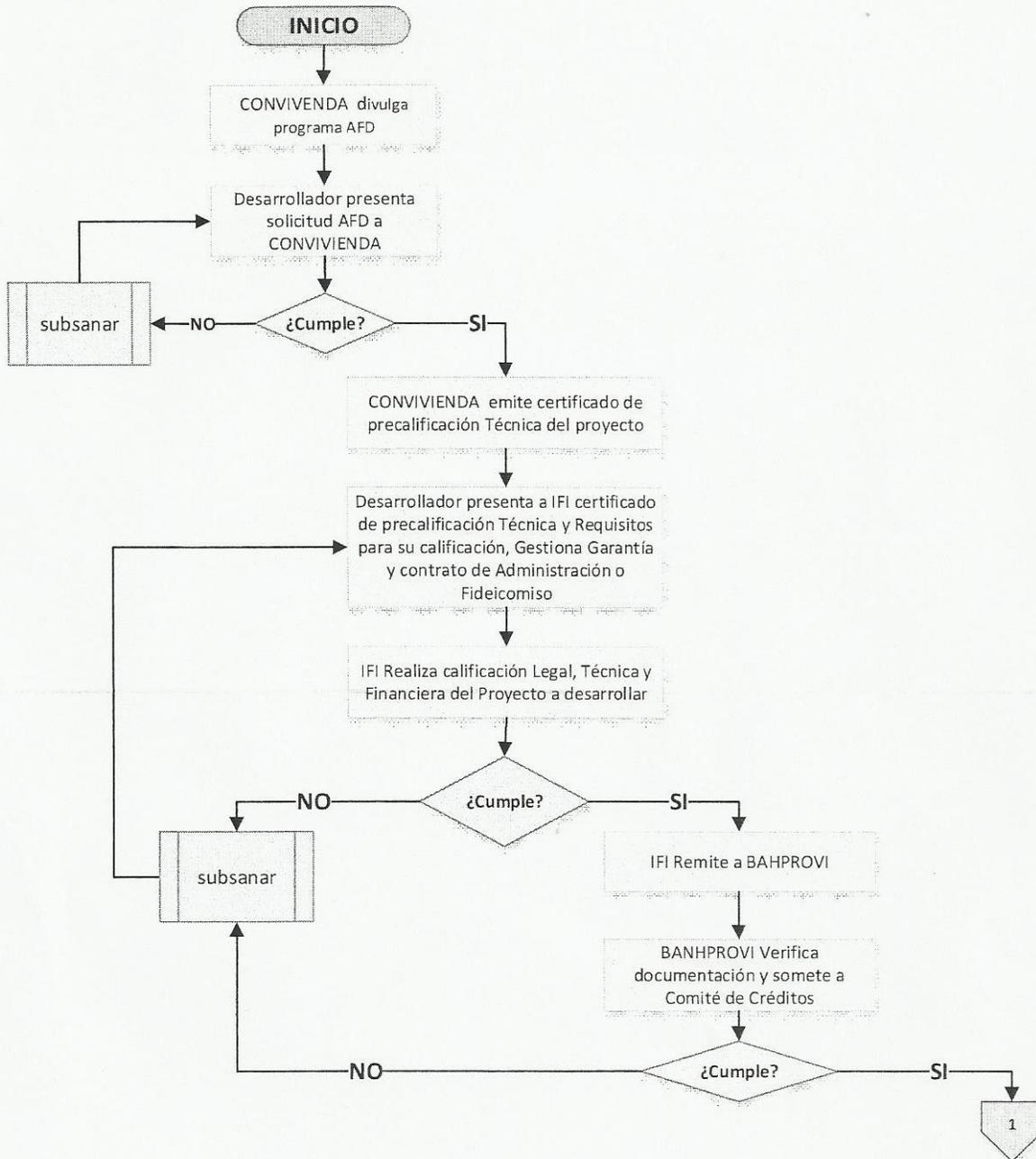


ANEXO 1

FLUJO DEL PROCESO DEL PROGRAMA AFD

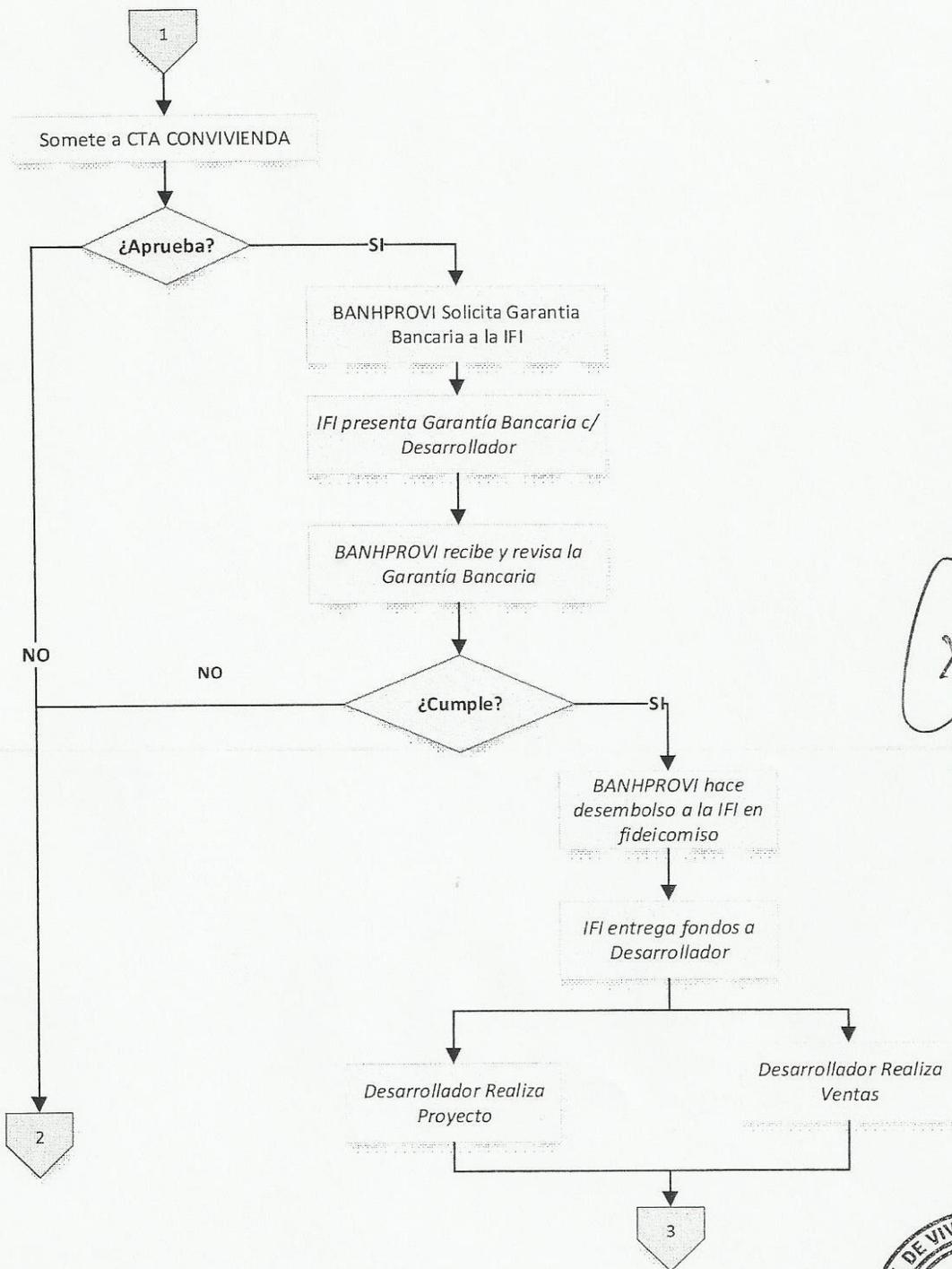


**DISEÑO DE PROCESO:**





*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten mark]*



