

**PROGRAMA
ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA
APORTE, BONO, ARRENDAMIENTO**

"ARRENDANDO MI PROPIA CASA"

PROGRAMA CONVIVIENDA ABA-2015

INTRODUCCION

Los ámbitos de aplicación de la política de vivienda social son diversos, su objetivo la reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda. La política diseñada por **CONVIVIENDA** como ente rector en materia habitacional, interviene en el mercado de viviendas y del financiamiento, por medio de bonos que subsidian a las familias beneficiarias. Los bonos que se derivan de dicha política, deben caracterizarse por la optimización en la colocación de recursos y el alcance de beneficiarios.

Por otra parte se evidencia un serio problema en la falta de acceso a los mercados hipotecarios, motivado a la no existencia de una adecuada inclusión financiera. Con el otorgamiento por parte del Estado del bono habitacional como beneficio directo a las familias, dicha inclusión financiera podrá materializarse para un significativo número de familias, debido a que los impactos en el valor de la cuota se reducen de manera significativa.

Como alternativa acorde a los objetivos de política de vivienda social se perfilan nuevos esquemas, como el arrendamiento financiero.

En vista de lo anterior, el presente Programa Vivienda en Arrendamiento con Opción a Compra: Aporte, Bono, Arrendamiento (ABA) se basa en el otorgamiento de un bono a la demanda mediante un esquema de arrendamiento financiero, en donde al aplicar el bono, el monto de la cuota de arrendamiento para las familias se reduce considerablemente, a la vez que fomenta la bancarización de las mismas.

El Programa Vivienda en Arrendamiento con Opción a Compra: Aporte, Bono, Arrendamiento (ABA) será un programa permanente que implementará la **COMISION NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, CONVIVIENDA**, y el mismo estará orientado para el arrendamiento de viviendas



nuevas agrupadas, en un mínimo de 15 unidades, según lo establece el Reglamento Operativo de CONVIVIENDA.

Los recursos del bono del Programa ABA 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 ABA está dirigido a beneficiarios cuyo ingreso mensual las 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).

El postulante al Programa ABA no podrá haber sido beneficiado anteriormente con otro Bono/Subsidio en materia habitacional otorgado por el Estado Hondureño.

OBJETIVO DEL PROGRAMA

Desarrollar un programa de vivienda social, con el otorgamiento de bonos mediante un esquema de arrendamiento, que permita la posibilidad a la familia beneficiaria de poseer la propiedad del inmueble arrendado al cumplir el plazo establecido; fomentando la bancarización e inclusión financiera de las mismas, a la vez que se puede optimizar el número de familias beneficiadas anualmente.

PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA

Instructivo ABA
REVISADO EN CTA 03/09/2015



El apoyo financiero de **CONVIVIENDA** mediante el Programa ABA, se realiza a través del otorgamiento de los recursos del Bono Habitacional. Para la concreción del programa intervienen los siguientes actores:

LA COMISION NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, CONVIVIENDA

Es el ente gubernamental encargado de la administración del Programa ABA, 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 los proyectos habitacionales calificados para optar al Programa ABA.

Revisa los expedientes de las familias beneficiarias, aprobando los bonos o solicitando la subsanación de los expedientes cuando aplique.

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 aprobación de los bonos a los beneficiarios calificados dentro del programa, autorizando a **BANHPROVI** el desembolso de los recursos.

EL COMITÉ TÉCNICO ADMINISTRATIVO (CTA-CONVIVIENDA)

El **Comité Técnico Administrativo** aprueba el desembolso de los bonos a los beneficiarios calificados dentro del Programa ABA.



Autoriza al **BANHPROVI** a canalizar a través de las **INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS (IFIs)** o **INSTITUCIÓN INTERMEDIARIA ESPECIAL (IIE)**, los fondos para los Bonos Habitacionales según sea el caso.

EL BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCION Y LA VIVIENDA, BANHPROVI

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

Igualmente canaliza a través de las **INSTITUCIONES FINANCIERAS (IFI)** o **INSTITUCIÓN INTERMEDIARIA ESPECIAL (IIE)**, los fondos para los bonos habitacionales.

2
1/5

LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS (IFI)

Las **IFIs** serán las encargadas de administrar mediante fideicomiso, los contratos de arrendamiento con opción a compra. Así mismo, intermediarán ante **BANHPROVI** tanto los bonos habitacionales como los fondos a largo plazo (redescuento), siempre y cuando sean calificadas y elegibles.

Las **IFIs** también podrán colocar sus propios fondos, o canalizar fondos de terceros interesados (Institutos Previsionales, Fondos de Pensión, Seguridad Social, ONG's, etc.), para financiar los contratos de arrendamiento con opción a compra.

EL PROMOTOR/DESARROLLADOR



el

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

Gestionará ante la **INSTITUCIÓN FINANCIERA (IFI)** la creación del fideicomiso de administración de los contratos de arrendamiento con opción a compra; en donde además serán aplicados los Bonos y Redescontados con recursos de largo plazo de **BANHPROVI**, en condiciones similares a los créditos hipotecarios.

En caso que el **PROMOTOR/DESARROLLADOR** actuando como IIE decida financiar con recursos propios los contratos de arrendamiento, y no esté regulado por la **COMISION NACIONAL DE BANCOS Y SEGUROS (CNBS)** y **BANHPROVI**, podrá suscribir un contrato de Intermediación de Bonos Habitacionales con **BANHPROVI**.

En caso que el **PROMOTOR/DESARROLLADOR** financie con recursos propios los contratos de arrendamiento, actuará como **ENTIDAD DE APOYO** o como **INSTITUCION INTERMEDIARIA ESPECIAL**, según sea el caso; debiendo estar inscrito como tal en el registro de **CONVIVIENDA**.

EL BENEFICIARIO

Es la persona natural seleccionada como beneficiaria en el Programa ABA.

Recibe por parte de **CONVIVIENDA** un bono habitacional según la modalidad del programa ABA al que aplique.



Deberá realizar el Aporte del monto equivalente a tres (03) cuotas de alquiler, no reembolsables y aplicables al saldo de capital del valor de la vivienda.

Suscribe el contrato de arrendamiento financiero, según las condiciones que defina la **INSTITUCIÓN FINANCIERA INTERMEDIARIA (IFI)**, o el **PROMOTOR/DESARROLLADOR**, según sea el caso.

Deberá cumplir el resto de los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo de CONVIVIENDA para ser beneficiario de un Bono Habitacional. Se entiende que el Contrato de Arrendamiento sustituirá a la Solicitud de Crédito el el listado de requisitos establecidos en el ROP.

RESPONSABILIDADES DE LOS PARTICIPANTES

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

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA)

- Evalúa y aprueba con el apoyo del sistema del Comité Interinstitucional de Facilitación de Trámites – Ventanilla Única, **CIFTA-VU**, los proyectos presentados por los **PROMOTORES/DESARROLLADORES**.
- 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 el Programa ABA, para aprobación del desembolso de los Bonos a las **IFIs** o a la **IIE** actuando como Intermediario del Bono, según sea el caso.
- Efectúa visitas, a los proyectos a ejecutarse en el Programa ABA, a fin de velar la correcta aplicación de las normativas técnicas y sociales.
- Entrega el certificado de Bono correspondiente a cada uno de los beneficiarios, una vez construidas las viviendas.

BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCION Y LA VIVIENDA (BANHPROVI)

- Otorga a través de las **IFIs** y las **IIEs** los fondos para los bonos habitacionales.
- Otorga a través de la **IFIs** los fondos a largo plazo para financiar mediante redescuento, los créditos bajo contrato de arrendamiento financiero y los créditos hipotecarios, según sea el caso, aplicando las condiciones respectivas.

INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERMEDIARIAS (IFI)

- Intermedia ante **BANHPROVI** los bonos habitacionales del Programa ABA.
- Intermedia ante **BANHPROVI** los fondos a largo plazo (redescuento) para el Programa ABA.
- Administra los contratos de arrendamiento con opción a compra.

INSTITUCIONES INTERMEDIARIAS ESPECIALES (IIE)



- Intermedia ante **BANHPROVI** los bonos habitacionales del Programa ABA.
- Financia con recursos propios los contratos de arrendamiento con opción a compra.
- Administra los contratos de arrendamiento con opción a compra.

EL BENEFICIARIO

- Entrega a las IFIs, IIEs, o Promotores/Desarrolladores los documentos necesarios para la solicitud del desembolso de los recursos del Programa ABA.
- Firma con la **IFI** o **IIE**, el contrato de arrendamiento con opción a compra.
- Aporta el monto correspondiente de tres (03) cuotas de alquiler aplicadas al valor de la vivienda. Este aporte será considerado como una prima única de un seguro de incumplimiento.
- En el caso que así sea previsto, firma con la **IFI** el crédito hipotecario al cumplimiento del plazo establecido.

EL PROMOTOR/DESARROLLADOR

- Gestiona las licencias y permisos para la construcción del desarrollo habitacional.
- Promueve y organiza la demanda de beneficiarios.
- Gestiona ante la **IFI** la creación del fideicomiso de administración de los contratos de arrendamiento con opción a compra.



- En caso que el **PROMOTOR/DESARROLLADOR** decida financiar con recursos propios los contratos de arrendamiento, y no esté regulado por la **CNBS** y **BANHPROVI**, podrá suscribir un contrato de Intermediación de Bonos Habitacionales con **BANHPROVI**, en cuyo caso actuará como una **IIE**, debiendo estar inscrita como tal en el registro de **CONVIVIENDA**.

CARACTERISTICAS DE LOS PRODUCTOS

El Programa ABA, tiene prevista su implementación a través de 2 productos que promoverán la ejecución de proyectos de vivienda social, impulsando el sector y brindando mayores facilidades de acceso a las familias beneficiarias.

1.- ABA CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO que promoverá la ejecución de desarrollos de vivienda social bajo la modalidad de arrendamiento financiero con opción a compra.

- Contempla los siguientes componentes de cuya combinación surge el nombre del programa:
 - ✓ **APORTE:** cantidad en dinero efectivo que aporta la familia beneficiaria. Se trata del equivalente a tres (03) meses de arrendamiento, el cual será reducido del valor del inmueble. Se constituye en prima única de un seguro de incumplimiento de pago por parte de **EL BENEFICIARIO**.
 - ✓ **BONO:** es el aporte monetario no reembolsable del Gobierno de la República como un complemento al esfuerzo de las familias. Se aplica al valor del inmueble, y su monto dependerá del ingreso familiar de acuerdo a la siguiente tabla:

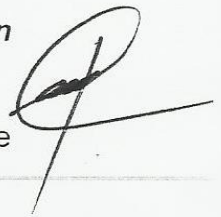


INGRESO FAMILIAR	BONO	VALOR DE LA VIVIENDA (Hasta)
> ½ hasta 2 SM	L. 60.000,00	L. 600.000,00
>2 hasta 3 SM	L. 50.000,00	
>3 hasta 4 SM	L. 45.000,00	

✓ **ARRENDAMIENTO:** es el contrato de arrendamiento durante un período de tiempo determinado, con la opción para la familia de poder adquirir en propiedad el inmueble mediante escritura pública, una vez finalizado el periodo de alquiler.

- Tiene como beneficiario al grupo familiar que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo de **CONVIVIENDA** para optar a un bono.
- Está diseñado para proyectos habitacionales concentrados. **No se incluyen casos de Viviendas Aisladas.**
- Se conformará un Fideicomiso a través de una **IFI** para la administración de los contratos de arrendamiento con opción a compra.
- Los recursos de los Bonos serán intermediados por la **IFI** al Fideicomiso, a través de **BANHPROVI**.
- El Bono es aplicado al inicio del contrato de arrendamiento, con el aporte del **BENEFICIARIO**, directamente al valor de la vivienda (capital).
- La **IFI** intermediará ante **BANHPROVI** los recursos a largo plazo (redescuento) similar al de un crédito hipotecario; otorgando como garantía el proyecto habitacional (terreno y sus mejoras futuras).
- Si el **PROMOTOR/DESARROLLADOR** decide financiar los contratos de arrendamiento con recursos privados a los beneficiarios, y no estén regulados por la **CNBS** y **BANHPROVI**, podrá suscribir un contrato para la intermediación del Bono con **BANHPROVI**. En este caso actuará como una **IIE**, debiendo estar registrada como tal en **CONVIVIENDA**.

4
173



u



- **EL BENEFICIARIO** suscribe con la IFI un contrato de arrendamiento con opción a compra, en el cual contempla realizar una cesión de derechos cuando la IFI así lo autorice.
- **EL BENEFICIARIO** obtendrá la escritura de propiedad al pagar la última cuota del contrato de arrendamiento.
- **EL BENEFICIARIO** podrá adquirir la vivienda anticipadamente, debiendo hacer efectivo la totalidad del contrato de arrendamiento.
- **EL BENEFICIARIO** no podrá sub arrendar la vivienda mientras tenga el contrato de arrendamiento vigente.
- Los fondos del contrato de arrendamiento financiero podrán provenir de 3 fuentes:
 - ✓ Redescuento de **BANHPROVI**
 - ✓ Recursos propios del **PROMOTOR/DESARROLLADOR**
 - ✓ Otras fuentes identificadas por el Fideicomiso (Fondos de Pensiones, Institutos de Previsión, Seguridad Social, ONG's, etc.).
- Se entiende siempre que el Bono del Programa ABA; es aplicado en el primer término al **BENEFICIARIO**.
- En caso que **EL BENEFICIARIO** traspase o ceda sus derechos sobre el inmueble arrendado, con autorización de la IFI, el mismo mantendrá las condiciones de pago por el tiempo restante del contrato; por lo que los nuevos **BENEFICIARIOS** deberán igualmente ser calificados como sujetos del bono sin que exista un nuevo desembolso, ya que el mismo ha sido aplicado previamente al valor del inmueble.

2.- ABA CON CREDITO HIPOTECARIO que promoverá la ejecución de desarrollos de vivienda social bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, en donde la familia beneficiaria podrá optar a un crédito hipotecario al cumplir un periodo de tiempo acordado.



- Contempla los siguientes componentes de cuya combinación surge el nombre del programa:
 - ✓ **APORTE:** cantidad en dinero efectivo que aporta la familia beneficiaria. Se trata del equivalente a tres (03) meses de arrendamiento, el cual será reducido del valor del inmueble. Se constituye en prima única de un seguro de incumplimiento de pago por parte de **EL BENEFICIARIO**.
 - ✓ **BONO:** es el aporte monetario no reembolsable del Gobierno de la República como un complemento al esfuerzo de las familias. Se aplica al valor del inmueble, y su monto dependerá del ingreso familiar de acuerdo a la siguiente tabla:

INGRESO FAMILIAR	BONO	VALOR DE LA VIVIENDA (Hasta)
> ½ hasta 2 SM	L. 60.000,00	L. 600.000,00
>2 hasta 3 SM	L. 50.000,00	
>3 hasta 4 SM	L. 45.000,00	

- ✓ **ARRENDAMIENTO:** es el contrato de arrendamiento temporal, con la opción para la familia de poder adquirir en propiedad el inmueble mediante un **crédito hipotecario**, una vez finalizado un período de alquiler.
- Tiene como beneficiario al grupo familiar que cumpla los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo de **CONVIVIENDA** para optar a un bono.
- Está diseñado para proyectos habitacionales concentrados. **No se incluyen casos de Viviendas Aisladas.**



- Se conformará un Fideicomiso a través de una **IFI** para la administración de los contratos de arrendamiento con opción a compra.
- Los recursos de los Bonos serán intermediados por la **IFI** al Fideicomiso, a través de **BANHPROVI**.
- El Bono es aplicado al inicio del contrato de arrendamiento, con el aporte del **BENEFICIARIO**, directamente al valor de la vivienda, que al pasar al contrato de Crédito Hipotecario, es rebajado del valor de capital del financiamiento, junto con las cuotas mensuales de arrendamiento.
- La **IFI** intermediará ante **BANHPROVI** los recursos a largo plazo (redescuento) del crédito hipotecario; otorgando como garantía el proyecto habitacional (terreno y sus mejoras futuras).
- Si el **PROMOTOR/DESARROLLADOR** decide financiar los contratos de arrendamiento con recursos privados a los beneficiarios, y no estén regulados por la **CNBS** y **BANHPROVI**, podrá suscribir un contrato para la intermediación del Bono con **BANHPROVI**, actuando como **IIE** para lo cual deberá estar inscrita en **CONVIVIENDA**.
- **EL BENEFICIARIO** suscribe con la **IFI** un contrato de arrendamiento por un tiempo determinado, pasado el tiempo tiene la prioridad por contrato para, optar a adquirir en propiedad su vivienda mediante el otorgamiento de crédito hipotecario.
- **EL BENEFICIARIO** obtendrá la liberación de propiedad al pagar la última cuota del crédito hipotecario.
- En caso que **EL BENEFICIARIO** traspase o ceda sus derechos sobre el inmueble arrendado, con autorización de la **IFI**, el mismo mantendrá las condiciones de pago por el tiempo restante del contrato; por lo que los nuevos **BENEFICIARIOS** deberán igualmente ser calificados como sujetos del bono sin que exista un nuevo desembolso, ya que el mismo ha sido aplicado previamente al valor del inmueble.

