

RESOLUCIÓN NO. PVAH-CONVIVIENDA-SG-009-2023, PROGRAMA DE VIVIENDA Y  
ASENTAMIENTOS HUMANOS (PVAH) COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA  
ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA). SECRETARIA GENERAL. TEGUCIGALPA,  
MUNICIPIO DEL DISTRITO CENTRAL A LOS VEINTE (20) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL  
AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

VISTO: Para emitir Resolución sobre la EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO  
VIGENTE del Proyecto "Residencia Villas Bertilla", la cual es solicitada por la Unidad Legal  
del Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos (PVAH)/ COMISIÓN NACIONAL DE  
VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA) según DICTAMEN LEGAL NO.  
UL-CONV-014-2023, en base a los siguientes actos administrativos: Informe de  
Incumplimiento US-LIQ-001-2023 emitido por la Unidad de Supervisión (US) y la  
RESOLUCIÓN TÉCNICA NO. UCBH-002-2023 emitida por la Unidad de Control del Bono  
Habitacional (UCBH).

CONSIDERANDO: Que mediante Decreto Ejecutivo No. 005-2022, de fecha seis (06) de abril  
del año dos mil veintidós (2022), en su Artículo 10, se crea el PROGRAMA DE VIVIENDA Y  
ASENTAMIENTOS HUMANOS (PVAH), como un ente Desconcentrado Adscrito a la  
Secretaria de Estado en los Despachos de Desarrollo Comunitario, Agua y Saneamiento  
(SEDECOAS), El cual tendrá como objetivo aglutinar la dispersión de instituciones destinadas  
a Vivienda; planificar, organizar y dirigir el sector; facilitar la gestión reduciendo el tiempo  
del proceso de la solicitud y aprobación para la construcción; mejoramiento de la vivienda  
social y reducción de los impuestos a los materiales de construcción.

CONSIDERANDO: Que mediante Decreto Ejecutivo No. PCM-024-2014, de fecha treinta (30)  
de mayo del año dos mil catorce (2014), establece en su artículo 1, Crear la COMISIÓN  
NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA), como una  
entidad desconcentrada de la Presidencia de La República, de interés público, con  
personalidad jurídica propia, de duración indefinida, con su patrimonio, independencia  
administrativa, técnica y financiera. Su domicilio será la ciudad Capital de la Republica de  
Honduras, Tegucigalpa M.D.C., y su cobertura a nivel nacional la COMISIÓN NACIONAL DE  
VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, podrá ser reconocida por sus siglas  
CONVIVIENDA.

CONSIDERANDO: Que el Artículo 122 de la Ley General de la Administración Pública,  
establece que; Los Acuerdos, Resoluciones y Providencias serán firmadas por el titular del  
órgano que los emite y autorizados por el funcionario que indiquen las disposiciones legales.

CONSIDERANDO; Que según la Ley De Procedimiento Administrativo en su Artículo 72.  
Establece que; El órgano competente para decidir solicitará los Informes y dictámenes  
obligatorios y facultativos de los órganos consultivos, los que habrán de remitirse, en



defecto de disposición legal, en el plazo máximo de quince días a contar desde la fecha en que reciban la petición. En todo caso, habrá de solicitarse dictamen de la **Asesoría Legal** respectiva antes de dictar resolución, cuando ésta haya de afectar derechos subjetivos o intereses legítimos de los interesados. Si transcurrido el plazo señalado no se hubiere recibido el informe o dictamen solicitado, proseguirán las actuaciones hasta dictarse la resolución, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera haber incurrido el funcionario culpable de la omisión.

**CONSIDERANDO:** Que el Decreto Ejecutivo PCM-19-2015 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el veintiséis (26) de mayo del año dos mil quince (2015), establece que: 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.

**CONSIDERANDO:** Que en fecha once (11) de noviembre del año dos mil quince (2015), el Señor Juan Carlos Díaz Ordoñez, en condición de Gerente de GRUPO W, presentó ante CONVIVIENDA postulación para al programa AFD del Proyecto "Residencial Villas Bertilia" posteriormente en fecha catorce (14) de diciembre del año dos mil quince (2015) CONVIVIENDA emite certificado de Precalificación Técnica del Programa de Apoyo Financiero al Desarrollador, para el Proyecto "Residencial Villas Bertilia" por la Cantidad de CIENTO (100) viviendas y hasta la suma de Nueve Millones de Lempiras (L9,000.000.00) cumpliendo con las disposiciones legales relativas al proceso en fecha cinco (05) de enero del año dos mil dieciséis (2016), BANCO DE DESARROLLO RURAL HONDURAS S.A (BANRURAL), emite CARTA DE GARANTÍA BANCARIA con vencimiento al cuatro (04) de enero del año dos mil diecisiete (2017) por la cantidad de Nueve Millones de Lempiras Exactos (L9,000,000.00) para garantizar la ejecución del proyecto, de igual forma entre ambas partes el dieciocho (18) de enero del año dos mil dieciséis (2016), suscribieron el contrato de administración de flujos proyecto "Residencial Villas Bertilia", mismo que fue modificado dieciocho (18) de julio del año dos mil diecinueve (2019). **CONSIDERANDO;** Que en fecha veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), BANRURAL S.A. emitió "GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO" a favor de BANCO HONDUREÑO DE LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI) por la cantidad de Cuatro Millones, Novecientos Cincuenta Mil Lempiras Exactos (L4,950,000.00) con fecha de vencimiento el cuatro (04) de enero del año dos mil veinticuatro (2024), que respaldan cincuenta y cinco (55) viviendas.

**CONSIDERANDO;** Que en fecha treinta (30) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), CONVIVIENDA por medio del equipo de la extinta Dirección de Programas y Proyectos de Vivienda (DPPV), realizó inspección del Proyecto "Residencial Villas Bertilia", de la cual se



emitió informe con fecha veintiocho (28) de abril del año dos mil veintitrés (2023), en el cual se concluye lo siguiente: A. "Bajo el programa AFD se encuentran certificadas 100 viviendas, de las cuales 45 han sido finalizadas, 02 fueron vendidas como lotes, y 53 no se han construido". B. "Las calles en su mayoría se encuentran en mal estado, donde se muestran deformaciones permanentes (hundimientos, ahuellamientos), fisuraciones o agrietamientos, desintegraciones (desprendimiento de agregados)". C. "Es perceptible que el capital semilla otorgado a la Sociedad Mercantil Willams y Asociados S.A de C.V., por un monto de Nueve Millones de Lempiras Exactos (L9,000,000.00), no ha logrado concluir con los alcances del proyecto Residencial Villas Bertilla tal y como se evidencia en el avance hasta la fecha y la calidad de las obras urbanísticas construidas". D. "Se tiene que realizar el reintegro al BANHPROVI a razón de Noventa Mil Lempiras Exactos (L90,000.00 por cada vivienda), por las tres (3) lotes/viviendas vendidas de contado".

CONSIDERANDO; Que en fecha cinco (05) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) el Grupo W, presentó ante CONVIVIENDA, nota, (fecha 29/11/2023) dirigida al Banco de Desarrollo Rural de Honduras S.A., (BANRURAL) sobre solicitud de renovación de la garantía de cumplimiento del Proyecto "Residencial Villas Bertilla", así mismo en fecha trece (13) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), el BANHPROVI, vía correo electrónico solicitó al Desarrollador la renovación de la garantía de cumplimiento del Proyecto "Residencial Villas Bertilla" por la cantidad de Tres Millones Novecientos Sesenta Mil Lempiras Exactos (L3,960,000.00). CONSIDERANDO; Que la Unidad de Supervisión (US) del PVAH/CONVIVIENDA según su Informe de Incumplimiento No.US-LIQ-001-2023 de fecha dieciocho (18) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) concluye que: A. El Proyecto Villas Bertilla presenta un incumplimiento en la construcción y venta de viviendas de un 53%, esto sin considerar la venta de los dos lotes sin construcción. B. El avance de construcción entre la última fecha de inspección de la UTS en noviembre de 2021 a la última supervisión realizada por CONVIVIENDA en 2023 es apenas de 2 viviendas, habiendo transcurrido más de un año entre fechas de supervisión, donde no se muestran avances ni siquiera en la urbanización, lo cual se cataloga como una parálisis total del proyecto. C. La inminente fecha de vencimiento de la Garantía Bancaria que asegura los fondos otorgados por el Estado representa un riesgo de pérdida total, por lo que es necesaria la ejecución de Garantía Bancaria.

CONSIDERANDO; Que Habiendo comprobado un incumplimiento de construcción y venta del 53% a la fecha de conclusión prevista (03-ene-2023) del Proyecto Villas Bertilla, lo que representa un desfase en las fechas de construcción y venta de éstas de más de un año, la deficiencia en la calidad de ejecución de obras de urbanización, así como el inminente vencimiento de la Garantía Bancaria que resguarda los fondos del Estado invertidos en este Proyecto.



CONSIDERANDO; Que la Unidad de Supervisión (US) del PVAH/CONVIVIENDA, recomienda que se debe de Instruir la Ejecución de la Garantía Bancaria del Proyecto Villas Bertilia ejecutado por el Desarrollador Corporación de Bienes y Servicios S. A. de C. V., Conforme al Artículo 8 del Manual del Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado (AFD) que establece las siguientes causales para la ejecución de las Garantías Bancarias; Usos indebidos de los fondos, Deficiencias en la calidad de las obras ejecutadas; Desfase injustificado del cronograma de ejecución por causas Imputables al desarrollador; Desfase en las ventas al término de cierre del Apoyo Financiero al Desarrollador sobre la cantidad de recursos no liquidados con ventas de viviendas efectivamente redescontadas; Imposibilidad de efectuar los actos de venta por prohibición judicial o impedimentos. Según lo establece en El Reglamento para el Manejo y Control de la Operatividad de los Programas de CONVIVIENDA en el Período de Liquidación y Vigencia del Contrato de Administración del Liquidado "Fideicomiso de Administración de Fondos para el Otorgamiento del Subsidio a los Programas de CONVIVIENDA para una Vida Mejor", sección 9.1.2 Ejecución de las Garantías en Proyectos AFD.

CONSIDERANDO; Que el Reglamento Operativo de los Programas de CONVIVIENDA para una Vida Mejor, en el Artículo 48 de las Garantías, establece que: en los casos que CONVIVIENDA comprobará incumplimientos de cualquier tipo, como medida para recuperar los fondos invertidos podrá ejecutar la garantía contando con los dictámenes respectivos y con la resolución de la máxima autoridad donde se solicita la ejecución de esta ante el Fiduciario.

CONSIDERANDO; Que según DICTAMEN LEGAL NO. UL-CONV-014-2023, ES PROCEDENTE por parte de la DIRECCIÓN EJECUTIVA del PVAH/CONVIVIENDA, INSTRUIR AL BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI) LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO "RESIDENCIAL VILLAS BERTILIA".

CONSIDERANDO; Que mediante Acuerdo Ejecutivo No. 373-2022 publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" el 23 de junio de 2022, en el Ordinal Primero, se nombra a HECTOR ROLANDO ESTRADA MUÑOZ, como Director Ejecutivo del Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos creado mediante Decreto Ejecutivo No. PCM-05-2022; mismo Decreto que en el Ordinal Segundo establece: "El nombrado, tendrá las facultades y atribuciones establecidas en los Artículos 2, 3, 6, 7, 9, 14 y 16 del Decreto Ejecutivo No. PCM-024-2014 emitido y publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" en fecha 30 de mayo de 2014, por lo cual le corresponderá la dirección y administración de la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA)."

POR TANTO:



La COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA) a través de la DIRECCIÓN EJECUTIVA, en aplicación de los artículos: 321 de la Constitución de la República; Artículo, 1, 19, 24, 25, 45, 48, 49 y 72, 83 de la Ley de Procedimiento Administrativo; 7, 8, 46, 116, 119, 120, 121 Y 122 de la Ley General de la Administración Pública; 27, 28, 29, 30 Y 40 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Competencias del Poder Ejecutivo, Decreto Ejecutivo No. PCM-024-2014; Decreto Ejecutivo No. PCM-024-2014; Decreto Ejecutivo PCM-19-2015, Decreto Ejecutivo Número PCM-088-2018, Decreto Ejecutivo PCM-133-2020, Decreto Legislativo No. 82-2021, El Reglamento para el Manejo y Control de la Operatividad de los Programas de CONVIVIENDA en el Periodo de Liquidación y Vigencia del Contrato de Administración del Liquidado "Fidelcomiso de Administración de Fondos para el Otorgamiento del Subsidio a los Programas de CONVIVIENDA para una Vida Mejor". Acuerdo Ejecutivo PVAH-CONVIVIENDA-010-2023, Acuerdo Ejecutivo de Reestructuración Institucional PVAH-CONVIVIENDA-014-2023, Informe de Incumplimiento No. US-IQ-001-2023 y Resolución Técnica No. UCBIH-002-2023 y demás disposiciones legales aplicables.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar procedente el proceso de EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO "RESIDENCIAL VILLAS BERTILIA", propiedad de la Sociedad Mercantil WILLIAM Y ASOCIADOS INMOBILIARIA S.A de C.V.

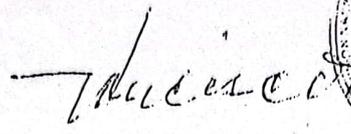
**SEGUNDO:** INSTRUIR AL BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI) a que realice LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO "RESIDENCIAL VILLAS BERTILIA", apegados a sus normativas legales correspondientes con el fin de recuperar los montos adeudados por el desarrollador según lo dispuesto por BANHPROVI.

**TERCERO:** Ordenar a la Secretaría General de la COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA ASENTAMIENTOS HUMANOS (CONVIVIENDA) elaborar y Remitir la respectiva Certificación de la presente Resolución al BANCO HONDUREÑO PARA LA PRODUCCIÓN Y LA VIVIENDA (BANHPROVI).

**CUMPLASE Y NOTIFIQUESE.**

  
  
**ING. HÉCTOR ROLANDO ESTRADA MUÑOZ**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**PROGRAMA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (PVAH)**  
**CONVIVIENDA**  
**ACUERDO EJECUTIVO NO. 373-2022**





ABOG. JOSE FRANCISCO MEJIA SANABRIA  
SECRETARIO GENERAL POR DELEGACIÓN  
ACUERDO DE DELEGACIÓN NO.  
PVAH-CONVIVIENDA-016-2023

