



**MANUAL PARA LA
APLIACION DE LA
AMPLIACION
LEGISLATIVA DE
PLAZO EN PROYECTOS
REGISTADROS
DENTRO DEL
PROGRAMA APOYO
FINANCIERO AL
DESARROLLADOR
PRIVADO AFD**

**DIRECCION DE PROGRAMAS Y
PROYECTOS DE VIVIENDA**

NOVIEMBRE 2021

Como parte de los ejes de desarrollo establecidos por la Presidencia de la República y buscando una respuesta a la problemática de la vivienda social en el país, se define establecer condiciones que permitan crear una oferta de viviendas de bajo costo destinadas a la población de bajos ingresos, a través de la implementación de incentivos al rubro de desarrolladores de vivienda social, sector que hasta el momento se encontraba en una profunda recesión.

De esta manera, en el año 2016 nace el programa Apoyo Financiero al Desarrollador AFD, con la finalidad de crear incentivos a través del otorgamiento de un Capital Semilla, entregado a manera de adelanto y asignado a desarrolladores con proyectos previamente calificados y certificados por CONVIVIENDA para el desarrollo de la infraestructura de urbanización y construcción de viviendas.

El monto asignado se estableció en Lps.90,000.00 por cada vivienda certificada dentro del proyecto, quedando el resto de la inversión del proyecto a cargo del desarrollador. Monto que ha visto incrementado, en la medida que ha sido actualizado el valor del monto del bono.

Durante el primer año se registraron dentro del programa AFD 10 proyectos de vivienda social. Para el año 2017 se registraron 4 proyectos nuevos y 1 proyecto en el 2018, haciendo un total de 15 proyectos inscritos dentro del programa y una oferta de 6,908 viviendas.

El plazo de ejecución establecido para el desarrollo de estos proyectos fue de 3 años, pero debido a fenómenos tales como la crisis política del 2017 y la posterior ralentización de la economía que le acompaña, entre otros, dio como resultado un retraso en los avances de construcción y comercialización de estos proyectos.

Es por ello, que mediante decreto ejecutivo 088-2018 de fecha 28 de diciembre del 2018, se autoriza a CONVIVIENDA ampliar los plazos de vigencia de los proyectos AFD hasta por 24 meses.

Posterior a ello, en el año 2020, el mundo se vio afectado por la pandemia de COVID-19, la que provocó un largo confinamiento de la población y afectó severamente la economía, además el país sufrió el embate de dos tormentas tropicales, Eta e Iota, las que dejaron a su paso una profunda destrucción en todo el territorio nacional.

Estos eventos provocaron un nuevo atraso en el desarrollo y comercialización de los proyectos AFD, por lo que, mediante Decreto Legislativo 82-2021, publicado en el diario oficial La Gaceta en fecha 22 de Octubre del 2021, se otorga una nueva ampliación a los mismos, hasta por un periodo de 4 años adicionales.

A la fecha, más de 3,500 familias hondureñas han podido acceder a una vivienda digna dentro de estos proyectos y se han generado más de 64,000 oportunidades de empleo.

I. OBJETIVOS DEL PRESENTE MANUAL

1. Establecer las condiciones y requisitos a cumplir para optar a la ampliación Legislativa de plazos para los proyectos AFD.
2. Definir los lineamientos para la liquidación y cierre de los proyectos que se finalicen dentro del plazo de esta ampliación.
3. Estructurar la metodología para la aprobación de los plazos máximos de vigencia que se otorgaran a los proyectos que califiquen a esta ampliación.

II. MARCO LEGAL

- A. Constitución de la Republica.
 - i. Artículos 178: el Estado formulara y ejecutara Programas de vivienda de interés social.
 - ii. Artículo 179: El Estado promoverá, apoyará y regulará la creación de sistemas y mecanismos para la utilización de los recursos internos y externos a ser canalizados hacia la solución del problema habitacional.
- B. Decreto Legislativo Numero 82-2021 publicado en el diario Oficial La Gaceta el 22 de octubre de 2021.
- C. Reglamentos de Ampliación del AFD autorizado mediante Decreto Ejecutivo088-2018 de fecha 28 de diciembre del 2018.

III. AMBITO DE APLICACIÓN

El presente Manual de Ampliación es aplicable a todos aquellos Desarrolladores de Vivienda Social acogidos bajo el Programa de Apoyo financiero al desarrollador que soliciten la ampliación de Plazo para la construcción y venta de las viviendas de carácter social.

IV. CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD

Serán elegibles para optar a esta ampliación Legislativa de plazos dentro del programa AFD aquellos proyectos que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Hayan solicitado y obtenido aprobación para la anterior ampliación del programa.
2. Por haber sido inscritos dentro del programa AFD de manera posterior al 31 de diciembre del año 2017, no aplicaron a la anterior ampliación y deseen ampararse en esta nueva ampliación de plazo.

V. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR AMPLIACION LEGISLATIVA DE PLAZO DENTRO DEL PROGRAMA AFD

Los desarrolladores de proyectos AFD que cumplan con las condiciones de elegibilidad antes descritas y deseen gozar del periodo de la ampliación legislativa dentro del programa, deberán dar cumplimiento al proceso siguiente:

1. Presentar ante la Secretaria General de CONVIVIENDA la solicitud de aprobación de nuevo plazo de ejecución enmarcado en lo establecido en el Decreto legislativo N. 82-2021, adjuntando la documentación siguiente:
 - a. Solicitud de aprobación de nuevo plazo de vigencia para la construcción y ventas de su proyecto.
 - b. Resumen ejecutivo conteniendo:
 - i. Exposición de Motivos para la solicitud de ampliación de plazo.
 - ii. Proyección de avances en construcción de viviendas por semestres.
 - iii. Proyección de ventas del proyecto por semestres.
 - iv. Proyección de reintegros al fideicomiso de los montos anticipados por semestre.
 - c. Planos actualizados del proyecto, los cuales deberán reflejar:

- i. Cambios y modificaciones que se hayan dado con relación a los planos originales aprobados por CONVIVIENDA al momento del registro como Proyectos de vivienda social
 - ii. Presentación de la documentación soporte, emitida por las entidades correspondientes, que valide la viabilidad de los cambios en el proyecto.
 - iii. Constancia de aprobación de los cambios realizados al proyecto emitida por CONVIVIENDA, o en su defecto, evidencia de haber solicitado y tener en trámite la aprobación de los mismo.
 - iv. Informe de campo, validado por UTS o CONVIVIENDA, de la implementación de los cambios dentro del proyecto.
 - d. Copia de la garantía de su proyecto debidamente vigente.
2. Presentar ante el BANHPROVI solicitud de implementación de proceso de conciliación de ventas y redescuentos de su proyecto
3. Llevar a cabo en conjunto con BANHPROVI, el proceso de conciliación para determinar:
 - e. Detalle de viviendas vendidas con bonos de los programas de CONVIVIENDA debidamente redescontados.
 - f. Detalle de viviendas vendidas con bonos de los programas de CONVIVIENDA pendientes de redescuento.
 - g. Detalle de viviendas vendidas sin bono de los programas de CONVIVIENDA con anticipo debidamente reintegrados.
 - h. Detalle de viviendas vendidas sin bono de los programas de CONVIVIENDA con anticipo pendientes de reintegrados.
 - i. Detalle de viviendas registradas dentro del programa AFD que no se ejecutaran con anticipo debidamente reintegrados.
 - j. Detalle de viviendas registradas dentro del programa AFD que no se ejecutaran con anticipo pendientes de reintegro.
4. Una vez realizada la conciliación, los desarrolladores deberán remitir a Dirección de Programas y Proyectos de CONVIVIENDA el informe de resultados debidamente validado por BANHPROVI.
5. Con la información recibida, CONVIVIENDA evaluará la procedencia del plazo solicitado y notificara al desarrollador sobre la factibilidad de la aprobación de ampliación por dicho plazo. En los casos en los que no se considere la factibilidad del mismo, debido a subsanaciones a realizar, se solicitara al desarrollador proceder con aquellas que correspondan.

Si se determina la no procedencia de la solicitud de ampliación, el desarrollador deberá someterse a los procedimientos de devolución de los recursos de acuerdo a lo establecido en el presente manual o en su defecto, se procederá, en los casos en los que aplique, la ejecución de la garantía. En caso de que el desarrollador presente recurso contra la resolución denegatoria, deberá mantener vigente la garantía durante todo el proceso hasta su conclusión.

Para los proyectos registrados en fecha posterior al 31 de diciembre del año 2017, además de los requisitos detallados en el numeral anterior, deberán acreditar la inversión completa de los recursos otorgado dentro del programa AFD, adjuntando la siguiente información:

- i. Cuantificación de los montos invertidos en las obras ejecutadas en el proyecto, elaborado por un valuador certificado por la Comisión

Nacional de Bancos y Seguros, detallando las inversiones de la siguiente manera:

- a. Monto invertido en el área del proyecto registrada dentro del programa AFD, constatando que los recursos otorgados fueron invertidos en obras dentro de dicha área, especificando de manera separada los montos invertidos en construcción de viviendas y construcción de obras de lotificación.
- b. Monto invertido por el desarrollador, especificando de manera separada lo invertido en construcción de viviendas y construcción de obras de lotificación.

En ambos casos, se considerará únicamente el monto de los costos de las obras ejecutadas y no los precios de venta o comercialización de las mismas.

Una vez presentada la documentación antes descrita, CONVIVIENDA revisará que la misma este completa y procederá a realizar un análisis Técnico- Financiero y Legal para determinar la viabilidad de la solicitud.

Los desarrolladores de proyectos registrados dentro del programa AFD tendrán un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la fecha de la notificación de aprobación del presente manual, para presentar sus solicitudes para optar a la nueva ampliación de plazos de ejecución y ventas del programa.

Aquellos que no presenten sus solicitudes dentro de este plazo, deberán someterse al proceso de liquidación que CONVIVIENDA establezca para ello.

Durante todo este periodo deberán mantenerse vigentes las garantías.

VI. APLICACIÓN DE INTERESES.

Dado que originalmente los recursos anticipados a los proyectos registrados dentro del programa AFD se otorgaron para ser ejecutados y liquidados en un periodo de 3 años sin considerar el pago de intereses, y posteriormente se concedió una ampliación del plazo original hasta el 30 de noviembre del año 2021, manteniendo las mismas condiciones, para efectos de esta ampliación legislativa, se estará aplicando un interés al monto total de los recursos que estén pendientes de reintegro a partir de la fecha de aprobación del nuevo plazo de ampliación del proyecto, hasta su liquidación final.

Tal disposición es necesaria para compensar el costo de oportunidad al no colocar los fondos otorgados como bono anticipado a favor de otros programas de vivienda sostenidos por el Gobierno de la República.

Para determinar el porcentaje a establecer se toma en cuenta los factores siguientes:

- a) El porcentaje actual que percibe el Banco Hondureño Para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) en sus políticas de Crédito el cual asciende al Once punto cinco (11.5%) por ciento anual en los préstamos otorgados a los desarrolladores de vivienda.
- b) Riesgo del Estado en el desembolso de los recursos y los costos en que incurren los desarrolladores de vivienda acogidos al presente programa tales como:

1. En cuanto al riesgo del Estado en la asignación de los recursos, esta reducido al mínimo debido a que los mismos están cubiertos por GARANTIAS BANCARIAS cuyo costo promedio equivale al cuatro por ciento (4%) del monto garantizado, costo que corre a cargo de los desarrolladores de Vivienda.
2. El porcentaje de administración que pagan los Desarrolladores para la administración de los recursos en fideicomiso asciende a un promedio del cuatro por ciento (4%) anual.

Tales factores suman a cargo de los Desarrolladores un promedio en costos del ocho por ciento (8%), lo cual, nos lleva a determinar que, por el costo de oportunidad en la colocación de bonos y el deslizamiento de la moneda, el Estado de Honduras debe percibir un porcentaje de entre tres (3%) a tres punto cinco punto cinco por ciento (3.5%) anual.

La tasa considerada para dichos intereses se ha establecido de acuerdo a lo dispuesto por el Banco Central de Honduras para la Tasa de Política Monetaria, aplicada para sus operaciones interbancarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Monetario 2021-2022, la cual asciende a un 3% anual. La metodología para el cálculo y aplicación de dichos intereses se establecerá en conjunto con BANHPROVI y será comunicada al interesado oportunamente.

VII. VENTAS SIN BONO DE LOS PROGRAMAS DE CONVIVIENDA FUERA DEL 10% PERMITIDO

Todos aquellos proyectos que gocen de la ampliación legislativa de plazos dentro del programa AFD y hayan sobrepasado el porcentaje permitido de ventas sin bonos, además del reintegro correspondiente, deberán hacer efectivo el pago de una penalización por incumplimiento de condiciones, equivalente al 20% del monto del capital otorgado como anticipo para esa vivienda (Lps. 18,000.00 por cada vivienda vendida fuera del 10% permitido). El pago de esta penalización deberá ser efectuada ante BANHPROVI junto con el reintegro del anticipo, dejando constancia del mismo para efectos de seguimiento.

VIII. GARANTIAS

VIGENCIA DE LAS GARANTIAS

Todos los proyectos que soliciten la ampliación legislativa de plazo dentro del programa AFD deberán presentar y mantener vigentes sus garantías durante el proceso de aprobación de dicha solicitud por un plazo no menor a un año

De ser aprobada la solicitud de ampliación, las garantías deberán mantenerse vigente durante todo el periodo de vigencia del proyecto. Una vez finalizada el plazo concedido en esta ampliación, las garantías deberán permanecer vigentes por un periodo adicional de 9 meses posteriores a la fecha en que el desarrollador solicite ante el BANHPROVI la liquidación final del proyecto, para efectos del cuadro contable del mismo.

La presentación de las renovaciones de las garantías deberá llevarse a cabo ante el BANHPROVI de manera presencial 5 días hábiles antes de la fecha de vencimiento de las mismas. Esta condición debe constar como causal de ejecución en el documento garante.

En los casos en los que la ampliación fuera denegada, CONVIVIENDA establecerá un plazo máximo de 6 meses para el reintegro del capital que este pendiente de liquidar, durante el cual, la garantía deberá permanecer vigente.

CAUSALES PARA EJECUCION DE LAS GARANTIAS

Además de las ya establecidas en el Manual Programa Temporal de Apoyo Financiero al Desarrollador Privado y Manual de procedimientos con Lineamientos y Requisitos Básicos para Optar a la Ampliación de Plazo del Programa Apoyo Financiero al Desarrollador, se considerarán también las siguientes causales para la ejecución de las garantías:

- La no presentación en físico ante BANHPROVI de la renovación de las garantías en el plazo de 5 días hábiles antes de la fecha de vencimiento de la garantía en posesión de BANHPROVI. Inciso que debe quedar establecido adicionalmente en el documento garante, como causal de ejecución de la misma
- Incumplimiento del desarrollador en el pago de los intereses que correspondan por los montos que estén pendientes de reintegro, de acuerdo con el procedimiento que se establezca para ello.
- Incumplimiento en el reintegro de los recursos dentro del plazo establecido, se procederá con la inmediata ejecución de la garantía.
- En el caso de devoluciones anticipadas, la no devolución del total pendiente de reintegro revisado y validado por BANHPROVI dentro del plazo que se haya establecido para ello.

MONTOS DE LAS GARANTIAS

Para esta nueva ampliación, los montos de las garantías deberán considerar, además del total de los recursos pendientes de reintegro al fideicomiso, los intereses que estos generen en el plazo de vigencia de la misma.

Se permitirá que los montos de las garantías vayan readecuándose a medida se avance con los reintegros de recursos ante BANHPROVI.

IX. DEVOLUCION ANTICIPADA

Todos aquellos proyectos cuyas solicitudes para optar a la ampliación Legislativa de plazos dentro del programa AFD hayan sido aprobadas, pero deseen retirarse de su participación dentro del programa antes de cumplir el plazo establecido de ampliación, podrán solicitar se les autorice la devolución anticipada de los recursos pendientes de liquidación. Para ello, deberán presentar ante CONVIVIENDA:

1. Escrito solicitando a CONVIVIENDA se autorice la devolución anticipada de los recursos pendientes de liquidación.
2. Detalle actualizado a la fecha de presentación de la solicitud de la conciliación de ventas y redescuentos del proyecto revisado y validado por BANHPROVI.
3. Notificación de las causas por las que se retira del programa AFD.

Una vez presentada esta solicitud, CONVIVIENDA llevara a cabo una revisión de la documentación presentada y elaborara un análisis Técnico Financiero Legal para determinar la viabilidad de la solicitud presentada.

Aplica para la devolución anticipada las nuevas políticas que establecen el pago de intereses a los recursos que no hayan sido ejecutados y quieren ser reintegrados, para lo cual, se considerara la misma tasa de interés del 3% anual que se detalla en el título V del presente Manual. el plazo considerado para calcular los intereses de los recursos que se devolverán de manera anticipada se contara a partir de la fecha del plazo de vencimiento del programa AFD establecida en el PCM 133-2020, (30 de Noviembre del 2021) y que fue ampliada mediante decreto legislativo 082-2021, por 4 años adicionales.

De ser aprobada la solicitud, se notificará a BANHPROVI para que realice los cálculos de aplicación de intereses al monto de vuelto.

Posterior a la notificación de aprobación de la devolución anticipada, el desarrollador deberá proceder con la devolución de los recursos de acuerdo al proceso que se establezca para ello en consenso con BANHPROVI.

Una vez finalizada la devolución, deberá solicitarse la liquidación del proyecto dando cumplimiento a lo establecido en este Manual.

Las garantías de los recursos pendientes de reintegro deberán permanecer vigentes durante todo el periodo que se requiera para la implementación de la devolución anticipada, pudiendo darse por liberada hasta el momento en que el desarrollador reciba el finiquito de sus cuentas por parte de BANHPROVI.

X. LIQUIDACION Y CIERRE DE LOS PROYECTOS REGISTRADOS DENTRO DEL PROGRAMA AFD

Una vez concluida la construcción y venta del proyecto AFD, el desarrollador deberá presentar al BANHPROVI solicitud de liquidación y cierre del proyecto, la cual deberá estar acompañada por la siguiente documentación:

1. Oficio solicitando se realicen los tramites de liquidación de los recursos otorgados dentro del programa AFD.
2. Informe técnico y financiero de cierre del proyecto, donde se detallen:
 - a. Descripción y cuantificación de las obras construidas, tanto viviendas como obras de lotificación.
 - b. Listado de ventas, bonos redescontados y reintegros del capital otorgado.

Presentada la solicitud, la UTS o CONVIVIENDA en casos justificados, deberá hacer las validaciones en campo de las inversiones descritas. Así mismo, BANHPROVI revisara los listados de ventas para la conciliación de cuentas.

Una vez las partes hayan revisado la información, notificaran al desarrollador, en el caso que aplique, sobre las subsanaciones que correspondan, estableciendo un plazo máximo para el cumplimiento de estas. De no requerir subsanaciones, se procederá de acuerdo a lo establecido en el *Proceso de liquidación final de los proyectos habitacionales del programa Apoyo financiero al Desarrollador Privado AFD*.

En los casos en los que el desarrollador no solicite la liquidación y cierre del proyecto dentro de la vigencia del plazo que le fue aprobado en la nueva ampliación del programa AFD, BANHPROVI procederá a solicitarle la devolución de los recursos que se encontraran pendientes de liquidación más sus intereses, estableciendo para ello un plazo máximo, y considerando la

implementación de una penalización por incumplimiento de condiciones por no liquidación de hasta un 10% del monto pendiente de liquidar. Si el desarrollador no realiza el pago dentro del plazo establecido, se procederá con la ejecución de la garantía.

Las garantías deberán estar vigentes durante todo el proceso de revisión y cierre de los proyectos AFD, liberándose hasta el momento de notificado el finiquito por parte de BANHPROVI.