

**REGLAMENTO DE CRÉDITOS PROGRAMA
REGULAR, FINANCIAMIENTO INTERINO E
INVERSIONES**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

SECCION PRIMERA

**Objeto del Reglamento, definiciones y Competencia de
los órganos del RAP.**

ARTICULO 1

Objeto del Reglamento

Este Reglamento tiene por objeto regular los términos y condiciones de los créditos que otorga el Régimen de Aportaciones Privadas.

ARTICULO 2

Definiciones

- a) Ley de RAP: Ley del Régimen de Aportaciones Privadas aprobada bajo Decreto Legislativo No. 107-2013 del 6 de Septiembre del 2013.
- b) RAP: Institución sin fines de lucro que administra recursos de naturaleza privada, con personalidad jurídica, con duración indefinida y patrimonio propio, que brinda beneficios y servicios financieros a sus afiliados.
- c) Comité Técnico de créditos e Inversiones: Comité que actúa en concordancia con lo que dispongan los reglamentos y normativas que establezca la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS), Artículo 37 de la Ley del RAP.
- d) Consejo Directivo: Órgano Superior de Dirección y Administración de la Institución y tendrá facultades para realizar todas las operaciones inherentes al objeto social.

- e) Régimen o RAP: Régimen de Aportaciones Privadas.
- f) Salario ordinario: Se entiende por salarios ordinarios aquellos salarios o remuneración mensual percibidos por el trabajador excluyendo pagos como bonos de vacaciones, décimo tercero y décimo cuarto mes y horas extras. Se incluyen dentro de los salarios ordinarios: el pago de comisiones en el caso de los trabajadores sujetos a tal modalidad.
- g) Entidades autorizadas: Entidades públicas o privadas autorizadas por el Consejo Directivo para operar como intermediarios del RAP.
- h) Ingreso del cotizante: Es el ingreso periódico mensual del trabajador, que incluye los salarios ordinarios sobre los cuales deben calcularse las cotizaciones al RAP.
- i) Grupo familiar: Conjunto de personas integrado por ambos cónyuges que conviven permanentemente bajo un mismo techo y participan de los ingresos y gastos propios del sustento diario.
- j) Ingreso familiar: Ingreso del cotizante más los ingresos periódicos que en forma comprobada reciben los otros miembros de su grupo familiar y que se declaran para efectos de la obtención de un crédito para vivienda.
- k) Inspector: Ingeniero o grupo de ingenieros que cada entidad autorizada deberá tener a cargo de la supervisión y el control de avance de las obras que financie.
- l) Promotor: Persona física o jurídica responsable ante la entidad autorizada de la ejecución de un proyecto de vivienda.
- m) Redescuento: Financiamiento que otorga el RAP a los afiliados activos a través de las entidades autorizadas, de conformidad con el artículo 39 de la Ley del RAP y que se hace efectivo mediante las diversas modalidades previstas en este Reglamento.
- n) Reglamento sobre el Pago, Recaudación y Devolución de Cotizaciones: Conjunto de normas y preceptos que regulan

las operaciones de pago, recaudaciones y devoluciones de las cotizaciones del RAP.

ARTICULO 3

Instancias para el otorgamiento de crédito

La aprobación de los créditos corresponderá a las siguientes instancias dentro del RAP:

- a. Gerencia General.
- b. Comité Técnico de Créditos e Inversiones.
- c. Consejo Directivo.

ARTICULO 4

Competencia del Consejo Directivo

El Consejo Directivo es el órgano competente para fijar las políticas de crédito del RAP como lo establece el artículo número 18 incisos: 1, 8, 10 y 12 de la Ley de RAP.

El Consejo Directivo fijará los límites máximos de crédito que corresponderá aprobar a cada una de las instancias anteriores, así como los controles necesarios para garantizar el cumplimiento de dichos límites.

La adquisición de los activos líquidos del RAP será autorizada por los siguientes niveles, entendiéndose que en ningún caso las inversiones podrán fraccionarse para ajustarse a los límites establecidos. Adicionalmente, los responsables deberán asegurarse que se ha cumplido con lo establecido en el Manual de Procedimiento de Colocación de Fondos a Corto Plazo- Inversiones Temporales, sección 7.5

Límites de autoridad para la colocación de activos líquidos

Responsable - Consejo Directivo

Límites de Competencia:

- Toda inversión a realizarse con el Gobierno de Honduras, que incluye inversiones a corto, mediano y largo plazo en bonos, letras, o cualquier otro instrumento financiero emitido por el Gobierno de Honduras, instituciones centralizadas, descentralizadas autónomas y semiautónomas, asimismo las operaciones bursátiles en mercado secundario que generen estos instrumentos, independientemente de su monto.
- Inversiones de corto, mediano y largo plazo en instituciones financieras supervisadas por la CNBS y declaradas elegibles por el Consejo Directivo por un monto mayor a L100.0 MM.
- Inversiones que representen ventajas y contribuyan al beneficio socioeconómico de los afiliados, así como inversiones rentables en obras de infraestructura que sean generadoras de riqueza y desarrollo para el país.

Responsable - Comité de Créditos

Límites de Competencia:

- Inversiones a corto plazo en instituciones financieras supervisadas por la CNBS y declaradas elegibles por el Consejo Directivo, por un monto mayor a L50.0MM y hasta L100.0 MM, así como inversiones de mediano y largo plazo hasta un monto máximo de L100.0MM.
- Financiamientos de corto plazo (interinos) independientemente de su monto.

Responsable - Comité de Activos y Pasivos (CAPA)

Límites de Competencia:

- Inversiones de corto plazo en las instituciones financieras supervisadas por la CNBS y declaradas elegibles por el Consejo Directivo, por un monto hasta L50.0 MM.

Responsable - Gerencia General**Límites de Competencia:**

- Redescuentos a las instituciones financieras supervisadas por la CNBS y declaradas elegibles por el Consejo Directivo.

ARTICULO 5**Integración del Comité de Crédito**

El Comité estará integrado por los siguientes miembros:

- El Presidente del Consejo Directivo quien lo presidirá.
- Los representantes del Consejo Directivo designados.

Y como invitados:

- El Gerente General del RAP.
- El Gerente de Operaciones.
- El Auditor Interno.

Las resoluciones del Comité de Créditos se adoptarán con el voto favorable de la mayoría.

ARTICULO 6**Competencia del Gerente General**

La Administración del RAP corresponderá al Gerente General, quien dependerá directamente del Consejo Directivo.

ARTICULO 7**Representación**

Para efectos de la suscripción de todo contrato de crédito, la representación del RAP la ejercerá la Gerencia General de conformidad con el Artículo 26 de la Ley de RAP.

SECCION SEGUNDA**Condiciones del Financiamiento del RAP a las entidades autorizadas****ARTICULO 8****Modalidades de financiamiento a través de descuento a las entidades autorizadas.**

El RAP concederá los créditos mediante las entidades autorizadas pudiendo hacerlo mediante proyectos pilotos.

El descuento podrá hacerse efectivo mediante las siguientes modalidades:

- Adquisición de créditos hipotecarios otorgados por las entidades autorizadas (descuento).
- Préstamos a las entidades autorizadas, con garantía de créditos otorgados por estas u otro tipo de garantías a satisfacción del RAP.
- Apertura de crédito a las entidades autorizadas para financiar la ejecución de proyectos (financiamiento interino).
- Apertura de crédito a las entidades autorizadas para garantizar con anticipación financiamiento de largo plazo (reserva de crédito).

Para ser descontados o recibidos en garantía por el RAP, los créditos otorgados por las entidades autorizadas deberán ajustarse a los términos y condiciones previstos en este Reglamento y a las políticas que fije el Consejo Directivo.

ARTICULO 9**Formalización del Descuento**

Cada crédito otorgado por el RAP a una entidad autorizada se formalizará mediante la suscripción de un contrato por escrito, en

el cual se harán constar los derechos y obligaciones de ambas partes, según la modalidad de descuento que se utilice.

Cuando el contrato tenga por objeto créditos hipotecarios específicos que serán cedidos o dados en garantía al RAP, deberán incluirse los datos necesarios para identificar dichos créditos. El RAP podrá exigir a la entidad autorizada la suscripción de uno o varios pagarés junto con el contrato u otras garantías adicionales.

ARTICULO 10

Naturaleza y efectos legales del descuento

Cualquiera que sea la modalidad de descuento que se utilice, la entidad autorizada responderá directamente ante el RAP por el pago de la deuda.

Cuando se trate del descuento de créditos, la entidad autorizada será considerada para todos los efectos legales como un mandatario en cuanto se refiere al cobro de los créditos materia del descuento. En tal sentido, la entidad autorizada tendrá las obligaciones y responsabilidades, incluso penales, que corresponden al mandatario.

ARTICULO 11

Riesgo de cartera

En ningún caso la mora de los prestatarios de los créditos descontados o recibidos en garantía por el RAP eximirá a la entidad autorizada de su obligación de pago con el RAP, ni de las demás obligaciones que le correspondan según lo dispuesto en los reglamentos del RAP y en los contratos respectivos.

ARTICULO 12

Tramitación de las solicitudes de descuento

El RAP tramitará las solicitudes de descuento en orden de presentación, salvo casos de excepción que apruebe el Consejo

Directivo y siempre de acuerdo con la disponibilidad de recursos del Régimen. La tramitación de dichas solicitudes estará a cargo de las unidades administrativas que establezca el Consejo Directivo y su aprobación corresponderá a las instancias definidas en el artículo 3 de este Reglamento, según el monto del crédito en cada caso.

ARTICULO 13

Forma y lugar del pago

Las entidades autorizadas deberán cancelar los pagos en las fechas y condiciones estipuladas en cada contrato. Todo pago se hará en las oficinas centrales del RAP o en el lugar que éste indique.

ARTICULO 14

Imputación de pagos

Los pagos de las entidades autorizadas al RAP se imputarán en el orden siguiente, si los hubiese:

- a. Gastos administrativos y judiciales.
- b. Primas de seguro en mora.
- c. Intereses moratorios.
- d. Intereses corrientes atrasados.
- e. Capital en mora.
- f. Primas de seguros de la cuota por cancelar.
- g. Intereses corrientes de la cuota por cancelar.
- h. Capital de la cuota por cancelar.
- i. Penalización por cancelación anticipada del crédito por parte del Intermediario Financiero, no relacionada con la cancelación del crédito por el afiliado; esta penalización será de 3 puntos

adicionales a la tasa de interés fijada por el RAP al intermediario.

Esta misma regla deberá ser aplicada por las entidades autorizadas a los pagos que realicen los prestatarios finales.

ARTICULO 15

Porcentaje y tasa de descuento

El porcentaje de descuento en relación con el monto de cada crédito, la tasa de interés corriente y moratoria y la forma de computar dichas tasas serán fijados por el Consejo Directivo.

En todos los créditos que otorgue el RAP a las entidades autorizadas, la tasa de interés será variable de conformidad con las condiciones del mercado financiero y se cobrará sobre los saldos insolutos de capital. Las variaciones de la tasa de interés serán aprobadas periódicamente por el Consejo Directivo y comunicadas a las entidades autorizadas.

CAPITULO II

CREDITOS ELEGIBLES PARA EL REDESCUENTO

SECCION PRIMERA

Sujetos de Crédito

ARTICULO 16

Requisitos para ser sujeto de crédito

Para ser sujeto de crédito, el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

- a. Ser trabajador cotizante activo del RAP.
- b. Tener capacidad legal para contratar.
- c. El trabajador que retiró sus cotizaciones de conformidad con el artículo 32 del Reglamento sobre Pago, Recaudación y

Devolución de las cotizaciones y que nuevamente se reincorpore al Régimen, podrá ser sujeto de crédito después de que haya transcurrido un periodo de seis (6) meses, contado a partir de la fecha en que se efectuó su reincorporación.

En los casos de afiliados que han obtenido un primer financiamiento con fondos de RAP para compra o construcción de vivienda, compra de lote y liberación de hipoteca, podrán obtener como máximo hasta un segundo financiamiento para cualquiera de estos destinos, siempre y cuando tenga suficiente capacidad de pago a una tasa de 1.5 puntos arriba de la tasa fijada por el RAP para el primer financiamiento. Excepcionalmente, se podrá conceder un tercer financiamiento habitacional a una tasa de 3.5 puntos arriba de la tasa del primer financiamiento. Sin embargo esta disposición no aplica para aquellos afiliados que obtuvieron un primer financiamiento con el programa de subsidio de RAP, quienes no podrán obtener un segundo financiamiento, salvo la respectiva devolución del importe obtenido en concepto de subsidio.

ARTICULO 17

Capacidad de endeudamiento

La capacidad máxima de endeudamiento de todo solicitante, respecto de la cuota mensual de amortización, será del 30% del ingreso cotizable a la fecha de presentación de la solicitud. Excepcionalmente se podrán aprobar créditos cuya capacidad de pago sobrepase del 30% siempre y cuando haya evidencia comprobada de la existencia de otros ingresos no cotizables.

ARTICULO 18

Porcentaje mínimo de ingreso del solicitante en relación con la cuota mensual.

Cuando, además del solicitante, otro u otros miembros del grupo familiar contribuyan al ingreso familiar, el ingreso cotizable del

solicitante deberá ser suficiente para cubrir al menos el 50% de la cuota mensual. Excepcionalmente, se podrán aprobar créditos cuya capacidad de pago sobrepase del 50% siempre y cuando haya evidencia comprobada de la existencia de otros ingresos no cotizables.

SECCION SEGUNDA

Condiciones de los créditos

ARTICULO 19

Moneda

Los créditos serán denominados, otorgados y registrados en Lempiras u otras monedas aceptables por el Banco Central de Honduras.

ARTICULO 20

Garantías

Los créditos deberán garantizarse con hipoteca de primer grado. Sin embargo, podrá aceptarse hipoteca de segundo grado, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que la cesión de la primera hipoteca se encuentre inscrita a favor del RAP.
- b. Que el saldo de ambas hipotecas no exceda el 90% del valor de la garantía.
- c. Que el deudor se encuentre al día en el pago de la primera hipoteca.
- d. Que la propiedad no soporte ningún otro gravamen.

Podrán otorgarse créditos para mejoramiento de vivienda, hasta por el 80% de los depósitos que un cotizante tenga acreditados a

su favor en el RAP y con la garantía de dichos depósitos bajo el programa de préstamos con garantía de las aportaciones.

Se considerará un periodo hasta de 180 días para la presentación de la cesión inscrita a favor de RAP por parte del Intermediario Financiero.

ARTICULO 21

Relación créditos-garantía

El monto desembolsado del crédito no podrá exceder del 100% del avalúo del inmueble realizado por el perito valuador o del valor declarado por las partes, en todo caso se aplicará aquél que resulte menor.

El RAP podrá descontar o aceptar en garantía créditos otorgados por las entidades autorizadas, en los cuales se hayan financiado el 100% del valor de la obra, pero en tal caso el RAP podrá exigir garantías adicionales a la entidad autorizada.

ARTICULO 22

Cuantía máxima del préstamo respecto a la inversión

El límite máximo del crédito al cotizante, para los distintos tipos de financiamiento en relación con el monto de la inversión en cada caso, será fijado por el Consejo Directivo.

En caso de que el aportante necesite adquirir financiamiento por una cantidad superior a los montos establecidos a la fecha de presentación de su solicitud, el Régimen podrá otorgar a través de las entidades el monto máximo permitido y obtener la diferencia mediante aportación personal o bien con un préstamo directo del Intermediario Financiero.

Así mismo los aportantes al Régimen podrán solicitar financiamientos adicionales para el caso de mejoras y construcción hasta por el monto máximo a financiar para construcción y compra

de vivienda establecido y de acuerdo a su capacidad de pago, conservándose la política de que la cuota de los préstamos por mejoras no exceda el 30% del ingreso del cotizante.

ARTICULO 23

Sistemas de amortización

Se admitirán los siguientes sistemas de amortización, a elección del deudor:

- a. Cuota nivelada.
- b. Cualquier otro sistema que establezca el Consejo Directivo.

ARTICULO 24

Tasa de interés

La tasa de interés corriente y moratoria que cobrará la entidad autorizada al prestatario final y la forma de computar dichas tasas serán fijadas por el Consejo Directivo.

En todos los créditos que se otorguen, la tasa de interés será variable de conformidad con las condiciones del mercado financiero y se cobrará sobre los saldos insolutos del capital. Para los préstamos de liberación de hipoteca cuyo destino fue diferente a la adquisición o el mejoramiento de una vivienda, la tasa será del 1.5% arriba de la que le corresponde según salario.

Las variaciones de las tasas de interés serán aprobadas periódicamente por el Consejo Directivo y comunicadas a las entidades autorizadas para que éstas a su vez las comuniquen a los prestatarios cotizantes. También podrá modificarse por aplicación de la sanción establecida en el artículo 16, literal c y artículo 28 de este reglamento.

Cuando el prestatario deje de cotizar al RAP, por las razones que sean transcurridos más de seis meses contados a partir de la fecha en que deje de efectuar sus cotizaciones y retire parcial o

totalmente sus aportaciones, se podrán hacer las gestiones pertinentes ante el intermediario financiero para incrementar la tasa de interés activa hipotecaria del sistema financiero mediante cancelación total del saldo insoluto del préstamo por parte del intermediario financiero.

Prevalecerán las condiciones originales del crédito, cuando el prestatario decida continuar afiliado voluntariamente, aportando el 3% de su último salario reportado y a partir de la fecha en que dejó de laborar, con la única finalidad de mantener las condiciones del financiamiento, implicando que no podrá gozar de otro financiamiento con fondos de RAP, hasta que cotice nuevamente a través de una empresa afiliada al RAP.

ARTICULO 25

Cancelación de los préstamos, pago de abonos extraordinarios y pago adelantado de cuotas.

Para el pago de los préstamos por parte de los prestatarios, se podrá utilizar el sistema de pago por deducción de planilla.

En todo crédito el deudor podrá efectuar abonos extraordinarios al capital, ya sea para disminuir el monto de la cuota mensual o para disminuir el plazo faltante, según lo solicite el deudor en cada caso.

Igualmente, el deudor podrá optar por cancelar cualquier número de cuotas por adelantado, recibiendo la compensación que corresponda en el pago de intereses.

ARTICULO 26

Gastos de escrituración e inscripción

Para fijar el valor de los créditos que descuenta o reciba en garantía, el RAP en principio no tomará en cuenta los gastos de escrituración e inscripción; sin embargo excepcionalmente podrán considerarse dependiendo de la capacidad de pago del afiliado.

Cuando se requiera la escrituración e inscripción de determinadas transacciones entre el RAP y las entidades autorizadas, dichos costos serán cubiertos por éstas últimas.

ARTICULO 27

Pólizas de seguro

Los créditos que se otorguen deberán estar respaldados por un seguro de vida que cubra al menos el saldo insoluto de la deuda, así como por seguros contra daños e incendios.

Asimismo, en toda operación el deudor deberá facultar a la entidad autorizada para cancelar por cuenta de aquél las primas de seguros no pagadas. En tal caso, el deudor estará obligado a reembolsar a la entidad autorizada el monto de dichas primas más los intereses y gastos en que se haya incurrido.

ARTICULO 28

Causas de vencimiento y exigibilidad de los créditos

Será causa de vencimiento anticipado de la obligación y de exigibilidad de la totalidad del saldo pendiente la falta de pago de dos cuotas o en general, el incumplimiento por parte del deudor de cualquiera de las obligaciones que le correspondan según la respectiva escritura.

En caso de comprobarse que el sujeto de crédito hubiera desviado total o parcialmente el destino de los fondos, el Régimen le concederá un período de 3 meses para que realice la obra prevista en el financiamiento, transcurrido dicho plazo, la tasa de interés del préstamo obtenido será modificada de conformidad con las condiciones del mercado financiero para préstamos otorgados con fondos propios de la entidad autorizada.

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación en lo pertinente de las disposiciones del Código Civil y el Código de Comercio.

ARTICULO 29

Normas sobre recuperación de créditos

Las entidades autorizadas deberán manejar la cartera así:

- a. Cobranza Administrativa.
- b. Incluye el manejo de la cartera al día y la morosa hasta con dos cuotas vencidas.
- c. Cobranza Prejudicial.
- d. Incluye el manejo de cartera entre tres y cuatro cuotas vencidas.
- e. Cobranza Judicial.
- f. Se llevará a cabo para cartera con más de cuatro cuotas vencidas, previa notificación al RAP cuando se trate de créditos descontados.

SECCION TERCERA

Inmuebles financieros

ARTICULO 30

Criterios sobre soluciones habitacionales financieras

El Consejo Directivo podrá fijar condiciones financieras diferenciadas en función del valor de las soluciones habitacionales financieras, de su tipo, del área de construcción o de otros criterios que se determinen con base en los estudios técnicos del caso.

ARTICULO 31

Determinación del valor de los inmuebles

El otorgamiento de todo crédito deberá estar precedido por un avalúo del inmueble, realizado por el perito valuador de la entidad autorizada.

ARTICULO 32**Normas y especificaciones técnicas**

Los terrenos y las actividades objeto de garantía deberán cumplir con la norma y especificaciones de urbanización, diseño y construcción establecidas por las autoridades correspondientes.

SECCION CUARTA**Modalidades de crédito****ARTICULO 33****Enumeración de las modalidades de crédito**

Serán descontables ante el RAP los créditos otorgados por las entidades autorizadas para cualquiera de las siguientes modalidades:

- a. Compra de vivienda.
- b. Compra de lote.
- c. Construcción de vivienda.
- d. Reparaciones, ampliaciones o mejoras en vivienda propia.
- e. Cancelación de gravámenes.
- f. La combinación de los anteriores.

El porcentaje de los recursos del Régimen que será destinado a cada modalidad será fijado por el Consejo Directivo.

ARTICULO 34**Forma de desembolsos**

En los créditos para construcción de vivienda y para reparaciones, ampliaciones o mejoras, la entidad autorizada podrá efectuar un adelanto hasta por el 90% del valor de la garantía, salvo que el deudor otorgue otras garantías satisfactorias.

Posteriormente, la entidad autorizada desembolsará los fondos contra el avance de la obra debidamente comprobado por su inspector, todo previa suscripción de la respectiva escritura de hipoteca. En la etapa de construcción o mejora, únicamente se cobrarán intereses sobre los saldos insolutos.

ARTICULO 35**Plazo de los créditos**

En los créditos para compra de lote y para reparaciones, ampliaciones o mejoras, el plazo máximo será de quince (15) años.

En las demás modalidades de crédito el plazo máximo que otorgará el RAP será hasta de treinta (30) años.

ARTICULO 36**Compra de lote o cancelación de gravamen en créditos para construcción**

En los créditos para construcción de vivienda, parte del monto del crédito podrá destinarse a la compra del lote en el cual se edificará la vivienda, o a la cancelación de un gravamen que pese sobre el lote propio del solicitante, todo de acuerdo con el respectivo plan de inversión y sin que puedan excederse los límites fijados en los artículos 21 y 22 de este Reglamento.

ARTICULO 37**Liberación de gravamen**

En el caso de préstamos para liberación de gravamen, estos se concederán determinando que el plazo transcurrido entre la amortización de la deuda original, más el plazo a concederse no sea superior a los 30 años.

Podrán combinarse la liberación de hipotecas con el de mejoras sin que el monto de ambos destinos supere el monto máximo autorizado para construcción y compra de vivienda.

En el caso que un afiliado, ya habiendo adquirido un financiamiento con algún intermediario y éste desee trasladar la deuda a otro intermediario, el financiamiento podrá conservar su destino original y por consiguiente su techo de financiamiento de acuerdo a destino.

CAPITULO III FINANCIAMIENTO INTERINO

SECCION PRIMERA

Condiciones generales

ARTICULO 38

Definición

Se entiende por financiamiento interino la apertura de un crédito por una entidad autorizada a un promotor, para que éste, por sí

mismo o mediante la contratación de un constructor, ejecute un proyecto de urbanización y/o construcción de viviendas. Los créditos a los prestatarios finales, una vez concluidos los proyectos de construcción de viviendas, se registrarán por las normas previstas en el Capítulo II de este Reglamento.

Dicha apertura de crédito se podrá facilitar de acuerdo a los siguientes criterios:

Si el promotor es dueño del terreno donde se desarrollará el proyecto, el crédito será de acuerdo a lo siguiente:

1. Cuando el proyecto incluya solamente urbanización de lotes se podrá financiar entre un 75% y 85% del presupuesto de las obras directas de urbanización. Dicho porcentaje, así como la tasa de interés se definirá de acuerdo al precio de venta de los lotes como sigue:

Precio de Venta (lotes)	Porcentaje de financiamiento	Tasa de interés promotor
Hasta 50 SM	85%	10%
Mas de 50 SM y hasta 150 SM	80%	11%
Mas de 150 SM	75%	12%

El salario mínimo (SM) a considerar será el establecido para las empresas o unidades productivas con más de 50 empleados y que están ubicadas en las zonas urbanas.

2. Cuando el proyecto incluya solamente construcción de viviendas se podrá financiar entre un 75% y 85% del presupuesto de las obras directas de construcción. Dicho porcentaje, así como la tasa de interés se definirá de acuerdo al precio de venta de las viviendas como sigue:

Precio de Venta (viviendas)	Porcentaje de Financiamiento	Tasa de interés al promotor
Hasta 100 SM	85%	10%
Mas de 100 SM y hasta 300 SM	80%	11%
Mas de 300 SM en adelante	75%	12%

El salario mínimo (SM) a considerar será el establecido para las empresas o unidades productivas con más de 50 empleados y que están ubicadas en las zonas urbanas.

- En el caso, que el proyecto contemple obras de urbanización y construcción se considerará el precio de venta de las viviendas para definir la tasa de interés y porcentaje de financiamiento. Asimismo, en los casos donde existan varios modelos de viviendas con diferentes precios de venta, se considerará el modelo que cuente con más unidades de construcción para definir tasa de interés y porcentaje de financiamiento.
- Cuando el promotor no sea el dueño del terreno y requiera un financiamiento para la compra del mismo y para el desarrollo de la urbanización y/o construcción, el valor del crédito será de hasta un 60% del valor de avalúo del terreno, este avalúo deberá ser realizado por RAP.

Adicionalmente se financiará el valor correspondiente al presupuesto de las obras directas de urbanización y/o construcción, conforme lo establecido en el numeral 1 y 3 siempre y cuando exista cobertura hipotecaria.

Asimismo el RAP podrá otorgar financiamiento a los promotores que únicamente requieran recursos para la compra del terreno, estableciendo que el terreno debe destinarse a proyectos habitacionales, para lo cual deberá presentar los estudios de mercado, diseños de construcción los permisos correspondientes a estudios técnicos y avalúos. En el caso que el promotor destine los fondos para otros propósitos, se le penalizará con un incremento de tres puntos en la tasa de interés, calculados a partir de la fecha del desembolso del crédito, sin perjuicio de que se pueda exigir el resarcimiento de los daños causados.

El valor del crédito podrá ser de hasta un 60% del valor de avalúo del terreno, avalúo que deberá ser realizado por el RAP.

Se efectuará un solo desembolso bajo las siguientes condiciones:

Monto Máximo:	60% del valor de avalúo del terreno (avalúo realizado por RAP)
Tasa de Interés:	14% anual
Margen de Intermediación:	3%
Plazo:	Hasta tres (3) años
Forma de Pago:	Mensual (capital más intereses), se podrá conceder un año de gracia donde se pagará únicamente intereses de forma mensual

Garantía: Hipotecaria (terreno a comprar)

El terreno a comprar deberá contar con acceso a todos los servicios básicos. Asimismo, el promotor deberá presentar los avances realizados en las gestiones para diseños y trámites de permisos, así como el dictamen del medio ambiente que indique que no es zona protegida.

Los créditos a los prestatarios finales, una vez concluidos los proyectos de construcción de viviendas, se regirán por las normas previstas en el Capítulo II de este Reglamento.

ARTICULO 39

Sujetos de créditos

Para ser sujeto de crédito deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Ser persona física residente o persona jurídica domiciliada en Honduras.
2. Poseer capacidades técnicas y financieras para la ejecución del proyecto, debidamente comprobadas por el intermediario financiero.
3. Que el proyecto esté preferentemente orientado a beneficiarios cotizantes del RAP.
4. Presentar un estudio de mercado que demuestre, a satisfacción de la entidad autorizada, las posibilidades reales de colocación de las viviendas.
5. Que el proyecto cumpla con los requisitos técnicos y la aprobación de las autoridades competentes.

ARTICULO 40

Tasa de interés

La tasa de interés corriente y moratoria del financiamiento interino, tanto la que cobrará el RAP a la entidad autorizada como la que

cobrará ésta al promotor, y la forma de computar dichas tasas, serán fijadas por el Consejo Directivo.

ARTICULO 41

Garantía

El financiamiento interino se garantizará con hipoteca de primer grado sobre el inmueble, incluyendo las obras que se ejecuten, o bien con otras garantías satisfactorias para la entidad autorizada y el RAP. Dichas garantías serán constituidas por el promotor a favor de la entidad autorizada y por esta última a favor del RAP.

ARTICULO 42

Forma de desembolsos

La entidad autorizada podrá efectuar un adelanto al promotor hasta por el 20% del valor de las obras de urbanización y vivienda. Si el terreno o las obras existentes no fuesen suficientes para garantizar el adelanto, el promotor deberá otorgar garantías satisfactorias para la entidad autorizada.

En el caso que el financiamiento incluya la compra del terreno, se efectuará un primer desembolso correspondiente al 60% del valor de avalúo del terreno, (dicho avalúo deberá ser realizado por el RAP), más un 10% del presupuesto de urbanización y/o construcción en concepto de anticipo.

Posteriormente, la entidad autorizada efectuará desembolsos parciales contra el avance de la obra debidamente comprobado por su inspector. Por cada desembolso el promotor deberá suscribir un pagaré a favor de la entidad autorizada, adicionalmente a la hipoteca o garantía suscrita inicialmente.

ARTICULO 43

Plazo

El plazo máximo del financiamiento interino será hasta de tres años.

ARTICULO 44**Relación crédito-garantía**

En ningún caso el monto desembolsado del crédito aprobado podrá exceder el 70% del avalúo realizado por el inspector, incluyendo las mejoras presentes y futuras, o del valor declarado por las partes, aquel que resulte menor.

ARTICULO 45**Línea de Credito Revolvente**

El RAP podrá financiar proyectos habitacionales que se ejecuten en varias etapas bajo la modalidad de línea de crédito resolvente, con un plazo máximo de tres (3) años.

La cancelación total del préstamo se efectuará mediante pagos parciales de capital e intereses dentro del plazo máximo de tres (3) años y la relación crédito garantía no deberá excederse del 70% durante la vida del préstamo.

SECCION SEGUNDA**Descuento ante el RAP****ARTICULO 46****Regla general**

El RAP otorgará créditos a las entidades autorizadas para el financiamiento interino en casos de excepción, cuando por circunstancias especiales no haya fuentes disponibles en el mercado financiero.

ARTICULO 47**Procedimiento para el descuento**

Para que el RAP descunte a una entidad autorizada el financiamiento interino a un promotor, la respectiva solicitud deberá

ser aprobada por la instancia que corresponda, según lo previsto en el artículo 3 de este Reglamento.

Una vez aprobado el financiamiento, las garantías deberán ser cedidas al RAP y la entidad autorizada suscribirá un pagaré a favor del RAP por cada desembolso que reciba. Estos pagarés serán independientes de los pagarés que deba suscribir el promotor a favor de la entidad autorizada.

Con cada solicitud de desembolso, la entidad autorizada deberá demostrar a satisfacción del RAP el avance de las obras y el estado de la garantía.

En la etapa de ejecución del proyecto únicamente se cobrarán intereses sobre saldos insolutos.

ARTICULO 48**Conclusión del proyecto e individualización de los créditos hipotecarios**

Una vez concluido el proyecto a satisfacción de la entidad autorizada, corresponderá al promotor la colocación y venta de las viviendas a los beneficiarios finales. Cuando la entidad autorizada se haya comprometido a otorgar financiamiento interino se irá cancelando parcialmente con la formalización de cada crédito individual. Para efectos de obtener financiamiento del RAP, la entidad autorizada deberá presentar la respectiva solicitud de descuento, con respaldo en los créditos otorgados a los beneficiarios finales.

ARTICULO 49**Pago de contado**

Si alguna de las viviendas del proyecto tuvieran que ser vendidas a beneficiarios cotizantes o no del RAP, o si la entidad autorizada no se hubiese comprometido a otorgar financiamiento a largo plazo a los beneficiarios finales, el promotor deberá efectuar los pagos correspondientes a la entidad autorizada, calculando el valor a pagar de tal manera que se mantenga la relación crédito garantía de un 70%, sin perjuicio del financiamiento a largo plazo que pueda otorgar otra institución al beneficiario. Igualmente, la entidad autorizada deberá cancelar este valor al RAP.

ARTICULO 50**Normas aplicables al financiamiento interino**

Serán también aplicables al financiamiento interino los artículos 8, 9, 11, 12, 13, 14, 19, 22, 25 a 28 y 30 a 32 de este Reglamento.

**CAPITULO IV
INVERSIONES**

ARTICULO 51**Criterios de inversión**

Entre tanto se desarrollan los proyectos y se generan los respectivos créditos, el RAP podrá adquirir, como inversión transitoria, títulos valores emitidos por instituciones bancarias autorizadas o por el Estado, que gocen de garantía de conversión inmediata y a las tasas de interés más altas entre los valores disponibles. De igual forma el RAP podrá realizar inversiones de mediano plazo con garantía hipotecaria en instituciones del sistema

bancario nacional en los montos que anualmente autorice el Consejo Directivo y en las condiciones que el mismo establezca.

Igualmente, el RAP podrá realizar inversiones de corto plazo y préstamos y depósitos interbancarios a la vista en instituciones del sistema financiero nacional, en las condiciones de rentabilidad, seguridad y liquidez más favorables.

ARTICULO 52

El RAP podrá constituir fideicomisos en bancos públicos o privados, a efectos de brindar el servicio de pagaduría a los contratistas y al Estado; se deberá suscribir un convenio con la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas a fin de garantizar el pago de financiamientos de estimaciones de avance de obra, otorgados con fondos del fideicomiso creado, los desembolsos serán autorizados por el Comité de Créditos.

ARTICULO 53**Prohibición de invertir en entidades morosas**

El RAP no podrá realizar inversiones transitorias ni las demás operaciones previstas en el artículo anterior con entidades que estén en mora en el pago de deudas con el Régimen, salvo que exista un arreglo de pago previamente aprobado por el Consejo Directivo.

**CAPITULO V
DISPOSICIONES FINALES**

ARTICULO 54**Modelos de escritura hipotecaria y contratos de redescuento**

La Administración del RAP podrá suministrar a las entidades autorizadas los modelos de escritura de hipoteca que deberán utilizarse para la formalización de créditos elegibles para el

descuento ante el RAP. Asimismo, deberá elaborar los modelos de contratos de descuento que celebrará el RAP con las entidades autorizadas.

En ambos casos, los modelos contractuales que se elaboren deberán contemplar los requisitos y condiciones previstos en este reglamento y en la legislación que les sea aplicable.

ARTICULO 55

Cambio de las condiciones financieras

El Consejo Directivo fijará las condiciones financieras de los créditos según lo previsto en este Reglamento. Para tales efectos, el Consejo Directivo podrá variar en cualquier momento los términos establecidos a tales efectos.

ARTICULO 56

Responsabilidad de las entidades autorizadas

Las entidades autorizadas serán responsables ante el RAP de que los créditos sometidos a descuento cumplan con los requisitos y condiciones contemplados en este Reglamento. En especial, dicha responsabilidad incluye la correcta selección de los sujetos de créditos, la inclusión de las cláusulas que sean necesarias en las respectivas escrituras de hipoteca y la fiscalización y supervisión de las obras que sean objeto de financiamiento.

ARTICULO 57

Declaraciones y renunciaciones

Por el hecho de presentar al RAP cualquier solicitud de financiamiento y aunque no se haga constar expresamente, toda entidad autorizada.

- a) Se somete a las disposiciones de la Ley del RAP sus reglamentos y los reglamentos del RAP que le sean aplicables.
- b) Declara no estar comprendida en ninguno de los casos previstos en el artículo 343 de la Constitución de la República.
- c) Autoriza al RAP a retener de cualquier pago pendiente a la entidad las deudas vencidas que ésta tenga con el Régimen.
- d) Autoriza a las entidades bancarias con las cuales tenga cuentas para que retengan y giren al RAP cualquier saldo pendiente a favor de éste.
- e) Autoriza al RAP a realizar inspecciones sobre la contabilidad y el avance físico de las obras financiadas con recursos del Régimen.
- f) Para cualquier conflicto judicial con el RAP, renuncia a los trámites de juicio ejecutivo y se somete a la jurisdicción que corresponde al Juzgado de Letras del domicilio de las oficinas centrales del RAP, aunque éste último podrá optar por ejercer las acciones en la jurisdicción que por ley corresponda en cada caso.

ARTICULO 58

Vigencia

Este reglamento entrará en vigencia en forma inmediata en virtud de las atribuciones conferidas al Directorio del RAP por Decreto Legislativo 107-2013, debiendo ser publicado en el Diario Oficial La Gaceta y estará sujeto a cambios por simple resolución del Consejo Directivo.

Ing. Enrique López Aguilar

Gerente General

Régimen de Aportaciones Privadas "RAP"

17 J. 2012