

MEMORIA 2010

El 2010 fue un año de consolidación de la nueva institucionalidad del sistema público de vivienda, dentro del cual se incorporó la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

En el 2009 la ANV comenzó la implementación de soluciones para el grave endeudamiento de miles de deudores incluidos en las denominadas "carteras sociales". En el año 2010, se continuó con la política trazada y se consolidaron acciones que permitieron a los vecinos integrantes de complejos habitacionales, readecuar su deuda y mejorar su entorno habitacional. En tanto, las comisiones administradoras se han visto fortalecidas con este programa que busca que las familias permanezcan en su vivienda y adopten conductas de pago de sus deudas en forma responsable y solidaria.

A efectos de continuar con la reestructuración del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), en el 2010, se concretó la constitución de otro fideicomiso financiero, el número IX, a través del cual se transfirieron inmuebles libres que acrecentaron el flujo de viviendas a devolver a la sociedad.

Es así que con la misma finalidad, de permanencia y compromiso con la ciudadanía, se continuó con la política de comercialización de viviendas libres que, previa refacción, se han entregado a numerosas familias. A ello se suma el emprendimiento de retomar la ejecución de las obras paralizadas que también fueron transferidas en el referido fideicomiso y que se encuentran localizadas en varios puntos de la ciudad de Montevideo y en algunos departamentos del interior del país.

La ANV y el BHU pusieron en práctica un procedimiento ágil que permitió que a fines de 2010 se culmine con la gestión de los inscriptos en el RAVE habiendo posibilitado de esta forma ofrecer una solución habitacional a esas familias, mediante el pago de una cuota acorde a sus ingresos.

La ANV se ha constituido en una herramienta central para la canalización, a nivel nacional, de los nuevos préstamos con subsidio, al capital y a las cuotas, impulsados por parte del MVOTMA, oficiando también como gestor del crédito que se origina.

Se trabajó en el desarrollo de instrumentos financieros como parte de la política de financiamiento de la vivienda y procurando generar a través de ellos incentivos para la canalización de inversión privada para la construcción de vivienda social facilitando el acceso a la vivienda de sectores de la población que tengan restricciones para ello. Algunos de estos instrumentos ya se encuentran aprobados y están en etapa de implementación por parte de la ANV (Notas Hipotecarias,

Fondo de Garantía para Desarrollos Inmobiliarios, Ley de promoción para la inversión en vivienda social, Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios).

Por otra parte, en el 2010 la ANV culmina el complejo proceso de separación de las instituciones surgidas a partir de la creación del nuevo sistema público de vivienda (ley Nº 18.125). Como hito fundamental, se ha completado la mudanza de todos los funcionarios que aún estaban instalados en el BHU al Edificio Sede de la ANV, en Cerrito 400 (a excepción de una pequeña parte de la División Sistemas de Información que lo hará en los primeros meses del 2011).

Otro objetivo clave de la institución ha sido definir la estructura organizativa adecuada a sus cometidos institucionales, incluyendo la presencia en todo el país a través de la red de sucursales. Esta nueva estructura se plasmó en el presupuesto del año 2011 presentado oportunamente.

En materia de números se destaca que durante el año 2010 se culminaron 22 conjuntos cooperativos, 14 en Montevideo y 8 en el Interior, con un total de 1.071 viviendas. Se encuentran en obra 36 conjuntos cooperativos, 16 en Montevideo y 20 en el Interior, con un total de 1.447 viviendas. Asimismo, se construyeron en el período 11 conjuntos PPT, 7 en Montevideo y 4 en el Interior, con un total de 399 viviendas. Se encuentran en obra 29 conjuntos PPT, 12 en Montevideo y 17 en el Interior, con un total de 1098 viviendas.

En el 2010 se readecuaron las deudas correspondientes a 10.815 cuentas, se otorgaron 136 préstamos nuevos del MVOTMA y 452 de la línea propia de la ANV y se gestionaron 2.875 cuentas correspondientes a préstamos con convenios de Intendencias.

PRESENTACIÓN POR ÁREAS

1. Área Administración de Créditos

Líneas estratégicas

- Política de recupero y regularización acorde a las características de los activos a administrar, considerando las problemáticas jurídicas-notariales, ocupacionales, edilicias y de organización interna de los conjuntos habitacionales.
- Soluciones concretas a los problemas de morosidad que permitan a los clientes deudores hipotecarios y promitentes compradores cumplir adecuadamente con sus obligaciones, utilizando principios generales que generen una gestión transparente y equitativa.
- Adecuación del valor de la cartera, tendiente a mitigar el desincentivo al cumplimiento de la deuda.

- Soluciones sustentables que permitan regularizar las deudas en condiciones adecuadas, acordes a las posibilidades de pago de los deudores y al valor actual de los inmuebles objeto de la garantía.
- Nueva cultura de pago entre los deudores, aplicando una política de gestión que realice un seguimiento permanente del comportamiento de pago, poniendo énfasis en la responsabilidad social.
- Evitar la agudización de la fragmentación social a través de la solución a la situación de endeudamiento.

Objetivos cumplidos en el año 2010

Fideicomiso 3 y 4:

- Aplicación de la política de recupero (reestructuración de deudas y gestión de morosidad).

Fideicomiso 5:

- Aplicación de la política de recupero (reestructuración de deudas, gestión de morosidad, clearing, cronograma de rescisiones).
- Relevamiento de toda la cartera migrada a la ANV de promitentes compradores de Complejos Habitacionales (CH) sociales para aplicarles la política del Fideicomiso 5.
- Aplicación de la política de regularización de ocupantes irregulares.
- Apoyo a Comisiones Administradoras a través de rescisión de promesas por no pago de gastos comunes.
- Relevamiento por el Departamento de Evaluación Social de causas por las que promitentes compradores no han readecuado deudas.

Propietarios de CH sociales (promitentes escriturados):

- Aplicación de la política de recupero (citación de la cartera, readecuación de deudas).

Fideicomiso 6:

- Aplicación de la política de recupero (reestructuración de deudas, gestión de morosidad, clearing, cronograma de rescisiones).

Convenios con Intendencias:

- Análisis, control y puesta en producción.

Cooperativas:

- Aplicación de los convenios suscriptos por el MVOTMA.
- Análisis y validación de migración de cooperativas del MVOTMA.
- Fideicomiso 1: cronograma de intimaciones de pago previo a inicio de ejecuciones.
- Implementación del procedimiento de liquidación y liberación de los préstamos a cooperativas.

Préstamos de adquisición y refacción del MVOTMA:

- Liquidación. Control de Morosidad.

Implementación de reportes de gestión:

- Análisis de la eficacia de las políticas de recupero y medición del mejoramiento de los índices de morosidad.

Programa de regularización jurídico-notarial de la Propiedad Horizontal:

- Aplicación de la política de regularización de la propiedad horizontal así como de la escrituración por parte de los promitentes compradores que van cancelando sus créditos.

Objetivos para el año 2011

- Continuar con la gestión de las carteras de créditos de los fideicomisos.
- Gestión integral de la cartera de créditos de Cooperativas.
- Aplicación integral de políticas de regularización en viviendas de convenios con intendencias.
- Finalizar la aplicación de política de los demás fideicomisos, aún sin efectivizar.
- Implementación de la política de Emergencia crítica habitacional, en etapa de aprobación por parte del TCR.
- Profundizar el seguimiento del resultado de la aplicación de políticas de recupero en la cartera ya gestionada e implementar las acciones para aquella pendiente de gestión.
- Gestión integral de la cartera de los nuevos Fideicomisos 10 y 11 a constituirse en el 2011.

2. Área Programas Habitacionales

Líneas estratégicas

- Gestión integral de la producción de viviendas contemplando la gestión del territorio, el proyecto social que los sustenta y el control responsable de la inversión y la ejecución física.
- Posicionar a la ANV como referente en la producción de viviendas.
- Brindar apoyo técnico a la ejecución de proyectos de desarrollo urbano.

Objetivos cumplidos en el año 2010

Inspección y certificación de avance de obra para las cooperativas financiadas por el MVOTMA en el orden arquitectónico y social:

- Se culminaron en el período 22 conjuntos cooperativos, 14 en Montevideo y 8 en el Interior, con un total de 1071 viviendas.
- Se encuentran en obra 36 conjuntos cooperativos, 16 en Montevideo y 20 en el Interior, con un total de 1447 viviendas.

- Se ha manejado un monto de certificación anual (11 meses) de 690.988 UR, con un promedio de liquidación mensual de 62.817 UR.

El promedio en 14 años de actuación del Sistema Cooperativo financiado por el MVOTMA (1993 – 2007) determinaba 420 viviendas cooperativas culminadas por año. En el año 2010 se terminaron 1071 viviendas cooperativas.

Supervisión y certificación de avances de obra para PPT (Proyecto, Precio, Terreno) financiados por el MVOTMA:

- Se culminaron en el período 11 conjuntos PPT, 7 en Montevideo y 4 en el Interior, con un total de 399 viviendas.
- Se encuentran en obra 29 conjuntos PPT, 12 en Montevideo y 17 en el Interior, con un total de 1098 viviendas.

Programa de Fortalecimiento de Comisiones Administradoras:

- El Programa intervino en 74 Complejos Habitacionales del Fideicomiso 5 ubicados en el Departamento de Montevideo (período que va desde mayo de 2009 a diciembre 2010).
 - o En 43 conjuntos se conformaron y se asesora a las comisiones administradoras para promover la conducta de pago, favorecer la recuperación de los créditos y la regularización de las deudas de gastos comunes, en el marco de la política de recupero definida por la ANV. Así mismo, se realiza un seguimiento de las 43 Comisiones ya conformadas.
 - o Se trabaja actualmente en los 31 conjuntos restantes de mayor vulnerabilidad, para permitir la elección de un piloto que, junto a las redes sociales de apoyo, vaya más allá de los objetivos definidos en primera instancia, buscando superar situaciones de pobreza extrema, inseguridad y deterioro edilicio.

Intervención social en los programas PPT:

- Hasta el momento se han conformado las Comisiones Administradoras en los 6 PPT entregados en Montevideo (178 viviendas), durante los 15 días posteriores a la entrega de llaves a las familias. La intervención del Área Social de la ANV se divide en dos etapas: previo a la entrega de llaves a los promitentes compradores y luego de la misma. En la primera etapa, el Área Social participa como observadora y apoyando la gestión del MVOTMA. En la segunda etapa, con un rol más activo, interviene directamente con los beneficiarios, desde el apoyo para la conformación de la Comisión Administradora, fomentando diferentes formas de participación, participando de las Asambleas Generales, de las reuniones de las Comisiones Administradoras y, de ser necesario, en el seguimiento social de las familias.

Estudio de viabilidad de terrenos, anteproyectos y proyectos definitivos de cooperativas en el orden arquitectónico y social:

- Se encuentran en estudio 131 conjuntos cooperativos con un total de 4281 viviendas, de los cuales 18 corresponden a viabilidades de terreno, 80 a viabilidades de anteproyecto y 33 a proyectos definitivos.

La acción coordinada entre DINAVI y ANV ha permitido reducir los tiempos de gestión de 54 meses a 21 meses, contabilizados desde la presentación de la viabilidad de terreno hasta la escritura del préstamo.

Estudio para visado de proyectos ejecutivos de PPT:

- Se encuentran en estudio 13 conjuntos PPT con un total de 328 viviendas, 8 en Montevideo con 215 viviendas y 5 en el Interior con 113 viviendas.

Georeferenciación de terrenos y programas:

- De los inmuebles registrados en el Fideicomiso 9 fueron identificados, inspeccionados y catalogados 205 terrenos, 32 en Montevideo y 173 en el Interior del país. 2 están ocupados por cooperativas, 1 destinado a infraestructura de saneamiento, 2 son instituciones educativas, 148 están ocupados con construcciones y familias y 52 libres o con construcciones deshabitadas. De los 52 terrenos disponibles, 41 fueron catalogados de óptima condición para uso de vivienda, 7 como aptos para viviendas y 4 en los que se estudian alternativas de uso. Se han formalizado 205 fichas individuales con el padrón georeferenciado (sistema GVSIG), departamento, localidad, detalle de servicios de colector, agua potable y energía eléctrica, retiros y altura para la construcción y fotografías adjuntas. Se trabaja actualmente en la georeferenciación de las cooperativas de vivienda y los Programas PPT en todo el territorio.

Programa de Mantenimiento de Stock (fondo rotatorio):

- La línea de crédito tiene como objetivo mantener dentro de la formalidad del hábitat a la población más vulnerable, mejorando sus condiciones de habitabilidad y conservando el patrimonio habitacional en áreas ya consolidadas o a consolidar en todo el territorio nacional. Las partidas destinadas a atender el fondo rotatorio son de \$ 5.000.000 anuales, en entregas cuatrimestrales sin interés y en unidades indexadas, habiéndose concretado el primer llamado al que se presentaron 15 conjuntos de todo el país, 8 de Montevideo y 7 del Interior del país, con un total de 1916 viviendas. Actualmente se encuentra en etapa de selección entre los aspirantes.

Inspección e informes de reclamos constructivos en edificios ANV y BHU en el orden arquitectónico y social:

- Ingresaron en el período 1068 expedientes de reclamos. Se han inspeccionado y resuelto un total de 294 expedientes. A la fecha quedan en trámite 681 expedientes en Montevideo y 93 en el Interior. Gestión ante terceros y comisiones administradoras en caso de garantía decenal vencida. Gestión ante empresas constructoras con responsabilidad decenal vigente. Gestión para edificios BHU de procedimiento de canje de cuotas en caso de que empresas incumplan con reparaciones. Informe social en casos de problemas de convivencia, mal uso y gestión ante comisiones administradoras.

Reparación de viviendas administradas por ANV:

- Se han reparado 238 viviendas en todo el país, correspondiendo 178 a Montevideo y 60 en el Interior. Los trabajos adjudicados involucraron un total de 13 pequeñas y medianas empresas. Se realizaron inspecciones y pruebas sanitarias iniciándose 120 expedientes de intimación a reparación.

Terminación de edificios:

- Consiste en la realización de relevamientos, elaboración de memorias, planos y detalles constructivos, para albañilería y todos los acondicionamientos sanitario,

eléctrico, estructural, ascensores, coordinación de asesores, elaboración de pliego particular, pedido de precios, estudio de ofertas, adjudicación, seguimiento de las obras y liberación de presupuesto de acuerdo a avance de obra:

- Edificio Borgio - Edificio en altura con 18 apartamentos en la ciudad de Montevideo. Obra terminada, realizada dentro del convenio marco de complementación de funciones con el BHU.
- Edificio Terrazas del Palacio bloque A, Ex Fábrica Alpargatas - Terminación de 52 unidades.
- En estudio anteproyecto para culminación de bloques B, C y D, con un total de 300 unidades, por convenio con empresa privada.
- CH 20 - Conjunto Habitacional ocupado de 96 unidades ubicado en la Rambla República Argentina y Cuareim. Intervención amplia de ANV tendiente a regularización jurídica y notarial, regularización de deudas e intervención y financiamiento para las obras que protejan a los habitantes de los riesgos de desprendimiento de fachada por el deterioro creciente del edificio. Se concretó el pedido de precios y se adjudicó su realización estando en trámite el comienzo de las obras.
- B 47, Torre San Carlos - Edificio en altura con 108 viviendas, detenido, en la ciudad de Maldonado. Se han elaborado planos, detalles y memorias, pliego particular para la culminación de las viviendas. En el mes de diciembre se firmó el convenio con la Intendencia Municipal de Maldonado que financiará su ejecución para la efectivización del llamado correspondiente.
- Edificio Arsenal, Bloque E del Complejo Arsenal - Ubicado en 8 de Octubre y Pte. Berro. Se firmó un Convenio con BHU para culminación de las obras, con un plazo de 5 meses para elaboración de recaudos, llamado y adjudicación y 6 meses de obra. Actualmente en proceso de elaboración de recaudos.
- Edificio F 30 de la ciudad de Rivera - Detenido, con 28 unidades de vivienda. Actualmente, los asesores de eléctrica y sanitaria trabajan para elaboración de recaudos para el correspondiente llamado.
- CH 218 - Edificio BHU reparación de medianeras. Se finalizó el estudio y se envió a BHU para reserva del gasto.
- CH 266 - Modificación de cocheras para obtención de habilitación municipal. Se finalizó el estudio y se envió a BHU para reserva del gasto.

Objetivos para el año 2011

- Ejecución de Programas de Vivienda: acuerdos con entidades públicas y privadas.
- Proyecto, dirección, control, certificación (incorporando dimensiones económicas y sociales) programas en curso y previstos semestre.

- Implementar licitaciones, pedidos de precios y adquisiciones: traspaso de licitaciones de PPT desde DINAVI.
- Fortalecimiento del programa de acción sobre el stock habitacional.
- Continuar con el programa de culminación de inmuebles paralizados y de rehabilitación y consolidación urbano habitacional.

3. Área Financiamiento y Mercado Inmobiliario

Líneas estratégicas

- Estrategia comercial profesionalizada alineada a los objetivos de la política habitacional y con transparencia en la gestión.
- Diseño e implementación de instrumentos financieros que hagan más eficientes los recursos destinados al FONAVI en la consecución de objetivos de política pública.
- Promoción de asociaciones entre entidades públicas y privadas que atraigan inversiones y originen nuevas fuentes de financiamiento para la vivienda social, por medio de una nueva configuración de los riesgos entre lo público y lo privado.

Objetivos cumplidos en el año 2010

Plan de Comercialización de Inmuebles de los fideicomisos Fase 1, 2 y 3:

- Se vendieron 310 viviendas y 268 en proceso de venta en la Fase 3.

Gestión de Cartera de Proyectos de Inversión:

- Resolución del primer llamado a expresiones de interés.

Notas de Crédito Hipotecarias:

- Instancias de difusión del instrumento y elaboración de proyecto de reglamentación por parte de BCU.

Diseño de herramientas financieras:

- Rediseño de Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, diseño de proyecto de ley (en tratamiento en Senado de la República).

Diseño del Fondo de garantía de Desarrollos Inmobiliarios:

- A implementarse dentro del Sistema Nacional de Garantías (SIGA-CND).

Rediseño operativo del Proceso de Avalúos.

Desarrollo de sinergias con otros agentes:

- Convenios con BHU de servicios técnicos y financiamiento sobre desarrollos ANV.
- Prospección de proyectos de inversión sobre desarrollos inmobiliarios de ANV (BVM, Cajas Paraestatales, Afaps).
- Convenio finalización de obra, desarrollo inmobiliario y comercialización Tres Cruces Torre E con BHU.

- Convenio con República Microfinanzas (microcréditos a MIPYMES y refacción de vivienda).
- Convenio con Intendencia Departamental de Maldonado para el desarrollo inmobiliario, comercialización y financiamiento Torre San Carlos.
- Instancias de difusión con inversores institucionales e instituciones financieras a través de intercambio bilateral así como mediante la plataforma de la Bolsa Electrónica de Valores S.A.
- Formación de equipo técnico de trabajo ANV - Bolsa de Valores de Montevideo para la exploración de instrumentos de financieros que apalanquen la inversión en vivienda social transables en la BVM.

Convenio con MVOTMA para el pasaje a la ANV de la gestión del Programa de Microcrédito CREDIMAT.

Implementación del convenio con PIAI-IMM (realojos).

Gestión de relacionamiento con actores públicos y privados.

Objetivos para el año 2011

- Instrumentación y desarrollo de los nuevos instrumentos financieros, particularmente apoyo a la implementación del proyecto de incentivos a la inversión privada para vivienda social y gestión del seguro de crédito hipotecario.
- Implementación nuevo llamado a privados para ejecución obras paralizadas.
- Continuar con el programa de comercialización de inmuebles
- Participación en el diseño del proyecto de Ley de Promoción de Vivienda Social (incentivos tributarios).
- Aporte de soluciones y negociación con promitentes compradores en obras paralizadas.