

Agencia Nacional de Vivienda

Resolución de Directorio N° 0588/12

Acta: 279

Fecha: 12 de diciembre de 2012

Expediente: 09635/2012

Tema: DIRECTORIO – MEMORIA ANUAL DEL ACTUAL EJERCICIO 2012 – Se aprueba Memoria Anual y se dispone envío al MVOTMA.

VISTO: La información que el Poder Ejecutivo debe brindar al Poder Legislativo en el marco de lo dispuesto en el artículo 168 numeral 5° de la Constitución de la República.

CONSIDERANDO: La información presentada en Sala por la Gerencia General, en base a los reportes elevados por los distintos sectores del Organismo.

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo establecido en el artículo 23 literal D) de la Ley 18.125 de 27 de abril de 2007,

**El Directorio de la
Agencia Nacional de Vivienda
resuelve:**

1º) Aprobar la Memoria Anual del ejercicio 2012, cuyo texto a continuación se transcribe:

“MEMORIA ANUAL 2012

SITUACIÓN ACTUAL DE LA INSTITUCIÓN

Los principales servicios que actualmente brinda la Agencia Nacional de Vivienda en el marco de sus cometidos son: a) la ejecución de programas de vivienda y de desarrollo urbano en acuerdo con entidades públicas y privadas. Particularmente la ejecución de diversos programas del MVOTMA; b) la gestión, en carácter de Agente Fiduciario, de los Fideicomisos del Ministerio de Economía y Finanzas constituidos con la cartera de activos transferidos del Banco Hipotecario del Uruguay; c) el desarrollo y gestión de

instrumentos financieros que faciliten el acceso al financiamiento de la vivienda; y f) la prestación de servicios técnicos y de ventanilla al Banco Hipotecario del Uruguay.

METAS TRAZADAS Y LOGROS OBTENIDOS EN EL 2012

A continuación se presentan las principales metas trazadas para el 2012 en el marco del Plan Quinquenal de Vivienda y los logros obtenidos.

1. Ejecución de programas del MVOTMA

1.1. *Gestión de Obra Nueva Cooperativas y del Programa de producción de viviendas a través de procedimientos licitatorios (PPT).*

- Realización del Estudio Físico, Social, y Notarial de Cooperativas "nuevo Reglamento (R2008)" y Cooperativas "tecnología innovadora (R2011)", financiadas por el MVOTMA: comprende el análisis de factibilidad del terreno, estudio del anteproyecto y estudio del proyecto definitivo. La meta prevista para el 2012 se cumplió un 100% en los estudios de viabilidad de terrenos y en los estudios de los anteproyectos postulados a los 4 llamados del MVOTMA. Se estudiaron 115 viabilidades de terrenos (53 destinados a cooperativas "reglamento 2008" y 62 a cooperativas "reglamento 2011"). Se estudiaron los 117 ante-proyectos presentados con 3.894 viviendas (91 de cooperativas "reglamento 2008" con 2.805 viviendas y 26 de cooperativas "reglamento 2011" con 1.089 viviendas). También se estudiaron los 46 proyectos definitivos del reglamento 2008 (1.474 viviendas) que debían informarse en 2012. De estas 46 cooperativas se aprobaron 32 proyectos definitivos (1.040 viviendas), estando las restantes 14 cooperativas (434 viviendas) en proceso. Además se inició el estudio de otros 15 proyectos con 530 viviendas a informar en 2013.

- Supervisión de los avances de obras de Cooperativas para la culminación en los plazos definidos, con los niveles de calidad y de participación establecidos (supervisión de las obras, trabajo social, y certificaciones de avances de obra en plazo). Se cumplió con la meta establecida para el presente año: "Gestión mensual del 100% de las Obras en tiempo y forma". Se gestionaron 118 cooperativas en obra con 3.595 viviendas en construcción, de las cuales se finalizaron 13 cooperativas (542 viviendas), y se iniciaron 29 obras (878 viviendas proyectadas)¹. Se manejó un monto de certificación para los primeros 11 meses del año de UR 1.405.790, equivalente a U\$S 40.375.212 lo que significó un promedio de inversión mensual de U\$S 3.364.601.

- Realización del estudio para el visado de PPT. Se culminaron los estudios de 4 PPT con 92 viviendas, avanzando en otros 2 PPT con 39 viviendas, para los que se espera que las empresas completen la información requerida.

- Supervisión de las obras de PPT, para su culminación en los plazos contractuales y con los niveles de calidad establecidos. Esto implica realizar la supervisión de las obras, certificaciones mensuales de avances de obra, y el apoyo a la conformación de las comisiones administradoras una vez que los mismos se encuentran con las viviendas adjudicadas. Se cumplió con la meta establecida, gestionando el 100% de las obras en ejecución. Por esta línea de producción se gestionaron en forma simultánea 22 obras (724 viviendas), En este período se terminaron 6 PPT (198 viviendas) y se inició la construcción de 5 PPT (107 viviendas).

¹ Se consideran las cooperativas que escrituraron en el 2012.

- 1.2. **Gestión de la Cartera de Préstamos del MVOTMA:** se gestionó la cartera de préstamos del Ministerio correspondiente a 4.068 créditos de cooperativas, 879 créditos para compra de vivienda usada, 964 créditos para compra de viviendas "PPT" y 233 créditos para autoconstrucción, refacción y otros.
- 1.3. **Ejecución del Programa de Compra de vivienda usada para realojos:** en el marco del convenio firmado con MVOTMA, se atendió la demanda de realojo de 78 familias de "Isla de Gaspar"; "Artigas"; "La Chapita"; "La Manchega"; "Joanicó y Duranas" y "Candelaria". Se están realojado² 29 familias (11 en "Isla de Gaspar"; 2 en "Artigas"; 11 en "Joanicó y Duranas"; y 2 en "La Manchega"; 3 en "Candelaria").
- 1.4. **Ejecución del Programa de Microcréditos para Refacción de Vivienda:** se realizó la difusión local, el otorgamiento de los créditos, la administración del recupero, y el apoyo técnico a las familias que accedieron al programa. Se gestionaron 41 microcréditos en las ciudades de Colonia, San José, Paso de los Toros y Tacuarembó.
- 1.5. **Ejecución del Programa de Autoconstrucción:** la gestión consistió en el pago correspondiente a los avances de obra y honorarios de escribanos. Durante 2012 se gestionaron 93 Créditos (22 en Florida, 1 en Montevideo, 13 en Paysandú, 39 en Salto, 3 en San José y 15 en Tacuarembó). Adicionalmente, se realizaron 46 estudios de terrenos (17 en Colonia, 10 en Rocha 11 en Lavalleja, 3 en Cerro Largo, 3 en Treinta y Tres y 2 en Rivera).
- 1.6. **Ejecución del Programa Fondo de Garantía de Alquileres:** la ANV realiza la gestión en el interior del país, promoviendo el programa, asesorando a las familias, gestionando los avales, y realizando los inventarios correspondientes. En 2012 ingresaron 53 solicitudes, 18 de las cuales ya se han firmado los respectivos contratos.
- 1.7. **Ejecución del Programa "Credimat" de Créditos para refacción y ampliación:** este programa, transferido a la ANV en el año 2011, permite canalizar préstamos para el mejoramiento de vivienda a través de ejecutores de primer piso. Se cumplió con la meta de incorporar 5 nuevos ejecutores al programa, llegando a un total de 15 instituciones que actualmente operan en el Programa. Por otra parte, cabe destacar que se otorgaron en los primeros 11 meses del año 865 créditos por un monto total de \$ 25.876.945. Esto permite estimar el cumplimiento de la meta planteada para este ejercicio, habiendo cerrado a noviembre de 2012 con un total de 1.530 créditos en cartera y un monto total ejecutado de \$ 43.345.962.
- 1.8. **Realización de trabajos para los Gobiernos Departamentales y otros organismos:** con la finalidad de promover y gestionar la concreción de proyectos de desarrollo territorial, urbano e inmobiliario. Se destaca. i) la prestación de servicios a la Intendencia de Maldonado en la ejecución de la licitación para la construcción de 131 viviendas en Cañada Aparicio en la ciudad de Maldonado; ii) los trabajos técnicos que se vienen brindando a la Intendencia de Salto para la instrumentación del proyecto de urbanización denominado 4 Bocas en el marco del Programa de Actuación Integrada (PAI); iii) los servicios brindados al Instituto Nacional de Colonización en la elaboración y ejecución de un anteproyecto y proyecto ejecutivo para la construcción de 5 viviendas a través del reciclaje del casco existente en inmueble ubicado en el Departamento de Soriano en la localidad de Cololó.
- 1.9. **Ejecución del Programa de Mantenimiento de Stock:** se viene gestionando el Fondo Rotatorio constituido para financiar la refacción de bienes comunes en

² Incluye los realojos previstos hasta fines de diciembre 2012.

Complejos Habitacionales de los Fideicomisos de la cartera social administrados por la ANV. A Noviembre 2012 se han otorgado 12 créditos por un monto de \$ 4.569.851, a un total 8 Conjuntos Habitacionales (A21; C8, I5A; I7; IC18; J8; R13; y R37) con un total de 693 viviendas. Se encuentran en trámite préstamos para otros 3 Conjuntos (B30; JC6; y S151) con 238 viviendas y un monto estimado de \$ 7.405.360, con lo que se estaría cumpliendo con la meta prevista de inversión para este año fijada en \$ 5.000.000.

2. Servicios de Administración de Fideicomisos del MEF

Se realizó la gestión, en carácter de Agente Fiduciario, de los 9 Fideicomisos del Ministerio de Economía y Finanzas constituidos con la cartera de activos transferidos del Banco Hipotecario del Uruguay

- 2.1. ***Gestión de la Cartera de Créditos de Fideicomisos:*** se administraron los 52.868 créditos que integran éstos Fideicomisos constituidos con préstamos de distintas características provenientes del BHU (préstamos cartera social, comercial, cooperativas, convenios con Intendencias) mediante la aplicación de una política orientada a la permanencia y generación de una nueva cultura de pago, lo que ha ido resolviendo el grave problema de endeudamiento de miles de familia. Se superó la meta trazada para 2012, respecto al número de créditos a poner en situación regular de pago³. Se alcanzó un total de 7.084 créditos regularizados e incorporados al circuito normal de pagos, frente a una meta prevista para el año de 6.868 créditos. Solo si consideramos la cartera social, se logró que 8.134 familias cancelaran sus créditos y 11.675 reestructuraran su deuda. La morosidad en la cartera reestructurada no llega al 5%. En el año 2012 se prevé cerrar con un monto total recaudado por todos los Fideicomisos (recaudación bruta) de \$ 1.792 millones, equivalente a unos 92 millones de dólares, superando así la meta prevista la cual se situaba en \$ 1.326 millones. De esta forma la recaudación en el año 2012 llega a ser de más de dos veces superior al aporte que realiza el MEF para financiar los gastos de funcionamiento de la Agencia.
- 2.2. ***Programa de Comercialización de Inmuebles:*** consistente en la reparación y comercialización de viviendas vacías y locales comerciales existentes en Complejos Habitacionales. Este programa, apunta a recuperar la inversión realizada por el Estado, así como facilitar y promover el acceso a la vivienda para las familias. Durante el año 2012 se comercializaron 347 viviendas (149 en Montevideo y 198 en el Interior) a través de una financiación con cuotas accesibles, que permiten brindar soluciones eficaces a quienes tienen demandas insatisfechas. Las viviendas comercializadas se entregan en condiciones de habitabilidad, reacondicionadas para tales efectos. Adicionalmente se pusieron en comercialización 71 locales comerciales (17 en Montevideo y 54 en el Interior).
- 2.3. ***Programa de Recuperación Urbano y Social:*** tiene como objetivo la recuperación de las obras inconclusas a través de la venta de los inmuebles o mediante la asociación con públicos y privados. En el año 2012 se cumplieron las metas fijadas, instrumentándose las siguientes recuperaciones de obras inconclusas: i) Torre Soriano (Borgio) – Edificio de viviendas en altura ubicado en el centro de Montevideo (Soriano 1292 esq. Carlos Quijano), con 15 unidades a estrenar (se culminó la obra y se comercializaron las viviendas); ii) Ciudad de las 3 Cruces (Arsenal) – Edificio de viviendas en altura en la zona de Tres cruces - Montevideo (8 de octubre y Presidente Berro) con 70 unidades a estrenar (se iniciaron las obras, previéndose su terminación en Agosto 2013); iii) Torre San Carlos (B 47) – Edificio de viviendas en altura, en la ciudad de San Carlos (Av.

³ Se considera en situación regular de pago aquellos créditos con menos de 3 cuotas vencidas.

Jacinto Alvariza y Pedro Agorrody, Ciudad de San Carlos, Maldonado) con 108 unidades a estrenar (obra en asociación con la Intendencia de Maldonado, se finalizaron las obras y se entregaron las viviendas comercializadas); iv) F 30: Edificio en altura en la ciudad de Rivera con 28 unidades a estrenar (el edificio se terminó en febrero de este año, habiéndose terminado la obra y comercializado todas las viviendas); y v) Altos del Libertador (Terrazas del Palacio), la rehabilitación de un "contenedor industrial", la ex fábrica "Alpargatas". Comprende la terminación de 3 de los 4 sectores que conforman la manzana (uno de los sectores ya está construido y habitado) en el marco de una asociación con inversor privado (incluye la terminación de tres torres con aproximadamente 340 viviendas en el Barrio Goes). En 2012 se recuperó la fachada de la ex-fábrica, y se comenzaron las obras para la terminación del segundo sector "Torre 1" (Isidoro de María y Ramón del Valle Inclán). Se estima la finalización de esta torre para fines del 2013. Respecto a la comercialización de las unidades, a diciembre de 2012 hay 73 viviendas de la Torre 1 colocadas, 14 de la Torre 2 y 5 de la Torre 3. Vale decir 92 viviendas comercializadas sobre un total de 346 unidades (3 torres). Se cumplió con la meta de realizar el segundo llamado a expresiones de interés para adquirir las estructuras de ocho esqueletos, lográndose un acuerdo con los inversores para las propuestas presentadas para 5 de ellos, a saber: Edificio "Poker" de Montevideo (20 viviendas), Inmueble "CH A 102" de Canelones (18 viviendas), Edificio "E 38" de la ciudad de Melo Cerro Largo (23 viviendas), Edificio "Mahon" de Montevideo (24 viviendas) y Edificio "El Mirador" de Maldonado (48 viviendas). Las ofertas seleccionadas priorizaron la venta con obligación a construir en el marco de la Ley 18.795.

- 2.4. **Gestión de la cartera de tierras transferida en Fideicomisos Nos: 9 y 10:** se cumplió con la meta prevista para el 2012 de la "Clasificación de la cartera de tierras fideicomitida" y además se confeccionó el Reglamento para la aplicación de la nueva política acordada con el MVOTMA para su gestión. Ya han sido incorporadas tierras de estos fideicomisos en los dos llamados realizados este año por parte del Ministerio para cooperativas interesadas en la adquisición de las mismas.
- 2.5. **Programa de Fortalecimiento de Comisiones Administradoras:** se realizó la intervención técnico social en Complejos Habitacionales con el objetivo específico de la conformación de Comisiones Administradoras y el asesoramiento en su funcionamiento, con la finalidad de promover la capacidad de autogestión del grupo habitante, favoreciendo la permanencia en la vivienda y contribuyendo al sostenimiento del edificio. En el presente año se efectivizaron acciones referentes a este objetivo en 47 Complejos Habitacionales. En los Conjuntos restantes, que no requerían Comisión Administradora, se trabajó en situaciones individuales, mayoritariamente en regularización de tenencia de la vivienda, problemas de convivencia, apoyo en la gestión de la morosidad, programa acción sobre el stock.
- 2.6. **Programa de Regularización Notarial de los Complejos Habitacionales:** se continuó con el proceso de "regularizaciones" que a la fecha incorporó a propiedad horizontal 63 CH en todo el país (3020 Unidades habitacionales), y que en último año incorporó, 7 CH (F 14, I 33, B 60, H6, A98, L51 Y RC 37) que totalizan 564 Unidades. Por otra parte, se desarrollaron las tareas necesarias para incorporar al CH 70 (1474 unidades de vivienda), dependiendo de DG Catastro en este momento la culminación del trámite para poder otorgar el reglamento de copropiedad, que se prevé podrá culminarse durante el presente año. Paralelamente, se realizaron importantes avances en relación al CH 71 (1476 U de vivienda) habiendo ingresado a la DG Catastro los recaudos necesarios para su incorporación por la nueva ley 18795 (artículo 20), y está previsto ingresar antes de fin de año los recaudos referidos al CH 92 (692 U de vivienda), para

incorporar por el mismo procedimiento, ambos conjuntos en el correr del primer semestre de 2013.

3. Gestión de nuevos instrumentos que faciliten el acceso al financiamiento de la vivienda

Se ha trabajado en el diseño, implementación y gestión de nuevos instrumentos para facilitar el acceso a la vivienda, a saber: a) Ejecución del Programa de promoción de la vivienda de interés social (Ley 18.795), b) Instrumentación del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH), c) Gestión del Fondo de Garantía de Desarrollos Inmobiliarios (FOGADI), d) Promoción de las Notas de Crédito Hipotecarias.

3.1. Ejecución del Programa de promoción de la vivienda de interés social (Ley 18.795): a 12 meses de promulgada la ley y puesta en marcha la oficina de asesoramiento y atención al inversor, ingresaron 118 proyectos de inversión, que abarcan 3.910 viviendas, con una inversión de U\$S 391 millones (70% Montevideo y 30% Interior). De éstos, 91 proyectos ya han sido promovidos, en el marco de permanentes actividades de difusión, intercambio y promoción con los diversos actores del sector. Por tanto, la meta prevista para 2012: "500 viviendas en proyectos promovidos" fue ampliamente superada, alcanzando las 2.527 viviendas promovidas (1.586 viviendas en Montevideo y 941 viviendas en el Interior del País). Se ha logrado canalizar dinero de inversores privados que se estaban orientando exclusivamente a la Costa y Punta del Este, para destinarlos a otras zonas y sectores de la población que no estaban siendo atendidos. Se observa además un impacto concreto en materia habitacional y urbano. Se iniciaron 47 obras (745 viviendas) de los proyectos promovidos (con 557 viviendas en Montevideo y 168 en el resto del país).

3.2. Ejecución Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH): se desarrolló el soporte operativo y normativo para su implementación, obteniéndose la autorización por parte del Banco Central del Uruguay a los efectos de que esta garantía pueda ser considerada garantía real válida por parte de los Bancos. Se firmó convenio con la CND a fin de Noviembre y en Marzo de 2013 estará disponible al público este instrumento que permite levantar la barrera del ahorro previo exigido por los bancos para que las familias accedan el crédito para la compra de vivienda nueva o usada. Tanto la Banca Pública como la Banca Privada han demostrado interés y se está en proceso de firma de convenios de adhesión con muchos de ellos.

3.3. Ejecución del Fondo de Garantía de Desarrollos Inmobiliarios (FOGADI): se efectuó la segunda licitación en diciembre de este año y se ofertaron UI 12.200.000 equivalente a U\$S 1.579.056. Los bancos adheridos en esta instancia son: SANTANDER y BBVA. Aún no se han otorgado avales porque los proyectos presentados en el marco de la ley 18.795 no han solicitado todavía ese tipo de garantías.

3.4. Promoción Notas de Crédito Hipotecarias: a instancias de ANV se reglamentó su utilización. Se está en proceso de gestionar ante el BCU una disminución de los requerimientos de información que solicita la autoridad monetaria a los bancos cuando emiten NCH. Con esto, se intenta que las NCH sean más atractivas para los bancos y las comiencen a utilizar como mecanismo de fondeo en condiciones adecuadas, especialmente el BHU.-

4. Servicios brindados al Banco Hipotecario del Uruguay

Se realizó en el marco de la prestación de servicios recíprocos, los siguientes servicios al BHU:

4.1. Gestión de las cuentas de Cajas de Ahorro y Préstamos de clientes del Banco en las 20 Sucursales y Oficinas de la Agencia en todo el país (apertura y administración de cuentas, de ahorro previo, liquidación de nuevos préstamos, cobro de cuotas y gestión de recuperos).

4.2. Realización de Servicios Técnicos vinculados a reclamos constructivos, reparaciones de inmuebles de la cartera del Banco, tasaciones de inmuebles, custodia de títulos de propiedad, entre otros.

NÚMERO DE FUNCIONARIOS

	Marzo'2012	Diciembre'2012
Funcionarios (Incluye Ley 18125 + ANV)	559	551
Directores	3	3
Particular confianza	4	3

PROYECTOS DE LEY Y DECRETOS CON INICIATIVA ANV

- Decreto 095/2012 reglamenta Ley 18.795 (capítulo II).
- Decreto 097/2012 reglamenta Ley 18.795 (capítulo III).
- Decreto 129/2012 reglamenta Ley 18.574 (artículo 19).
- Decreto 180/2012 aprueba reformulación Estructura organizativa y de puestos de trabajo.
- Normas incorporadas en inciso MVOTMA de la rendición de cuentas Ley 18.996 vinculadas a la ANV y generales de Propiedad Horizontal (artículos 224, 231, y 232)."

2º) Remitir al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, copia de la presente resolución que contiene la Memoria Anual del ejercicio 2012.

3º) Dar difusión interna.

4º) Encomendar al Departamento de Comunicación su publicación en la página web institucional.



Dra. Esc. Stella Forcade
Secretaria General



A.S. Cristina Fynn
Presidente