

Agencia Nacional de Vivienda

Resolución de Directorio N° 0576/12

Acta: 278

Fecha: 6 de diciembre de 2012

Expediente: 03171/2012

Tema: REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN DE LA CARTERA DE TIERRAS DE LOS FIDEICOMISOS – Se agrega inciso y se dispone medida.

VISTO: La necesidad de contar con un reglamento que contemple y fije procedimientos para la regulación de la gestión que realiza la Agencia Nacional de Vivienda, actuando como agente fiduciario de las tierras que integran los fideicomisos.

RESULTANDO: Que por resolución de Directorio N° 0127/12 de 26 de abril de 2012 se encomendó la elaboración de una propuesta de gestión de la cartera de tierras contenida en el “Cartera Inmuebles IX – Fideicomiso Financiero” y en el “Inmuebles y Cartera Social X – Fideicomiso Financiero”, a efectos de ser remitida a consideración del Ministerio de Economía y Finanzas para su aprobación, en tanto se han transferido terrenos con distintas características y situaciones, lo que ha llevado a una clasificación de los mismos a efectos de determinar el destino y acciones a seguir a su respecto.

CONSIDERANDO: I) Que es necesario contar con criterios que permitan una gestión de dicha cartera eficaz y acorde con las políticas de vivienda, cumpliendo por su parte con las obligaciones que emanen de los respectivos fideicomisos, acordando los procesos estandarizados de gestión que redunden en una administración eficiente.

II) Que el proyecto de reglamento elaborado con la participación de la División Desarrollo y Gestión Urbana y del Área Jurídica, que cuenta con los aportes de la Gerencia General, la División Secretaría General y las directivas de este Cuerpo, contempla los mecanismos que regulan la gestión de los terrenos de referencia, mediante la realización de su categorización, permitiendo con su aplicación una mejor gestión en pro del logro de los objetivos de la política pública de vivienda, particularmente en lo referente al aumento del stock de viviendas de interés social.

III) Que por resolución de Directorio N° 0209/12 de 7 de junio de 2012 se aprobó el Reglamento para la Gestión de la Cartera de Tierras de los Fideicomisos antes mencionados.

IV) Que habiéndose remitido dicho Reglamento a la aprobación del Ministerio de Economía y Finanzas, en su calidad de beneficiario de dichos fideicomisos, éste pone a consideración aspectos vinculados a la gestión de la cartera denominada "CT 3", el cual queda recogido en la agregación de un inciso final al artículo 14 que se aprueba en el presente acto administrativo; y en cuanto a la venta de los terrenos no aptos para vivienda de interés social, la opción está incluida en la operativa prevista en los artículos 13.1 y 13.2, de acuerdo con el objetivo general establecido en el artículo 3º.

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a las disposiciones de la Ley 18.125,

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

- 1º) Agregar al artículo 14 del Reglamento para la Gestión de la Cartera de Tierras de los Fideicomisos, aprobado por resolución de Directorio N° 0209/12 de 7 de junio de 2012, el siguiente inciso final: *"Las actividades descriptas anteriormente no impiden la aplicación de las medidas necesarias para recuperar la posesión de los bienes, si lo entendiere conveniente".*
- 2º) En mérito a lo anteriormente resuelto, se transcribe a continuación el texto completo del referido Reglamento:

**"REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN DE LA CARTERA DE TIERRAS DE LOS
FIDEICOMISOS "CARTERA DE INMUEBLES IX - FIDEICOMISO FINANCIERO" Y "CARTERA
SOCIAL Y COMERCIAL X - FIDEICOMISOS FINANCIEROS"**

A. Generalidades

Antecedentes

Con fechas 7 de mayo de 2010 y 31 de diciembre de 2010, en virtud del otorgamiento de los contratos de fideicomiso financiero entre el Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda, denominados "Cartera de inmuebles IX - Fideicomiso Financiero" y "Cartera Social y Comercial X - Fideicomisos Financieros", se transfirieron a los patrimonios fiduciarios, entre otros bienes y derechos, inmuebles caracterizados como "terrenos" y que así se denominarán en adelante en la reglamentación que se propone.

En el primero de los antes mencionados se incluyeron 205 terrenos, mientras que en el segundo lo hicieron 217.

Artículo 1 - Finalidad

El presente reglamento tiene la finalidad de emitir políticas, normas y procedimientos para la regulación de la gestión que realiza la Agencia Nacional de Vivienda actuando como agente fiduciario de los terrenos que integran los patrimonios fiduciarios antes mencionados, cumpliendo

con las disposiciones contractuales, la legislación nacional vigente y las instrucciones que pudiera impartir el Ministerio de Economía y Finanzas, en su carácter de beneficiario de los fideicomisos, así como los cometidos de la Agencia Nacional de Vivienda de acuerdo a lo previsto en la ley 18.125.

Artículo 2 - Contenido

Este reglamento está dirigido a establecer parámetros técnicos para la gestión de los terrenos de los referidos fideicomisos, que permitan disponer la rápida comercialización de la cartera de tierras con destino a vivienda de interés social, manteniendo los niveles de recaudación y liquidez necesarios para el eficiente desarrollo de las actividades del fideicomiso y de la institución que actúa como agente fiduciario.

B. Objetivo General

Artículo 3

Regular los mecanismos a través de los cuales la Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de fiduciario, procederá a la gestión de los terrenos fideicomitidos mediante la realización de la categorización de los mismos, que permita una mejor gestión y su canalización con destino a la producción de viviendas de interés social, preservando el valor económico de la cartera gestionada y maximizando el flujo de los recursos financieros obtenidos por su comercialización.

El valor de comercialización será establecido sobre la base del valor de tasación efectuada por los servicios de la Agencia, teniendo presente su valor contable de transferencia al momento de la constitución de los patrimonios fiduciarios.

C. Objetivos Específicos

Artículo 4

Contribuir, a través de la gestión de esta cartera de tierras, al logro de los objetivos de la política pública de vivienda, particularmente en lo referente al aumento del stock de viviendas de interés social.

Artículo 5

Respecto de los lineamientos del Plan Quinquenal de Vivienda, atender sus necesidades:

- a) Aportando a través de esta cartera a la generación de suelo urbano para desarrollar políticas habitacionales integradas, en el marco de las directrices de ordenamiento territorial.
- b) Aprovechando estas tierras públicas insertas en la trama urbana, en asociación público – privada, con el fin de generar oferta habitacional y recuperar calidades urbanas en los barrios en los que están ubicadas.
- c) Estimulando a todos los grupos sociales organizados, en particular a los trabajadores públicos y privados organizados, que colaboren en el logro de la integración social fundada en valores de solidaridad, con el fin de acceder a una vivienda digna, de forma responsable y solidaria. Esto comprende, entre otros, al programa cooperativas y a los fondos sociales de los trabajadores organizados.

Artículo 6

Con aquellas tierras que no sean aptas para vivienda colectiva o para contemplar requerimientos de la política pública de vivienda, se atenderán las solicitudes expresas referidas a determinados

terrenos por parte de terceros, incluyendo otros destinos, entre los que se encuentran Intendencias y otros organismos del Estado, personas jurídicas, particulares en general. Se realizará una difusión plena y oportuna de los resultados de esta clasificación, teniendo en cuenta el "Registro de Interesados en la Adquisición o Uso de Inmuebles Baldíos", a cargo de la División Desarrollo y Gestión Urbana, a fin de evitar discrecionalidades y brindar la debida transparencia en el proceso de su adjudicación.

Artículo 7

Difundir el contenido de este reglamento, entre los servicios involucrados en la gestión de estos créditos, a fin que se coordinen eficientemente las actividades y se evite cometer errores que puedan acarrear contingencias contra la Institución y/o los patrimonios fiduciarios involucrados.

D. Política de Gestión de Cartera de Tierras

Artículo 8 - Criterios de clasificación de terrenos

Artículo 8.1

La Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de fiduciario, en el marco de las facultades otorgadas en los contratos de fideicomiso y con relación a instrucciones especiales que pudiera recibir del Ministerio de Economía y Finanzas como beneficiario de los fideicomisos y de las sugerencias que pudiera recibir del MVOTMA en su carácter de rector de la política pública de vivienda, será la única autorizada para fijar los criterios de clasificación de los terrenos que integran los patrimonios fiduciarios indicados en los "Antecedentes" de la presente reglamentación.

Artículo 8.2

En tal sentido, el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda realizará a través de la División Desarrollo y Gestión Urbana, dependiente de la Gerencia General, la clasificación de esta cartera de tierras, en base a los criterios que se detallan en el siguiente artículo.

Artículo 9 - Clasificación de terrenos

Producto de dicho estudio, las tierras gestionadas clasificarán de la siguiente manera:

CT1 - Terrenos aptos para implantación de vivienda colectiva (Cooperativas).

CT2 - Terrenos aptos para construcción de vivienda individual o hasta diez (10) unidades habitacionales. Se incluyen en esta categoría: terrenos cuya área no admite implantación de vivienda colectiva de más de diez unidades; terrenos cuyo valor excede las condiciones máximas establecidas para Cooperativas; aquéllos que por criterios de mayor aprovechamiento del suelo o por criterios urbanísticos, o bien no existe demanda expresa de tierras para Cooperativas en esa localidad.

CT3 - Terrenos ocupados.

CT3.a) Terrenos ocupados formalmente con destinos consolidados.

Datos específicos hacen inviable disponer de ciertos terrenos para conformar Cartera de Tierras, por existir en ellos construcciones con destinos consolidados, situación que será informada a efectos de proceder a asignarles otros destinos.

CT3.b) Terrenos con ocupación informal.

En el mismo análisis se han detectado una serie de terrenos para los cuales, si bien poseen ocupación informal –total o parcial-, se debe gestionar nuevo destino (derivación de los mismos al organismo pertinente para su regularización).

CT4 - Otros destinos.

Artículo 10 - CT1

Para la “**Cartera de Tierras CT1**”, se trabajará en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente - DINAVI, en los “Llamados para la Adjudicación de Tierras de la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social”, específicamente para Cooperativas sin tierras, ofertando terrenos para postular en los llamados referidos.

Artículo 11 - CT2

Artículo 11.1

Para la “**Cartera de Tierras CT2**”, se establecen dos ejes de actuación:

- 1 Dar prioridad a otros programas del Plan Nacional de Vivienda (Plan Lote, Realojos, etc.) para lo cual se trabajará en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente - DINAVI.
- 2 El resto de los terrenos que no sean destinados a los programas referidos anteriormente, serán comercializados a través de llamados abiertos a interesados en adquirir los mismos en el marco de la ley 18.795 de Promoción a la Inversión en Vivienda de Interés Social.

Artículo 11.2

Se incluirán en esta Cartera, aquellos terrenos provenientes de la **CT1** que no hayan tenido interesados luego de su inclusión en dos (2) llamados a Cooperativas sin tierras.

Artículo 11.3

Para aquellos terrenos incluidos en la **CT2**, que califiquen para ser utilizados por otros programas que estén contemplados en el Plan Nacional de Vivienda, la Agencia Nacional de Vivienda podrá acordar con el MVOTMA las condiciones de enajenación (contraprestación y forma de pago, si correspondiere, así como demás condiciones del negocio), tomando como referencia el valor de tasación y el valor contable de transferencia al momento de la constitución de los patrimonios fiduciarios.

Artículo 12 - CT3a

Para la “**Cartera de Tierras CT3a**”, teniendo en cuenta su carácter de terrenos ocupados formalmente con destino consolidado, lo que hace inviable disponer de los mismos para la construcción de viviendas, se gestionará su análisis y, en función del mismo, se determinará caso a caso su destino final.

Artículo 13 - CT3b

Artículo 13.1

Para los terrenos incluidos en la “**Cartera de Tierras CT3b**”, sobre los que se ha detectado una ocupación informal, se deberá gestionar nuevo destino, derivando la situación al organismo competente a los efectos de su regularización. En consideración a la situación de ocupación que

revisten estos casos y a las obligaciones contractuales del fiduciario, la política que se aplicará es la de propiciar, cuando corresponda, la traslación del dominio de estos terrenos de manera de evitar seguir incurriendo en gastos por la titularidad y gestión de los mismos, teniendo presente las condiciones que se expresan en el artículo siguiente

Artículo 13.2

Para aquellos terrenos incluidos en la **CT3b**, para los que se gestione su derivación al organismo pertinente para su regularización, la Agencia Nacional de Vivienda podrá acordar las condiciones de enajenación (contraprestación y forma de pago, si correspondiere, así como demás condiciones del negocio) tomando como referencia el valor de tasación y el valor contable de transferencia al momento de la constitución de los patrimonios fiduciarios.

Artículo 14

La Agencia Nacional de Vivienda, a través de la División Desarrollo y Gestión Urbana, en caso de entenderlo pertinente, podrá proponer el desarrollo de un “Proyecto de Regularización Urbana y Reinscripción Social”, con características de un Proyecto de Acción Integrada, el cual tendrá entre sus objetivos:

- la regularización de la situación dominial del terreno
- la construcción o adecuación de viviendas
- la reinscripción de los habitantes del terreno al sistema general de derechos y obligaciones

El mismo buscará articular la utilización de herramientas existentes, así como generar otras nuevas, promoviendo la intervención de organismos competentes.

Las actividades descriptas anteriormente no impiden la aplicación de las medidas necesarias para recuperar la posesión de los bienes, si lo entendiere conveniente.

Artículo 15 - CT4

Los terrenos incluidos en la “**Cartera de Tierras CT4**” serán mercedores de un estudio particular en lo concerniente a su destino, en función de Planes Locales y/o Normativas vigentes, considerando además su carácter de inundabilidad o contaminación, hecho que los excluye radicalmente para la implantación de viviendas y, por tanto, su comercialización a particulares.

La política que se plantea seguir con estos terrenos es la comercialización a Intendencias, otros organismos públicos y organizaciones sociales, tomando como referencia los valores de tasación así como el valor contable de transferencia al patrimonio fiduciario. Cuando no se logre su comercialización, se estudiarán otras propuestas, donde se priorizarán los destinos colectivos y sociales, a fin de evitar gastos de gestión al fideicomiso.”

2º) Oficiar al Ministerio de Economía y Finanzas para su aprobación.


Dra. Esc. Stella Forcade
Secretaría General

Oficio N° 879 a MEF


A.S. Cristina Flynn
Presidente



República Oriental del Uruguay
Ministerio de Economía y
Finanzas

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Montevideo, 14 DIC. 2012

001/60/209

VISTO: la propuesta remitida por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), en su calidad de Fiduciario de Fideicomisos Financieros cuyos patrimonios están compuestos de inmuebles provenientes del Banco Hipotecario del Uruguay y respecto de los cuales esta Cartera de Estado reviste la calidad de beneficiario.-

RESULTANDO: I) que resulta necesario contar con un reglamento que contemple y fije procedimientos para la regulación de la gestión de la cartera de terrenos incluida en los fideicomisos denominados "Cartera Inmuebles IX – Fideicomiso Financiero" e "Inmuebles y Cartera Social X – Fideicomiso Financiero", que lleva a cabo la ANV.-

II) que la ANV remite una propuesta de gestión de dicha cartera de tierras, en tanto se han transferido terrenos con distintas características y situaciones, lo que ha llevado a una clasificación de los mismos a efectos de determinar el destino y acciones a seguir a su respecto.-

CONSIDERANDO: I) que es necesario contar con criterios que permitan una gestión eficaz de dicha cartera y acorde con las políticas de vivienda, cumpliendo por su parte con las obligaciones que emanan de los respectivos fideicomisos, acordando los procesos estandarizados que redunden en una administración eficiente.-

II) que el proyecto remitido por la ANV contempla los mecanismos que regulan la gestión de los terrenos de acuerdo con una categorización de los mismos según su situación y características.-

III) que el reglamento contiene criterios que apuntan al logro de los objetivos de la política pública de vivienda, particularmente en lo referente al aumento del stock de viviendas de interés social.-

ATENTO: a lo expuesto precedentemente..

EL MINISTRO DE ECONOMÍA Y FINANZAS RESUELVE:

1º) Aprobar el "Reglamento para la Gestión de la Cartera de Tierras de los Fideicomisos", a ser aplicado en la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de Fiduciario de los fideicomisos denominados "Cartera Inmuebles IX – Fideicomiso Financiero" e "Inmuebles y Cartera Social X – Fideicomiso Financiero", que a continuación se transcribe: