

MEMORIA INSTITUCIONAL 2020

AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Actuación del Directorio

El 2020 fue un año particular a nivel mundial y nuestro país no fue la excepción. La Pandemia de Covid-19 marcó un antes y un después en el acontecer cotidiano y obligó a desarrollar políticas de trabajo acordes a la situación sanitaria y económica del momento, sin dejar de considerar sus consecuencias a futuro.

Sin embargo, desde la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) se continuó trabajando con más ímpetu para facilitar el acceso y la permanencia en la vivienda a más familias, procurando también la salud de los funcionarios. En este sentido, se adoptaron resoluciones tanto en el ámbito laboral como en el sistema de créditos y financiamiento.

Medidas ante la pandemia covid-19

1- Se mantuvo parmente consulta con los médicos y técnicos de SUAT para poder dar respuesta satisfactoria a todas las resoluciones que tomó Presidencia de la República.

2- La atención al público se instrumentó mediante agenda previa y reforzando las vías de comunicación a distancia con la utilización de todas las plataformas disponibles telefónica y vía web.

3- Se implementó el teletrabajo para lo cual se tomaron las medidas necesarias como entrega de equipos informáticos, celulares e incluso conexiones a internet a los trabajadores.

4- Durante la presencialidad, se exhortó el hacer uso del tapabocas tanto al personal como al público, se colocaron dispensadores de alcohol en gel en todas las dependencias y se delimitaron los espacios a fin de asegurar el distanciamiento social.

5- Se suspendieron las reuniones que no requerían necesariamente la presencialidad, desarrollando las mismas vía zoom, preparando y acondicionando sala de medios y equipos para facilitar dicha forma de realización.

6- Se postergaron los remates extrajudiciales desde abril, los que se retomaron en agosto con aplicación de todas las medidas sanitarias para esa presencialidad necesaria, respetando aforos de los locales, realizando incluso algunos de ellos en espacio exterior.

7- Para atender proveedores de forma presencial, el Directorio reconoció la iniciativa de una funcionaria del Área Programas Habitacionales por la confección de una nueva operativa para el procesamiento de pagos a empresas constructoras mediante la recepción de documentación digitalizada.

Gestiones en carácter de agente fiduciario acceso y permanencia en la vivienda

1- Se adoptaron medidas desde lo económico financiero con el fin de atender las dificultades económicas que sufrieron familias y cooperativistas que acceden a una solución habitacional a través de nuestra institución. En esa línea, se resolvió la aplicación de un 10 % de bonificación para quienes pagaran sus cuotas en fecha.

2- Se dejó sin efecto la aplicación de multas y recargos sobre las deudas de cuotas desde abril hasta agosto de 2020.

3- Se resolvió citar a las familias morosas procurando reestructurar sus deudas. Para el caso de las cooperativas, se postergó el incremento de intereses y las fechas para solicitudes de modificaciones de subsidios.

4- Se aprobaron y concretaron dos llamados comerciales y un llamado social para compra de viviendas tanto en Montevideo como en el interior del país. La comercialización de estos inmuebles se realizó mediante convocatorias públicas y amplias a la ciudadanía en todo el país según la cartera de viviendas en oferta. La adjudicación posterior de los inmuebles ofrecidos se realizó a través de sorteos públicos, garantizando la transparencia y admitiendo la postulación de toda la ciudadanía que cumpliera los requisitos establecidos en el llamado.

Con esta herramienta se cumple el objetivo de que el Estado, mediante la adjudicación de inmuebles disponibles libres de ocupantes, aporte soluciones

eficaces a las familias que tienen demandas insatisfechas de vivienda y restricciones de acceso al crédito hipotecario.

5- En el marco del Programa de Recuperación Urbana y Social, la ANV convoca a oferentes públicos y privados a manifestar su interés en inmuebles de la cartera que administra, para la adquisición y/o finalización de obras inconclusas y comercialización de las unidades resultantes. El interés de la ANV reside en la recuperación de activos pertenecientes a los fideicomisos bajo su administración, en el aporte de nuevas viviendas a la sociedad uruguaya y en el valor que conlleva la recuperación urbana del entorno al terminar de construir estos inmuebles. Es en este marco que se procedió a la escrituración del último edificio inconcluso administrado por la Agencia en el departamento de Montevideo, más específicamente en las intersecciones de Br. Artigas y Av. Millán. La venta se gestionó a través de un llamado realizado en 2019 y finalmente en julio de 2020 se firmó la compra-venta del inmueble, lo que generará 51 viviendas para la sociedad uruguaya.

6- Se realizaron dos llamados a expresiones de interés para la adquisición de terrenos, terrenos con mejoras, viviendas a reacondicionar y locales comerciales en Montevideo y el interior (febrero y octubre). Dichos llamados se enmarcan en los objetivos de la política de gestión de inmuebles de la ANV que apuntan a recuperar activos que tiene bajo su administración, así como también recuperar el entorno urbano y aportar a las soluciones habitacionales o de servicios para la sociedad.

7- Se implementó por primera vez la pre-inscripción a un llamado social de forma electrónica. Los interesados en postularse debían ingresar al sitio web institucional y allí proporcionar una serie de datos que luego serían corroborados por un funcionario que validaría y completaría la inscripción. Del total de inscripciones aprobadas para participar de este llamado, el 68 % correspondió a la modalidad de pre-inscripción digital. De esta manera, las familias pudieron preinscribirse desde cualquier lugar del país y a través de cualquier dispositivo, sin la necesidad de tener que concurrir más de una vez a la ANV para participar del llamado.

8- Se concretó la firma del convenio particular entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y la ANV para la gestión del programa Alquiler Público. Dicho convenio se enmarca en el Convenio Marco de Colaboración y Coordinación Institucional celebrado entre ambos organismos, cuyo objetivo es realizar actividades conjuntas y coordinadas a efectos de brindar servicios tendientes a mejorar la gestión de la política pública de vivienda.

9- Se firmó un convenio con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y el Ministerio de Desarrollo Social (MIDES) a los efectos de destinar viviendas para alojar a personas en situación de calle. Este convenio implementó soluciones habitacionales transitorias o permanentes para aquellas personas más vulnerables que son atendidas por el MIDES. Para tal fin, se dispone de determinados inmuebles que se encuentran bajo la órbita de la ANV que no forman parte del programa de comercialización.

10- En el marco del convenio firmado entre la ANV, el MVOT y la Dirección Nacional de Vivienda, se continuó trabajando en la relocalización de familias pertenecientes a asentamientos que son regulados por el Programa de Mejoramiento de Barrios.

11- Se aprobó la creación de un plan de acción para instrumentar una propuesta de reformulación del Fondo Rotatorio – Programa Andamios – Acciones de revitalización y mantenimiento del hábitat comunitario en conjuntos habitacionales del Sistema Público de Vivienda. Esta propuesta plantea abordar temáticas centrales como lo son la regularización de la situación dominial de la vivienda, asesorar y sensibilizar a las familias en la regularización de los servicios públicos, recuperar la habitabilidad de los conjuntos habitacionales (CH) de la cartera social de la ANV y del MVOT, tanto en sus aspectos edilicios como socio-comunitarios. Asimismo, plantea promover un apoyo integral para la mejora y refacción del hábitat, asignando recursos para la intervención de bienes comunes, mejorar las condiciones edilicias, fortalecer las comisiones administradoras, promover el desarrollo de proyectos sociales y capacitar a los representantes de los CH para la organización de las acciones de mantenimiento.

12- En el marco del acompañamiento y asesoramiento que realiza la ANV a las cooperativas de vivienda, desde su creación hasta el final de la obra, el Directorio estuvo presente en siete ceremonias de inauguración de cooperativas ubicadas en diferentes localidades, apostando a un acercamiento de la administración central al interior del país.

13- En línea con esa política de acercamiento al interior, se comenzó a desarrollar un plan denominado “Gestión de cercanía”. Se trata de visitas mensuales del presidente de la ANV a cada una de las dependencias del interior del país, para conocer de primera mano los problemas que aquejan a nuestros clientes en cada ciudad. Se aprovecha la oportunidad para mantener reuniones con autoridades departamentales y atender las solicitudes del personal de la institución.

14- Con el fin de propender al acceso a la vivienda a través de soluciones de calidad con menor costo, y en consulta permanente con el MVOT, se comenzó a trabajar en la incorporación de sistemas constructivos no tradicionales para ser aplicados tanto en cooperativas como en proyectos privados que deseen ampararse bajo la ley de viviendas promovidas.

15- Se autorizó la iniciativa presentada por la División Notarial para comenzar con el proceso de digitalización de títulos de propiedad. Se trata de un proyecto que involucrará a varios sectores de la institución y que, una vez se ponga en marcha, permitirá agilizar las solicitudes y trámites que requieran dicha documentación, evitando su traslado y posibles extravíos.

16- Se avanzó en la implementación de un cronograma hacia la transformación digital. En este sentido, se comenzó a trabajar en la digitalización de procesos administrativos, la posibilidad de incorporar la metodología BIM (Building Information Modeling) para la gestión de proyectos constructivos y se aprobó el inicio de las tareas inherentes al desarrollo de una aplicación para dispositivos móviles como una nueva herramienta de contacto entre la ANV y sus usuarios.

17- Para fortalecer el vínculo con los demás actores del Sistema Público de Vivienda (SPV) y promover la imagen de la ANV, se resolvió participar de la Expo Prado 2020, compartiendo un stand con las demás instituciones integrantes del SPV. Allí se brindó información al público en general sobre las distintas posibilidades para acceder a una solución habitacional.

18- En la misma línea de fortalecimiento del SPV, y en el marco del Plan Quinquenal de Vivienda “Entre Todos”, se comenzó a trabajar con las demás instituciones integrantes para promover los distintos planes y programas que lleva adelante cada organismo y así facilitar el acceso y la permanencia en la vivienda a más personas.

Recursos humanos y estructura orgánica funcional

1. En relación a los recursos humanos del organismo y con el objetivo de consolidar la estructura orgánica funcional de la ANV, se concretó en el transcurso del año la ocupación de vacantes de arquitectos, analistas técnicos y auxiliares administrativos (amparados en la ley N° 18.651 para personas en situación de discapacidad).

2. Se realizaron cuatro concursos internos, (Gerente de División Notarial, Jefe de Departamento Análisis y Desarrollo de Programas, Jefe de Departamento Tesorería y Supervisor Administrativo) dando posibilidad a los funcionarios de la institución de avanzar en su carrera funcional. Asimismo, se realizó de forma externa el concurso de Arquitectos regionales.

3. Como resultado del trabajo conjunto entre representantes de la institución y la Comisión Representativa de los funcionarios, y en cumplimiento del Reglamento de Movilidad Horizontal, se realizaron los corrimientos de grado correspondientes a los Escalafones AD, EP2, EP3, PC1 y PC2, incluyendo en los mismos a 40 funcionarios.

4. Se aprobó el plan de Gestión del Conocimiento 2020 (cursos, charlas y talleres) y el programa Cultural ANV 2020 (actividades de integración para el personal, que incluyó artes plásticas, coro, yoga y campeonatos de fútbol masculino y mixto), adoptando las medidas necesarias en el marco de la emergencia sanitaria.

5. Debido al aislamiento social producto de la emergencia sanitaria y con el objetivo de paliar los efectos adversos que pudieran ocasionar las distintas medidas adoptadas, se aprobó y promovió la iniciativa del Departamento Desarrollo Humano y Capacitación de brindar atención psicológica al personal bajo un estricto nivel de confidencialidad y reserva.

Principales áreas de acción de la ANV

La ANV en el marco de sus cometidos trabaja actualmente sobre las siguientes áreas y programas:

- a) La ejecución de programas de vivienda y de desarrollo urbano en acuerdo con entidades públicas y privadas, particularmente la ejecución de múltiples programas del MVOT.
- b) La gestión, en carácter de agente fiduciario (administrador de bienes en beneficio de un tercero), de los fideicomisos del MEF constituidos con la cartera de activos transferidos del BHU.
- c) El desarrollo y la gestión de instrumentos financieros que faciliten el acceso al financiamiento de la vivienda.
- d) La prestación de servicios técnicos y de ventanilla al BHU y otras instituciones.
- e) Otros proyectos institucionales

Resumen ejecutivo 2020

Se presentan a continuación los principales logros alcanzados por la ANV, en el marco de las actividades desarrolladas en conjunto con el resto del Sistema Público de Vivienda (SPV):

Respecto a lo referido en el literal “a”

- *A través del programa cooperativas del MVOT y para el que la ANV gestiona varias de sus etapas;*

Durante 2020:

- *La ANV estudió 72 viabilidades de terreno y 121 anteproyectos de cooperativas interesadas en postularse al sorteo convocado por el MVOT para diciembre de 2020.*
- *Han escriturado 39 cooperativas (1.311 viviendas).*
- *Terminaron obras 45 cooperativas (1.568 viviendas) e iniciaron obras 40 cooperativas (1.340 viviendas).*
- *Al finalizar el 2020:*

- 2.852 viviendas (92 cooperativas) cuentan con su proyecto ejecutivo aprobado.
 - 757 viviendas (21 cooperativas) ya escrituradas tienen pendiente el inicio de su obra.
 - 5.999 viviendas (172 cooperativas) se encuentran en obra.
- Mediante la modalidad de llamados a licitación pública del MVOT (OLP)¹ para el diseño y construcción de viviendas para “activos” (PPTs² Y PPs³) y para el que la ANV gestiona varias de sus etapas.
- Durante 2020:*
- La ANV concluyó el visado⁴ de 6 OLP en asesoramiento al MVOT en etapas previas a la construcción.
 - Terminaron obras 7 edificios (226 viviendas) e iniciaron obras 4 edificios (132 viviendas)
- Al finalizar el 2020:*
- 157 viviendas (3 OLP) están en etapas finales de visado de sus proyectos ejecutivos.
 - 449 viviendas (11 edificios) se encuentran en obra.
- A la fecha se administran 13.940 créditos otorgados por el MVOT de diferentes programas (cooperativas, vivienda usada, PPT, autoconstrucción, etc.). Unos 1.269 de ellos fueron incorporados a la cartera durante el año 2020. A la fecha se encuentran con saldo de precio unos 13.182 créditos correspondientes a 25.925 viviendas. Son 6.778 créditos asociados a cooperativas y los restantes 6.404 créditos refieren a otros créditos para vivienda.

¹ Licitación pública para la construcción de viviendas destinadas a población activa laboralmente.

² PPTs – Son licitaciones “Precio-Proyecto-Terreno” donde las ofertas incluyen un terreno, un proyecto de viviendas a construir sobre el terreno ofertado y un precio para la construcción de las viviendas proyectadas y el terreno ofrecido.

³ PPs - Son licitaciones “Precio-Proyecto” donde las ofertas incluyen un proyecto de viviendas a construir sobre un terreno propiedad del MVOT y un precio para la construcción de las viviendas proyectadas.

⁴ El “visado” es un acto de control realizado por los técnicos de la ANV mediante el cual se comprueba la adecuación del proyecto ejecutivo a la normativa aplicable para la licitación (pliegos del llamado), así como la perfecta definición del objeto del “contrato de construcción” a suscribir entre la empresa adjudicataria de la licitación y el MVOT.

- *Ya han sido realojadas cerca del 86,2% de las familias ingresadas al programa Relocalizaciones en el marco del convenio firmado con el MVOT. Se ha logrado, durante el 2020, mediante la compra de viviendas usadas, el realojo de 44 familias que vivían en terrenos inundables o contaminados por un valor aproximado a USD 2.4 millones. A su vez, en el mismo lapso ingresaron al programa 24 nuevas familias. A finales de 2020, 13 familias ya cuentan con la Resolución Ministerial (RM) que les permitirá finalizar el proceso de relocalización por un total aproximado de USD 0.72 millones.*
- *A diciembre de este año son 1.748 los créditos del programa Autoconstrucción con saldo gestionados desde la firma del convenio con el MVOT. Durante el año 2020 se solicitaron 137 nuevos préstamos a través de las sucursales de la ANV en el interior del país.*
- *Durante el año 2020 han sido otorgados 480 préstamos, por \$ 34,0 millones, para refacción de vivienda a través de las instituciones adheridas al programa Tu casa como la soñaste.*

Respecto a lo referido en el literal “b”

- *A la fecha se administran 54.365 créditos de fideicomisos. De éstos, se gestionan unos 28.447 (52%) con saldo de precio correspondientes a 34.107 viviendas. El 48% restante (25.918 créditos) ya ha cancelado sus deudas. De éstos, 1.302 fueron cancelados durante el 2020.*

A fines de 2020, el 92,8% de los créditos que eran pasibles de aplicación de la política de reestructura ya han adherido a la misma. Este valor implica una adhesión de 163 nuevos créditos a la política de reestructura durante el año 2020.

Desde el año 2009 se han recuperado (recaudación bruta) \$ 24.712 millones (equivalente a USD 921 millones). De éstos, \$ 2.711 millones (equivalente a USD 65 millones) durante el año 2020.
- *Durante el 2020, mediante la aplicación del mecanismo de ejecución extrajudicial, se logró resolver 77 situaciones de morosidad extrema, 25 de ellos*

mediante acuerdos de pago después de la publicación de la fecha de remate (24% de los remates publicados en el periodo) y 52 mediante ventas efectivizadas en remates extrajudiciales (69% de los remates efectivamente realizados).

Desde enero de 2012 a la fecha se logró resolver 3.080 situaciones de morosidad extrema, 1.448 de ellos mediante acuerdos de pago previo a la instancia de remate (62% de los remates publicados) y 1.556 mediante ventas efectivizadas en remates (79% de los remates efectivamente realizados).

Los acuerdos de pago lograron la permanencia de familias en sus viviendas, y las ventas en remate permitieron el acceso a nuevas familias, en sustitución de otras que no habían demostrado ninguna voluntad de pago.

- A la fecha, y en cumplimiento de los objetivos de la política de gestión de inmuebles administrados por la ANV, se han realizado 26 llamados a interesados en adquirir un total de 2.650 viviendas usadas reacondicionadas. De éstas, ya han sido entregadas el 85.4% (2.264 viv.). Durante el año 2020 fueron entregadas 161 viviendas.
- Del total de 2.650 viviendas usadas reacondicionadas ofertadas se incluyen los siguientes llamados iniciados durante el año 2020:
 - Llamado comercial de viviendas en Montevideo e Interior (agosto 2020), este llamado cuenta con un total de 11 viviendas usadas reacondicionadas de su cartera comercial (una de ellas con garaje) de 1, 2, 3 y 4 dormitorios ubicadas en los departamentos de Florida, Maldonado, Montevideo y Rivera.
 - Llamado social de viviendas en Montevideo e Interior (noviembre 2020), comprende 90 viviendas de la cartera social, usadas reacondicionadas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios. Se distribuyen entre Montevideo (66) y varios departamentos del interior del país (24).

- *Llamado comercial de viviendas en Montevideo e Interior (noviembre 2020), este llamado cuenta con un total de 4 viviendas usadas reacondicionadas de su cartera comercial de 2, 3 y 4 dormitorios ubicadas en los departamentos de Florida, Maldonado, Montevideo y Rivera.*

- *A la fecha se han realizado ocho llamados a interesados en adquirir más de 404 inmuebles libres pertenecientes a los fideicomisos entre terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras y unidades PH a reacondicionar. Más precisamente, 58 de ellos fueron incluidos los llamados a interesados aprobados durante el año 2020. A la fecha han sido entregados 149 inmuebles.*

- *A la fecha se han realizado 6 llamados para la culminación de obras inconclusas, que han permitido y permitirán seguir recuperando espacios urbanos de convivencia y de mejor calidad para los vecinos. Como resultado de los primeros cinco llamados:*
 - *Se ha concretado la asociación con un inversor privado para la culminación del programa Altos del libertador -ex Alpargatas- (387 inmuebles).*
 - *Se llevan comercializadas otras quince estructuras inconclusas que potencialmente representaban 673 inmuebles: los edificios Agras (22 viv.), Abadán (21 viv.), Tuyutí (19 viv.), Poker (17 viv.), Mahon (30 viv.), Mauritalia IV y V (42 viv.), CH 277 (188 viv.), Veredith (32 viv.), Rivera Park (40 viv.) el CH 286 (110 viv.) y Comelsa (51 viv.) en Montevideo, el CH E38 (23 viv.) en Cerro Largo, CH A102 (18 Viv.) en Canelones, Mirador (48 viv.) en Maldonado, SC Eusebio Vidal (12 viv.) en San José.*

- *Durante el año 2020 se incorporaron a propiedad horizontal 344 viviendas ubicadas en 6 conjuntos habitacionales. Desde el año 2010, a través del plan de regularización jurídica y notarial, se han generado las condiciones necesarias*

para que 12.907 viviendas, ubicadas en 171 conjuntos habitacionales, puedan ser escrituradas a favor de las familias.

- *A través del plan de escrituración 1.226 familias han podido concretar la escrituración solicitada durante el año 2020. Desde el año 2012, 11.938 familias han escriturado su vivienda a través del plan de escrituración.*

Respecto a lo referido en el literal “c”

- *Desde la apertura de la Oficina del Inversor en la ANV, en octubre de 2011, han sido ingresadas⁵ 23.234 viviendas en proyectos en zonas no costeras de Montevideo y en el interior del país. De éstos, ya han sido promovidos por el Poder Ejecutivo proyectos por un total 20.775 viviendas. A fines de 2020, aproximadamente el 38% (7.911) de las viviendas promovidas por el Poder Ejecutivo se encuentran en obra o en condiciones de iniciar la misma, el 62% (12.864) ya han sido terminadas. Durante el año 2020, en el marco del programa de Inversión en viviendas promovidas se han recibido propuestas de inversores privados para la construcción de 3.161 viviendas. En el mismo período han finalizado 3.189 viviendas.*
- *Desde mayo de 2013 está disponible al público el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, el cual busca que las familias accedan el crédito para la compra de vivienda nueva o usada. A la fecha se han otorgado 1.055 garantías (19 durante el año 2020) para compra de vivienda a través de las instituciones financieras adheridas.*
- *Desde junio de 2016 se han empezado a otorgar los beneficios económicos a los jóvenes inscriptos en el marco del Programa Ahorro Joven. A la fecha se llevan concedidos 384 desembolsos por un total aproximado de \$ 11 Millones. El 86% de los pagos fueron a jóvenes de Montevideo; en el interior del País se destacan Canelones con el 6.1%, Maldonado con 1.6% y Salto con 1.4%.*

⁵ No se consideran viviendas ingresadas a la ANV que al 31/12/2020 sus proyectos se encuentran en condición de DENEGADOS, DESISTIDOS O REVOCADOS.

Durante el 2020 se han pago 101 beneficios a jóvenes por aproximadamente \$ 4 millones.

Respecto a lo referido en el literal “d”

- *Se realiza la gestión de cuentas de clientes del BHU a través de las sucursales y oficinas descentralizadas de la ANV en el interior del país, gestionándose la liquidación de nuevos préstamos para compra y refacción de vivienda que otorga el banco, cobro de cuotas y gestión de recupero de unas 30.000 cuentas administradas en las dependencias de la agencia.*
- *También se gestionan carteras de créditos de la Intendencia de Maldonado y del Banco de Previsión Social (BPS).*
- *Ya han sido realojadas cerca del 66,6% de las familias ingresadas al Programa Relocalizaciones en el marco del convenio firmado con la Intendencia de Montevideo. Se ha logrado, durante el 2020, mediante la compra de viviendas usadas, el realojo de 16 familias que vivían en terrenos inundables o contaminados por un valor aproximado a USD 1.0 millón. A su vez, en el mismo lapso ingresaron al programa 21 nuevas familias. A finales de 2020, 2 familias ya cuentan con la Resolución Municipal (RM) que les permitirá finalizar el proceso de relocalización.*
- *En el marco del convenio firmado con el MIDES y el MVOT para atender a personas en situación de calle. A través del mismo, el MIDES arrienda unidades de los fideicomisos que gestiona la ANV, con seguimiento técnico de dicho Ministerio, para alojar en cada una de ellas a dos personas que egresan de refugios. En esta primera instancia fueron 10 unidades las solicitadas, 9 de un dormitorio y 1 de dos dormitorios. A finales de 2020 hay 6 viviendas ocupadas a través de dicha modalidad en Montevideo, restando la entrega de 4 unidades de un dormitorio.*

Respecto a lo referido en el literal “e”

- *Con la finalidad de mejorar los procesos en ANV mediante transformación digital en particular el uso de la metodología BIM en la gestión de información, durante el segundo semestre del 2020, se llevó adelante una serie de trabajos y actividades con un equipo interno a la agencia conformado por integrantes de varias áreas. Como resultado de esas instancias de trabajo se trazó una hoja de ruta en donde se plantearon objetivos en el corto y largo plazo:*
 - *Se creó el Expediente N° 2020-68-1-003812 que incluye la Resolución de Directorio N° 0339/2020 para el proyecto de implementación de Metodología BIM en la ANV con integración del SIG*
 - *Se conformó un equipo de trabajo interdisciplinario ANV*
 - *Se organizaron una serie de charlas con expertos internacionales*
 - *Se asistieron a las actividades de carácter formativo que permitieron trazar una línea de conocimiento general del BIM: 4° Encuentro Anual BIM 2020 el 6, 7 y 8 de octubre del 2020. También se asistió a otras actividades de carácter formativo organizadas por la Red BIM Gob Latam que se llevó a cabo el 25 de noviembre del 2020: Seminario, Avance de la Implementación de BIM en Latinoamérica.*
 - *Se resolvió estudiar la viabilidad del primer proyecto piloto para ser aplicado al Programa de Recuperación Urbana y Social de ANV, en particular al predio de Avda. Giannatasio km 27.500 CH 105-106-107-108, Padrón N°43.739.*

Metas trazadas y logros obtenidos en el 2020

A continuación, se presentan los principales resultados de la gestión por áreas de trabajo.

1. Ejecución de programas del MVOT

- 1.1. Gestión programa Obra nueva cooperativas
- 1.2. Gestión programa Producción de viviendas a través de obras licitadas (OLP) por el MVOT (PPTs o PPs)
- 1.3. Gestión de la cartera de préstamos del MVOT
- 1.4. Ejecución del programa Relocalizaciones
- 1.5. Ejecución del programa Autoconstrucción
- 1.6. Ejecución del programa Tu casa como la soñaste
- 1.7. Proyectos de desarrollo urbano

2. Administración de activos transferidos del BHU por parte del MEF

- 2.1. Gestión cartera de créditos de los fideicomisos
 - 2.1.1. Créditos cooperativas correspondientes al fideicomiso I
 - 2.1.2. Créditos correspondientes a otros fideicomisos (fideicomisos III a XIII)

- 2.2. Gestión de inmuebles de los fideicomisos
 - 2.2.1. Programa de comercialización de viviendas vacías usadas reacondicionadas
 - 2.2.2. Gestión de la cartera de tierras
 - 2.2.3. Programa de comercialización de terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras e inmuebles a reacondicionar
 - 2.2.4. Programa Recuperación urbana y social
 - 2.2.5. Programa Fortalecimiento de comisiones administradoras
 - 2.2.6. Programa Regularización notarial de los conjuntos habitacionales
 - 2.2.7. Plan de escrituración

3. Diseño y gestión de nuevos instrumentos que incentivan la construcción de viviendas y facilitan el acceso al financiamiento de las familias

- 3.1. Ejecución y gestión del programa Inversión privada en vivienda promovida
- 3.2. Ejecución y gestión del Fondo de garantía de créditos hipotecarios
- 3.3. Gestión del programa Ahorro joven para vivienda (ley de inclusión financiera)
- 4. Servicios brindados al BHU y a otras instituciones**
 - 4.1. Servicios brindados al BHU
 - 4.2. Servicios brindados a otras instituciones
 - 4.2.1. Gestión de carteras de créditos de otras instituciones
 - 4.2.2. Ejecución del programa Relocalizaciones de Intendencia de Montevideo
 - 4.2.3. Convenio de prestación de servicios al MIDES y MVOT
- 5. Otros proyectos Institucionales**
 - 5.1. Proyecto de implementación de Metodología BIM (Building Information Modelling) en la ANV

1. Ejecución de programas del MVOT

1.1. Gestión programa Obra nueva cooperativas

Dentro de este programa de acceso a la vivienda, la ANV gestiona varias etapas (en función del cronograma de presentación definido por el MVOT):

- a- Se estudian las viabilidades de los terrenos presentados por las cooperativas.
 - b- Se estudian los anteproyectos que presentan, en su dimensión arquitectónica, económica, social y jurídica informando al MVOT de aquellos que cumplen con las reglamentaciones establecidas y que, en consecuencia, se encuentran en condiciones de participar de los sorteos que realiza el MVOT para acceder a la reserva de cupo correspondiente.
 - c- Se estudian los proyectos definitivos de aquellas cooperativas a las que ya se les otorgó la reserva de cupo.
 - d- Se realiza, además, el seguimiento de las obras hasta su finalización.
- Finalmente, se realiza la gestión de recuperación del crédito otorgado.

Durante el año 2020, la ANV

a. Estudió 72 viabilidades de terreno.

Viabilidad de terrenos presentados en 2020	Estado de situación
Se estudiaron 72 viabilidades de terrenos 28 terrenos fueron presentados en febrero'2020 44 terrenos fueron presentados en setiembre'2020	19 terrenos resultaron aprobados
	45 terrenos resultaron condicionados
	06 terrenos no fueron aprobados
	02 terrenos permanecen en estudio

b. Estudió 121 anteproyectos.

Análisis de anteproyectos presentados en 2020	Estado de situación
Se presentaron 121 anteproyectos 42 cooperativas lo hicieron por 1ra vez 69 cooperativas re-ingresaron anteproyecto De las 42 cooperativas que ingresaron por 1 ^{ra} vez, 41 fueron APROBADAS y junto a las 69 cooperativas que re-ingresaron quedaron habilitadas a presentarse al sorteo del MVOT 01 cooperativa resultó NO APROBADA	En el marco del único llamado 2020 a cooperativas con anteproyecto y títulos aprobados interesadas en recibir financiamiento por parte del MVOT, resultaron sorteadas 37 cooperativas por un total de 1.032 viviendas.

c. Al finalizar el año 2020 se encuentran 92 cooperativas (2.852 viviendas) con proyectos ejecutivos aprobados.

Proyectos ejecutivos a dic 2020	Estado de situación		
No ingresados a estudio	08	Cooperativas	232 viviendas
No aprobados	03	Cooperativas	115 viviendas
Aprobados	92	Cooperativas	2.852 viviendas
No cumplen c/requisitos p/escribirar	73	Cooperativas	2.263 viviendas
Cumplen c/requisitos p/escribirar	19	Cooperativas	586 viviendas

d. Durante el año 2020 se escrituraron 39 cooperativas (1.311 viviendas).

Cooperativas escrituradas	Estado de situación		
Durante 2020	39	1.311 viviendas	
NO INICIADAS (sin acta de inicio de obras)	18	Cooperativas	611 viviendas
INICIADAS (con acta de inicio de obras)	21	Cooperativas	700 viviendas

e. Al finalizar el año 2020 se encuentran 172 cooperativas (5.999 viviendas) en ejecución. Otras 21 cooperativas (757 viviendas) tienen pendiente el inicio de su obra. Durante el año 2020 iniciaron obras 40 cooperativas (1.340 viviendas) y terminaron obras 45 cooperativas (1.568 viviendas).

Cooperativas sin iniciar a dic 2020			
NO INICIADAS (sin acta de inicio de obras)	21	Cooperativas	757 viviendas

COOPERATIVAS EN OBRA	ESTADO DE SITUACIÓN		
Cooperativas en ejecución a dic 2020	172	Cooperativas	5.999 viviendas
ACTIVAS (con avance de obra reciente)	168	Cooperativas	5.874 viviendas
DETENIDAS (sin avance de obra reciente)	04	Cooperativas	125 viviendas

Durante 2020			
INICIADAS (con acta de inicio de obras)	40	Cooperativas	1.340 viviendas
TERMINADAS (finalización de obra)	45	Cooperativas	1.568 viviendas

Por otro lado, es importante destacar que durante el año 2020 la ANV realizó la publicación Orientaciones para el desempeño profesional del Trabajo Social en las cooperativas de vivienda, junto a la DINAVI, para calificar el desempeño de los Institutos de Asistencia Técnica en las cooperativas. Para su presentación se realizaron jornadas de formación en 4 puntos distintos del país (Montevideo, Salto, Lavalleja y Mercedes) y una por Zoom con gran participación.

1.2. Gestión programa Producción de viviendas a través de obras licitadas (OLP) por el MVOT (PPTs y PPs)

Este programa del MVOT está dirigido a la construcción de viviendas nuevas, para familias con al menos un menor a cargo y/o persona con discapacidad, que tengan posibilidad de ahorro previo y puedan pagar una cuota mensual subsidiada.

Desde la ANV se brinda apoyo en el proceso de las licitaciones públicas, se realiza la supervisión de obra y se efectúa la certificación mensual de los avances. Además, se contribuye a la organización social del conjunto (para la conformación de comisiones administradoras) y se capacita a cada familia a través de manuales de uso y mantenimiento de las viviendas.

A partir de la entrega de llaves a las familias, desde la ANV se realiza la gestión de administración para la recuperación de los créditos otorgados.

Durante el año 2020, la ANV

- ***Brindó apoyo al proceso licitatorio***

La ANV asesora al MVOT sobre la opción más conveniente frente a ofertas recibidas en los llamados a licitación para la construcción de viviendas (tareas previas a la adjudicación de la licitación por parte del MVOT).

Una vez que el MVOT ha resuelto la adjudicación a una empresa, la ANV realiza el visado del proyecto ejecutivo y controla la concordancia entre el proyecto ejecutivo visado y el proyecto legal: permiso de construcción aprobado por la intendencia correspondiente (tareas previas a la firma de contrato de construcción).

Durante 2020 se finalizó el visado de 6 proyectos arquitectónicos enviándose DINAVI-MVOT del proyecto Legal para la firma del contrato. Al finalizar el 2020, otros 3 proyectos ejecutivos se encuentran en etapas previas al envío a DINAVI-MVOT del proyecto Legal para la firma del contrato.

Al finalizar el 2020	
Visados de Proyectos ejecutivos En etapas previas al envío del proyecto legal para la firma del contrato	Proyectos en esta etapa: 3 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 proyectos 3 proyectos (1 PP en Florida, 1 PP en Montevideo y 1 PPT en Montevideo).
Durante el año 2020	
Visados de Proyectos ejecutivos Proyecto legal para firma de contrato enviado	Se informaron (e enviaron al MVOT): <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 proyectos 6 proyectos (2 PP en Melo, 2 PP en Montevideo, 1 PPT en Chuy y 1 PPT en Las Piedras).

- *Realizó el seguimiento⁶ de las Obras por Licitación Pública (OLP) en la etapa de obra*

Al finalizar el año 2020 se encuentra 11 Obras por Licitación Pública (OLP) (449 viviendas) en ejecución.

Durante el año 2020 iniciaron obras 4 OLP (132 viviendas) y terminaron obras 7 OLP (226 viviendas).

Olp en obra	Estado de situación		
OLP en ejecución a DIC 2020	11	OLP	449 viviendas
ACTIVAS (con avance de obra reciente)	10	OLP	409 viviendas
DETENIDAS (sin avance de obra reciente)	01	OLP	40 viviendas

Durante 2020			
INICIADAS (con acta de inicio de obras)	04	OLP	132 viviendas
TERMINADAS (100% av. Obra o Recepción Pr.)	07	OLP	226 viviendas

⁶ Supervisión y certificación mensual.

1.3. Gestión de la cartera de préstamos del MVOT

Dentro de las áreas de trabajo que desarrolla la ANV está la gestión y recuperación de los préstamos que otorga el MVOT (cobro de cuotas, gestión de morosos, refinanciaciones, etc.), ya sea a cooperativas como a otros créditos de vivienda.

A la fecha se administran 13.940 créditos otorgados por el MVOT (1269 de ellos fueron incorporados a la cartera durante el año 2020).

De éstos, se encuentran con saldo de precio unos 13.182 créditos correspondientes a 25.925 viviendas. 6.778 créditos están asociados a cooperativas y los restantes 6.404 refieren a otros créditos para vivienda.

Desde que la ANV los gestiona han sido cancelados 758 créditos.

La morosidad de la cartera con saldo es del 14,2%.

Gestión de recuperación de créditos MVOT	Estado de situación
Créditos cooperativas	
Se gestionan 6.778 créditos correspondientes a 19.521 viviendas	
1.720 créditos a cooperativas en casa central	Correspondientes a 8.863 viviendas
5.058 créditos a cooperativas en sucursales	Correspondientes a 10.658 viviendas
Morosidad de la cartera de cooperativas	A diciembre de 2020 es del 19,2%

Gestión de recuperación de créditos MVOT	Estado de situación
Otros créditos para vivienda	
Se gestionan 6.404 créditos	
En casa central	2.693 créditos
En sucursales	3.711 créditos
Morosidad de cartera otros créditos	A diciembre de 2020 es del 8,9%

Por otro lado, la ANV busca apoyar a la creación de comisiones administradoras (CCAA) en edificios nuevos y fortalecer su capacidad de organización y convivencia durante los primeros años de gestión de la copropiedad.

Durante el 2020, dentro del convenio MVOT-ANV, se trabajó con la población de 16 PPTs, siete de Montevideo y nueve del interior.

Fortalecimiento de comisiones administradoras	Estado de situación
Durante el año 2020	Dentro del convenio MVOT-ANV Se asesoró a las CCAA de 16 PPTs (7 Mvd. + 9 Int.) <ul style="list-style-type: none"> - 05 con informe final para entregar al MVOT - 11 en proceso de intervención El 100% tienen Comisiones Administradoras en funcionamiento y vigentes

1.4. Ejecución del programa Relocalizaciones MVOT

La ANV brinda diferentes soluciones de acceso a la vivienda frente a las necesidades de realojo de familias que son solicitadas por el MVOT. Muchos de estos casos se deben a necesidades extremas y sociales de familias que viven en terrenos inundables o en condiciones de habitabilidad extrema. En este sentido la ANV busca alternativas de relocalización de las familias en viviendas en condiciones de habitabilidad y en un marco de sustentabilidad.

Cerca del 86,2% de las familias ingresadas al programa desde su inicio, y que fueron atendidas por la ANV, ya han sido relocalizadas. Más precisamente, 604 familias ya han sido realojadas en el marco del convenio firmado con el MVOT por un valor aproximado de USD 29.6 millones.

En 2020 se logró, mediante la compra de viviendas usadas, el realojo de 44 familias que vivían en terrenos inundables o en condiciones de habitabilidad extrema por un valor aproximado de USD 2.4 millones.

Programa relocalizaciones MVOT	Estado de situación
Se realojaron durante el año 2020	44 familias
Ingresaron al programa durante el año 2020	24 familias

1.5. Ejecución del programa Autoconstrucción

Este programa brinda la posibilidad de construir en un terreno propio o cedido por un familiar, a través de préstamos de hasta UI 200.000 a pagar en 15 años. Dicho crédito puede ser destinado a materiales, mano de obra y obligaciones sociales.

La ANV brinda para el interior del país el servicio de ventanilla para el pago de avances de obra. Además, en los departamentos de Cerro Largo, Colonia, Flores, Lavalleja, Rivera, Rocha y Treinta y Tres apoya al MVOT realizando el estudio de viabilidad de los terrenos propuestos y asesora desde el punto de vista técnico (antes y durante la ejecución de las obras).

A diciembre de 2020 son 1.748 los créditos con saldo gestionados desde la firma del convenio con el MVOT.

Durante el año 2020 se solicitaron 137 nuevos préstamos a través de las sucursales y oficinas descentralizadas de la ANV en el interior del país.

Programa autoconstrucción	Estado de situación
Durante el año 2020	Se solicitaron 137 nuevos préstamos

1.6. Ejecución del programa Tu casa como la soñaste

Este programa está destinado a facilitar la mejora de las condiciones habitacionales, para la permanencia de las familias en sus hogares en función de las necesidades familiares y sus posibilidades.

Se trata de créditos para la refacción, compra de materiales de construcción y contratación de mano de obra, destinado a familias con ingresos menores a UR 100, que necesiten ampliar o refaccionar su vivienda. El crédito puede obtenerse a través de las instituciones ejecutoras del programa (BANDES, CAUTE-ANTEL, CINTEPA, COOPACE, COOP. ARTIGAS, FUCAC, FUNDASOL, IPRU, ORGANIZACIÓN SAN VICENTE y SERVICIO DE VIVIENDA DE LAS FF.AA.).

Durante el año 2020 han sido otorgados 480 préstamos para la refacción de vivienda a través de las instituciones adheridas al programa Tu casa como la Soñaste (ex Credimat) por un monto aproximado de 34,0 millones.

Desde el año 2012, se han otorgado más de 9.709 préstamos por alrededor de \$ 544,5 millones.

Programa tu casa como la soñaste	Estado de situación
Durante el año 2020	Se otorgaron 480 préstamos por un monto total de \$ 34,0 millones de pesos

1.7. Proyectos de desarrollo urbano

Plan de desarrollo y gestión urbana: busca revertir la degradación existente en inmuebles propiedades de los fideicomisos que se encuentran en zonas con población vulnerable, mediante la recalificación del espacio libre, adecuación de uso y articulación social de los mismos.

En 2020 se relevaron los últimos 37 CHs, finalizando con esta etapa. Como resultado del mismo, se elaboraron informes para cada uno de los 380 CHs relevados. Se entendió que la elaboración de dichos informes, que originalmente estaban dirigidos al análisis de los espacios libres, representaban una oportunidad para la confección de una ficha de cada uno, que incorporara información complementaria (social, física y crediticia) de forma de obtener una visión global de cada uno de ellos.

Desarrollo urbano	Estado de situación
Durante el 2020:	
Plan de desarrollo y gestión urbana	Se finalizó el relevamiento de 380 CHs. Como resultado del mismo, se identificaron 25 CHs con espacios libres: Canelones 3, Cerro Largo 2, Colonia 1, Lavalleja 4, Maldonado 2,

Montevideo 9, Rivera 2, Rocha 1, San José 1.

Se realizó un análisis preliminar de las condiciones y posibilidades de cada uno.

Se elaboró una ficha de cada CH con la información relevada y se acordó con Trabajo Social y Programas Sobre el Stock incorporar a la ficha información adicional, de forma de tener una visión global del complejo.

A fines del 2020, se culminó con la etapa de obtener la información, resta procesarla la misma.

Además, en el marco de la aplicación de la Ley N° 19.676 “Inmuebles urbanos, vacíos y degradados”.

Se recibieron los primeros expedientes en el marco de la referida ley. La misma establece un proceso a ser disparado o bien por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) o bien por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) a fin de evitar y revertir situaciones en las que los inmuebles urbanos se encuentren, en forma simultánea, vacíos y degradados. Estos objetivos se alinean con los deberes a cargo de los propietarios de inmuebles que impuestos por la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18.308 de 2008 (deber de usar, conservar, cuidar y rehabilitar los inmuebles, entre otros).

El MVOT traslada los planteos que recibe a la ANV. Hoy ya hay unos 30 identificados y con resolución para iniciar los procesos judiciales, con independencia de otros que han ido ingresando.

Durante el 2020 el sector referente informó cinco de ellos y en otros tres se participó en la diligencia judicial (refiere a inspeccionar el inmueble, determinar el estado de conservación, si hay o no ocupantes de modo de verificar en forma fehaciente que se cumplan los presupuestos objetivos para que prospere el proceso).

2. Administración de activos transferidos del BHU por parte del MEF

Se realiza la gestión, en carácter de agente fiduciario de los 11 fideicomisos que están constituidos por activos, cuya propiedad fue transferida por el BHU, siendo el MEF el beneficiario de los mismos. Estos fideicomisos están compuestos por:

- A. créditos (cooperativas, hipotecarios y saldos de precios de promesas de compraventa),
- B. bienes inmuebles (ej.: terrenos sin construcciones, obras paralizadas o viviendas libres).

La ANV realiza la gestión y administración de los mismos, respetando las obligaciones asumidas con el MEF como beneficiario final.

2.1. Gestión de la cartera de créditos de los fideicomisos

A la fecha se administran 54.365 créditos. De éstos, se gestionan unos 28.447 con saldo de precio correspondientes a 34.107 viviendas. Son 4.311 créditos asociados a cooperativas (fideicomiso I) y los restantes 24.136 pertenecen a los fideicomisos III a XIII.

Desde que la ANV gestiona los mismos se encuentran sin saldo de precio 25.918 créditos (1.302 fueron cancelados durante el año 2020).

La morosidad de la cartera con saldo es del 13,6%.

2.1.1 Créditos cooperativos correspondientes al fideicomiso I

Gestión del fideicomiso i - cooperativas	Estado de situación
Se gestionan 4.311 créditos con saldo de cooperativas correspondientes a 9.971 viviendas	
2.726 créditos a cooperativas en casa central	Con 7.398 viviendas
1.585 créditos a cooperativas en sucursales	Con 2.573 viviendas
Morosidad de la cartera de cooperativas	A dic. de 2020 es del 29,7%

2.1.2 Créditos correspondientes a otros fideicomisos (fideicomisos III a XIII)

El resto de los fideicomisos administrados y gestionados por la ANV se componen de carteras de hipotecas, de promesas de compraventa y de créditos asociados a obras inconclusas. Estos son los fideicomisos III, IV, V, VI, VII, IX, X y XI, además de los incorporados en el último cuatrimestre de este 2014, los fideicomisos XII y XIII.

De los 49.750 créditos que se administran se encuentran con saldo de precio 24.136 y los restantes 25.614 se encuentran sin saldo.

Gestión de morosidad (sin cartera de coop.)	Estado de situación
Morosidad de cartera de fideicomisos ⁷ fideicomisos III a XIII	A diciembre de 2020 es del 10,8%
Morosidad de la cartera reestructurada fideicomisos III a XIII	A diciembre de 2020 es del 6,2%
Morosidad de la cartera no reestructurada fideicomisos III a XIII	A diciembre de 2020 es del 16,9%

A fines de 2020, el 92,8% de los créditos que eran pasibles de aplicación de la política de reestructura ya han adherido a la misma, independientemente de que actualmente se encuentren con saldo de precio o hayan cancelado el mismo. Este valor implica una adhesión de 163 nuevos créditos a la política de reestructura durante el año 2020.

Desde el año 2009 se han recuperado (recaudación bruta) \$ 24.712 millones (equivalente a USD 921 millones). De éstos, \$ 2.711 millones (equivalente a USD 65 millones) durante el año 2020.

⁷ El indicador de la morosidad señalada fue calculado considerando cuatro y más cuotas de atraso en el pago de acuerdo a los criterios utilizados históricamente por la ANV.

- **Situaciones de morosidad extrema**

Dentro de la gestión de los créditos, deben atenderse las situaciones de morosidad extrema, buscando en primera instancia llegar a acuerdos de pago para revertir la situación planteada, o en su defecto proceder a la recuperación del crédito mediante remates extrajudiciales.

- ***Acuerdos de pago***

La ANV busca, a través de todas las posibilidades con las que cuenta, que las familias puedan pagar las deudas sobre sus créditos.

- ***Remates extrajudiciales***

Como última opción, luego de que se agotan todos los mecanismos de negociación para resolver estas situaciones de morosidad, se procede al remate de las garantías. Las ventas en remates permitieron recuperar inmuebles que luego son ofrecidos en venta a nuevas familias, en sustitución de otras que no habían demostrado ninguna voluntad de pago.

Durante el 2020, mediante la aplicación del mecanismo de ejecución extrajudicial, se logró resolver 77 situaciones de morosidad extrema, 25 de ellos mediante acuerdos de pago después de la publicación de la fecha de remate (24% de los remates publicados en el periodo) y 52 mediante ventas efectivizadas en remates (69% de los remates efectivamente realizados). Es importante acotar que para este último no se consideran los que compró ANV en defensa del crédito.

Los acuerdos de pago lograron la permanencia de familias en sus viviendas, y las ventas en remate permitieron el acceso a nuevas familias, en sustitución de otras que no habían demostrado ninguna voluntad de pago.

Es importante destacar que para los meses de abril a julio 2020 inclusive no se fijaron remates extrajudiciales como consecuencia de las medidas adoptadas por la emergencia sanitaria.

Desde enero de 2012 a la fecha se logró resolver 3.080 situaciones de morosidad extrema, 1.448 de ellos mediante acuerdos de pago previo a la instancia de remate (62% de los remates publicados) y 1.556 mediante ventas efectivizadas en remates (79% de los remates efectivamente realizados).

Resolución de morosidad extrema	Estado de situación
Acuerdo de pago después de la fijación del remate extrajudicial durante 2020 logrando la permanencia en su vivienda	25 familias
Ventas en remate durante 2020 permitiendo acceder a una nueva vivienda	52 familias accedieron a una vivienda de un total de 75 viviendas efectivamente rematadas

2.2. Gestión de inmuebles de los fideicomisos

Los objetivos de la política de gestión de inmuebles de la ANV apuntan a lograr que el Estado, mediante la adjudicación de un inmueble, recupere activos que tiene bajo su administración, promueva la recuperación del entorno urbano, así como el aporte de soluciones habitacionales o de servicios para la sociedad.

El alcance actual de esta política comprende la cartera de inmuebles administrados por la ANV, la cual está conformada por inmuebles con destino vivienda, locales, cocheras y terrenos.

2.2.1. Programa de comercialización de viviendas vacías usadas reacondicionadas

Este programa busca colocar nuevamente en el mercado, inmuebles vacíos de los fideicomisos. Los mismos son ofrecidos a interesados mediante llamados públicos y luego adjudicados mediante sorteo entre los inscriptos habilitados.

Las viviendas se entregan reparadas y reacondicionadas para su habitabilidad, lo cual permite no sólo acceder a más oportunidades de vivienda, sino también recuperar espacios urbanos y sociales dentro de CHs y barriales.

En cumplimiento con los objetivos de la política de gestión de inmuebles administrados por la ANV, se llevan ofrecidas a la fecha 2.650 viviendas usadas reacondicionadas a través de diferentes llamados a interesados. De éstas, ya han sido entregadas el 85.4% (2.264 viviendas).

Durante el año 2020, fueron puestas en oferta **105 viviendas usadas reacondicionadas** a través de los siguientes llamados realizados:

- Llamado Comercial de viviendas en Montevideo e Interior (agosto 2020), este llamado cuenta con un total de 11 viviendas usadas reacondicionadas de su cartera comercial (una de ellas con garaje) de 1, 2, 3 y 4 dormitorios ubicadas en los departamentos de Florida, Maldonado, Montevideo y Rivera.
- Llamado Social de viviendas en Montevideo e Interior (noviembre 2020), comprende 90 viviendas de la cartera social, usadas reacondicionadas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios. Se distribuyen entre Montevideo (66) y varios departamentos del interior del país (24).
- Llamado Comercial de viviendas en Montevideo e Interior (noviembre 2020), este llamado cuenta con un total de 4 viviendas usadas reacondicionadas de su cartera comercial de 2, 3 y 4 dormitorios ubicadas en los departamentos de Florida, Maldonado, Montevideo y Rivera.

Durante el año 2020 se entregaron 161 viviendas (130 de ellas se ubican en Montevideo y las restantes 31 viviendas en varios departamentos del interior).

Programa de comercialización de viviendas vacías reacondicionadas	Estado de situación
Viviendas ofertadas durante 2020	105 viviendas en todo el país
Viviendas entregadas durante 2020	161 viviendas en todo el país

2.2.2. Gestión de la cartera de tierras

Este programa tiene por objetivo gestionar y administrar la cartera de tierras de los fideicomisos de acuerdo con el reglamento de gestión de tierras aprobado por el directorio de la ANV y del MEF.

Dicho reglamento define la clasificación de los terrenos en cuatro carteras:

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

CT2 – Terrenos aptos para la 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, terrenos que pueden tener un mayor aprovechamiento por criterios urbanísticos o del suelo, o aquellos en los que no existe demanda expresa de tierras para cooperativas en esa localidad.

CT3 - Terrenos ocupados, los que a su vez se dividen de acuerdo al tipo de ocupación en:

CT3.a) Terrenos ocupados formalmente con destinos consolidados.

CT3.b) Terrenos con ocupación informal.

CT4 - Otros destinos.

A inicios de 2020 dentro de la cartera de tierras. La ANV gestionaba un total de 270 terrenos. A fines del ejercicio, se administran 273 terrenos.

Gestión cartera de tierras	Estado de situación		Modificaciones	
	A ene 2019	A dic 2019	Altas	Bajas
CT1	19	23	6	2
CT2	3	3	0	0
CT3	171	171	0	0
• CT3a	16	16	0	0
• CT3b	155	155	0	0
CT4	77	76	0	1
TOTAL CARTERA	270	273	+ 3	

Durante el 2020, en la CT1 es donde ocurrieron la mayor cantidad de modificaciones. Además, en la CT4 se dio de baja un terreno.

2.2.3. Programa de comercialización de terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras e inmuebles a reacondicionar.

El presente programa busca poner a disposición de los interesados inmuebles para el desarrollo de inversiones inmobiliarias de pequeño porte, viabilizando su transformación de inmuebles degradados en locaciones revitalizadoras del entorno y del barrio, convirtiéndolas en oportunidades de desarrollo local.

La ANV lleva ofrecidos hasta la fecha 404 inmuebles (terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras e inmuebles a reacondicionar) a través de ocho llamados a interesados. Más precisamente, 58 de ellos fueron incluidos en los llamados realizados durante el año 2020. A la fecha han sido entregados 149 inmuebles.

Programa de comercialización de terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras e inmuebles a reacondicionar	Estado de situación
Inmuebles ofertados durante 2020	19 inmuebles a reacondicionar 17 locales 17 terrenos 5 terrenos con mejoras 0 cocheras
Inmuebles entregadas durante 2020	30 inmuebles en todo el país

2.2.4. Programa de recuperación urbana y social

A través de llamados a expresiones de interés, se convoca a oferentes públicos y privados a manifestar su interés en inmuebles fideicomitidos para la adquisición y/o finalización de inmuebles inconclusos y comercialización de las unidades resultantes. Dependiendo de las características de las estructuras y priorizando que el destino sea vivienda, la ANV busca cumplir con los objetivos del programa, ya sea actuando en

asociaciones con públicos o privados o a través de la venta de dichas obras inconclusas.

A la fecha, se han realizado seis llamados para la culminación de estas obras.

Como resultado de los seis primeros, se han comercializado 15 estructuras inconclusas⁸ (673 inmuebles) y se ha concretado la asociación con un inversor privado para la culminación del programa Altos del Libertador -ex Alpargatas- (387 inmuebles).

Programa recuperación urbana y social	Estado de situación
Mediante Llamados a Expresiones de Interés para la culminación de obras inconclusas	
Se han comercializado:	15 estructuras inconclusas (673 inmuebles)
Programa recuperación urbana y social	Estado de situación
Mediante asociación con terceros para la terminación de las obras	
Programa Altos del Libertador– Montevideo	1 estructura inconclusa: Altos del Libertador (387 inmuebles) Obra finalizada

2.2.5. Programa Fortalecimiento de comisiones administradoras

La ANV busca estimular la autogestión dentro de los conjuntos habitacionales a través del fortalecimiento de sus CCAA, las cuales cumplen un rol importante en la organización social de estos conjuntos.

Durante el 2020 se trabajó en 72 CHs (26 en el área de Montevideo y Canelones, y 46 CHs en el resto del país).

Por otro lado, debido a la Emergencia Sanitaria durante el año 2020 no se realizaron talleres de formación y capacitación para comisiones

⁸ Los edificios Agras (22 viv.), Abadán (21 viv.), Tuyutí (19 viv.), Poker (17 viv.), Mahon (30 viv.), Mauritalia IV y V (42 viv.), CH 277 (188 viv.), Veredith (32 viv.), Rivera Park (40 viv.) el CH 286 (110 viv.) y Comelsa (51 viv.) en Montevideo, el CH E38 (23 viv.) en Cerro Largo, CH A102 (18 Viv.) en Canelones, Mirador (48 viv.) en Maldonado, SC Eusebio Vidal (12 viv.) en San José.

administradoras. De todas formas, se realizaron folletos de orientación para las Comisiones Administradoras y vecinos/as sobre Convivencia y Mediación comunitaria y sobre Gastos Comunes.

Fortalecimiento de Comisiones administradoras	Estado de situación
Durante el año 2020	Se eligieron nuevas autoridades en 4 PPTs
	Se renovaron autoridades en 14 CHs y 9 PPTs

En relación al Fondo Rotatorio para el mantenimiento de bienes comunes, en 2020 se recibieron 3 solicitudes y están en ejecución 4 obras.

También, durante el 2020 se formuló el Programa Andamios. El mismo trata sobre el mantenimiento y recalificación de bienes comunes en el hábitat urbano. Actualmente se encuentra en estudio para su probable implementación para el 2021.

2.2.6. Programa Regularización notarial de los conjuntos habitacionales

A través de este programa la ANV trabaja para la incorporación al régimen de propiedad horizontal de las viviendas en CHs. Esta etapa permite finalizar la situación jurídica de propiedad de quienes han comprado la vivienda y aún no poseen los títulos de propiedad. Esto facilita la transacción del inmueble, además de una amplia gama de beneficios para los propietarios, como la solicitud de créditos, entre otros.

Desde 2010 a la fecha se han incorporado 171 CHs a la propiedad horizontal con 12.907 viviendas.

Durante el año 2020 se incorporaron a la propiedad horizontal 344 viviendas ubicadas en 6 conjuntos habitacionales:

Regularización notarial de complejos	Estado de situación
KC 4 Soriano – Dolores	14 viviendas
CH PAYCAP Paysandú – Paysandú	230 viviendas
C 19 Rocha – Rocha	43 viviendas
CC 7 Rocha – Chuy	8 viviendas
CC 12 Rocha – Chuy	22 viviendas
K 14 Soriano – Mercedes	27 viviendas

2.2.7. Plan de escrituración

Desde 2012 a la fecha 11.938 familias han podido concretar la escrituración solicitada. Durante el año 2020 han escriturado su vivienda 1.226.

Carpetas escrituradas	Estado de situación
Montevideo	557 carpetas escrituradas
Interior del país	669 carpetas escrituradas

3. Diseño y gestión de nuevos instrumentos que incentivan la construcción de viviendas y facilitan el acceso al financiamiento de las familias.

3.1. Ejecución y gestión del programa Inversión privada en viviendas promovidas (ley n° 18.795)

El objetivo de esta ley es fomentar mediante incentivos fiscales la construcción de viviendas, promoviendo además el desarrollo de áreas centrales de las ciudades (que habían quedado relegadas en la inversión de construcción) para optimizar la inversión realizada en servicios por parte del Estado.

Con este programa se busca facilitar a las familias de ingresos medios y medios bajos el acceso a viviendas nuevas, para compra o arrendamiento,

a través de exoneraciones tributarias a inversores privados para la construcción, ampliación o reciclaje de viviendas.

Desde la apertura de la Oficina del Inversor en la ANV, en octubre de 2011, han sido ingresadas⁹ 23.234 viviendas en proyectos en zonas no costeras de Montevideo y en el interior del país. De éstos, ya han sido promovidos por el Poder Ejecutivo proyectos por un total 20.775 viviendas.

A fines de 2020, aproximadamente el 38% (7.911) de las viviendas promovidas por el Poder Ejecutivo se encuentran en obra o en condiciones de iniciar la misma, el 62% (12.864) ya han sido terminadas.

Durante el año 2020, en el marco del programa de Inversión en viviendas promovidas se han recibido propuestas de inversores privados para la construcción de 3.161 viviendas. En el mismo período han finalizado 3.189 viviendas.

Programa de inversión en viviendas promovidas	Estado de situación
Ingresadas a la ANV durante 2020	3.161 viviendas
Promovidas por el Poder Ejecutivo durante 2020	2.496 viviendas
Terminadas durante 2020	3.189 viviendas

3.2. Ejecución y gestión del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

El FGCH fue creado para facilitar el acceso a la vivienda de aquellas familias que, aún con la capacidad de pagar una cuota mensual, no tienen el ahorro previo suficiente para comprar un inmueble a través de un crédito hipotecario. La ANV impulsa esta herramienta que permite un ahorro inicial de entre el 10% y el 25% y se puede financiar hasta el 90% del valor de la

⁹ No se consideran viviendas ingresadas a la ANV que al 31/12/2020 sus proyectos se encuentran en condición de denegados, desistidos o revocados.

vivienda en un plazo máximo de 25 años a través de los bancos que operan con este fondo.

Hasta el momento, el FGCH opera con las siguientes instituciones financieras: BBVA, BHU, HSBC, Santander y Scotiabank.

Desde mayo de 2013 está disponible al público este instrumento para que las familias accedan el crédito para la compra de vivienda nueva o usada. A diciembre de 2020, se han otorgado 1.055 garantías (549 en Montevideo y 506 en el interior del país). El 96.8% fueron otorgadas por el BHU.

Durante 2020 se han otorgado 19 garantías para compra de vivienda a través de las instituciones financieras adheridas al programa.

Fondo de garantía de créditos hipotecarios	Estado de situación
Garantías otorgadas en 2020 por ubicación	
Montevideo	10 garantías otorgadas
Interior del país	9 garantías otorgadas
Garantías otorgadas en 2020 por institución financiera	
BHU	14 garantías otorgadas
BBVA	5 garantías otorgadas

3.3. Gestión del programa Ahorro Joven para vivienda (ley de inclusión financiera)

El Programa de Ahorro Joven para Vivienda fue creado por la Ley N° 19.210 y tuvo como objetivo promover el ahorro entre los jóvenes trabajadores formales con el fin de facilitar el acceso a una solución de vivienda.

Para lograrlo se previó otorgar un beneficio económico a los jóvenes inscriptos al programa, que hayan acreditado haber tenido la conducta de ahorro establecida en la Ley y utilicen esos ahorros para concretar una solución habitacional (ser titular de un contrato de alquiler, contrato de compraventa o promesa, beneficiario de programas de la ANV o el MVOTMA).

La ANV tuvo a su cargo la ejecución y monitoreo del programa, así como el pago del beneficio económico, el que se realiza a cargo de lo recaudado por los fideicomisos que administra.

Desde junio de 2016 se han empezado a otorgar los beneficios económicos a los jóvenes inscriptos en el marco del Programa Ahorro Joven. A la fecha se llevan concedidos 384 desembolsos por un total aproximado de \$ 11 Millones a precios corrientes. El 86% de los pagos fueron a jóvenes de Montevideo; en el interior del País se destaca Canelones con el 6.1%, Maldonado con 1.6% y Salto con 1.4%. Durante el 2020 se han pago 101 beneficios a jóvenes por aproximadamente \$ 4 millones.

4. Servicios brindados al BHU y a otras instituciones

4.1. Servicios brindados al BHU

En el marco de la prestación de servicios recíprocos entre el BHU y la ANV, se realiza la gestión de cuentas de clientes del BHU a través de las sucursales y oficinas descentralizadas de la ANV en todo el país (liquidación de nuevos préstamos para compra y refacción de vivienda que otorga el banco, cobro de cuotas y gestión de recupero de unas 30.000 cuentas administradas en las dependencias de la agencia).

4.2. Servicios brindados a otras instituciones

4.2.1 Gestión de carteras de créditos de otras instituciones

Se gestionan carteras de créditos de la Intendencia de Maldonado y del BPS.

4.2.2 Ejecución del programa Relocalizaciones de Intendencia de Montevideo

La ANV brinda diferentes soluciones de acceso a la vivienda frente a las necesidades de realojo de familias que son solicitadas por la Intendencia de Montevideo. Muchos de estos casos se deben a necesidades extremas y sociales de familias que viven en terrenos inundables o en condiciones de habitabilidad extrema. En este sentido la ANV busca alternativas de relocalización de las familias en viviendas en condiciones de habitabilidad y en un marco de sustentabilidad.

Cerca del 66,6% de las familias ingresadas al programa desde su inicio, y que fueron atendidas por la ANV, ya han sido relocalizadas. Más precisamente, 16 familias ya han sido realojadas en el marco del convenio firmado con la Intendencia de Montevideo.

En 2020 se logró, mediante la compra de viviendas usadas, el realojo de 16 familias que vivían en terrenos inundables o en condiciones de habitabilidad extrema por un valor aproximado de USD 1.0 millón.

4.2.3 Convenio de prestación de servicios al MIDES y MVOT

En el marco del convenio firmado con el MIDES y el MVOT para atender a personas en situación de calle. A través del mismo, el MIDES arrienda unidades de los fideicomisos que gestiona la ANV, con seguimiento técnico de dicho Ministerio, para alojar en cada una de ellas a dos personas que egresan de refugios.

En esta primera instancia fueron 10 unidades las solicitadas, 9 de un dormitorio y 1 de dos dormitorios. A finales de 2020 hay 6 viviendas ocupadas a través de dicha modalidad en Montevideo, restando la entrega de 4 unidades de un dormitorio.

5. Otros Proyectos Institucionales

5.1. Proyecto de implementación de Metodología BIM (Building Information Modelling) en la ANV

“El Banco Interamericano de Desarrollo, a través de la Cooperación Técnica RG-T3252 (Mejorando la competitividad del sector construcción mediante la transformación digital) busca contribuir a la adopción de la metodología BIM en los países de la región, teniendo como base tres objetivos específicos:

- Elaborar planes de acción para implementar estrategias BIM a nivel país o a nivel sub-nacional;
- Generar capacidades en actores públicos y privados para el uso de BIM a través de la formación de talento, el desarrollo de pilotos de licitaciones de obra con requerimientos BIM, así como la elaboración de normativas y estándares que faciliten su aplicación; y
- Sensibilizar y articular con los actores del sector público, privado y académico sobre las oportunidades que brinda la metodología BIM y las otras tecnologías asociadas. En 2019 se constituye a través de Transforma Uruguay, la Estrategia Nacional BIM creando Comité Nacional BIM (integrado por el sector público y el sector privado).

En 2020 se crea el Grupo de Trabajo BIM del Uruguay en el sector público que entre otras actividades se aboca al Estudio del presente documento: “Términos de Referencia BIM para Contratos de Obra Pública.” Extracto de la publicación elaborada por el Grupo de Trabajo Interinstitucional BIM (GTBIM) conformado en el año 2020.

La ANV es participante activo del Comité Nacional BIM y del GTBIM, además de haber contribuido con la adaptación, en el equipo de trabajo de UNIT, de la Norma UNIT ISO 19650.

Como resultado de las actividades realizadas con las instituciones antes mencionadas, surgen los siguientes productos:

Norma UNIT ISO 19650-1:2018 Organización y digitalización de la información en obras de edificación e ingeniería civil aplicando BIM

(Building Information Modelling) – Gestión de la información aplicando BIM. Parte 1: Conceptos y principios

- Norma UNIT ISO 19650-2:2018 Organización y digitalización de la información en obras de edificación e ingeniería civil aplicando BIM (Building Information Modelling) – Gestión de la información aplicando BIM. Parte 2: Fase de desarrollo de los activos
- Términos de Referencia BIM para Contratos de Obra Pública.

Con la finalidad de mejorar los procesos en ANV mediante transformación digital en particular el uso de la metodología BIM en la gestión de información, durante el segundo semestre de 2020, se llevó adelante una serie de trabajos y actividades con un equipo interno a la agencia conformado por integrantes de varias áreas. Como resultado de esas instancias de trabajo se trazó una hoja de ruta en donde se plantearon objetivos en el corto y largo plazo:

- Se creó el Expediente N° 2020-68-1-003812 que incluye la Resolución de Directorio N° 0339/2020 para el proyecto de implementación de Metodología BIM en la ANV con integración del SIG
- Se conformó un equipo de trabajo interdisciplinario ANV
- Se organizaron una serie de charlas con expertos internacionales
- Se asistieron a las actividades de carácter formativo que permitieron trazar una línea de conocimiento general del BIM: 4° Encuentro Anual BIM 2020 el 6, 7 y 8 de octubre del 2020. También se asistió a otras actividades de carácter formativo organizadas por la Red BIM Gob Latam que se llevó a cabo el 25 de noviembre del 2020: Seminario, Avance de la Implementación de BIM en Latinoamérica.
- Se resolvió estudiar la viabilidad del primer proyecto piloto para ser aplicado al Programa de Recuperación Urbana y Social de ANV, en particular al predio de Avda. Giannatasio km 27.500 CH 105-106-107-108, Padrón N°43.739.



Datos del personal de la ANV - Número de funcionarios

	Dic-12	Dic-13	Dic-14	Dic-15	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Dic-19	Dic-20
Funcionarios ANV (Ley N° 18.125)	535	518	481	445	420	390	360	319	267
Funcionarios ANV	16	25	30	30	90	117	138	164	184
Directores	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Particular confianza	3	3	3	4	4	4	4	4	4
Total	557	549	517	482	517	514	505	490	458