

Agencia Nacional de Vivienda

Resolución de Directorio N° 0198/09

Acta: 93

Fecha: 14 de mayo de 2009

Expediente: 02248/2009

Tema: DIRECTORIO – “REGLAMENTO SOBRE DESTINO DE INMUEBLES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS INCONCLUSOS ADMINISTRADOS POR LA AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA” - Se aprueba y se adoptan otras medidas.

VISTO: La necesidad de reglamentar los procedimientos de la Agencia Nacional de Vivienda de contratación de inversores privados para la terminación y venta o arrendamiento de inmuebles cuya edificación ha quedado inconclusa.

RESULTANDO: I) La Agencia Nacional de Vivienda tiene a su cargo la administración de aproximadamente 42 inmuebles inconclusos (habitualmente denominados “esqueletos”), que corresponden aproximadamente a 2.000 viviendas y locales conexos.

II) Existe la necesidad social de librar al uso de los interesados las viviendas inconclusas a cargo de la Agencia, solucionando así acuciantes problemas de la población en materia habitacional.

III) Los inmuebles inconclusos y vacíos vienen sufriendo importantes deterioros como consecuencia de una degradación natural de los materiales de construcción, así como resultado de actos vandálicos.

IV) La elevada cantidad de inmuebles inconclusos y sin utilización social acarrea importantes gastos de administración y vigilancia, con significativos costos improductivos.

V) La magnitud y naturaleza de la inversión involucrada requiere el concurso de inversores privados especializados para concluir las obras referidas y comercializar las unidades, situación prevista en las normas vigentes.

CONSIDERANDO: I) Que la Agencia Nacional de Vivienda tiene por finalidad promover y facilitar el acceso a la vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Constitución de la República, encontrándose entre sus atribuciones la de administrar activos provenientes de créditos para la vivienda, formular y ejecutar programas en la materia, prestar servicios de administración y valuación y demás negocios sobre inmuebles.

II) Que en materia de contrataciones sobre inmuebles por parte de la ANV, es de aplicación el numeral 3º del artículo 33 del TOCAF, el cual establece que se podrá contratar "directamente o por el procedimiento que el ordenador determine por razones de buena administración" en el caso siguiente: *Literal "U) La contratación de bienes o servicios, cualquiera sea su modalidad, por parte de los entes autónomos y servicios descentralizados integrantes del dominio industrial, comercial y financiero del Estado, destinada a servicios que se encuentren de hecho o de derecho en regímenes de libre competencia."*

III) Que en materia de inmuebles, la ANV se encuentra en régimen de libre competencia con los agentes privados y, por ende, puede contratar directamente o determinar el procedimiento a aplicar por razones de buena administración.

IV) Que el presente reglamento determina reglas y procedimientos claros y transparentes a efectos de seleccionar inversores privados para venderles inmuebles inconclusos o para asociarse con ellos a través de la constitución de un fideicomiso.

V) Que, asimismo, establece diferentes etapas en la presentación de propuestas para evitar costos innecesarios a los inversores interesados.

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo establecido en el literal U) del numeral 3 del artículo 33 del TOCAF, así como a la Ley 18.125 del 27 de abril de 2007,

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

1º) Aprobar el "Reglamento sobre destino de inmuebles y proyectos inmobiliarios inconclusos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda", que a continuación se transcribe:

"REGLAMENTO SOBRE DESTINO DE INMUEBLES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS INCONCLUSOS ADMINISTRADOS POR LA AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA.

CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIONES.

Artículo 1º. OBJETO. El presente Reglamento regula el proceso de negociación y contratación para dar destino a los inmuebles ("esqueletos") o la culminación de proyectos inmobiliarios inconclusos, administrados por la Agencia Nacional de Vivienda.

Artículo 2º. A los efectos de este Reglamento se define:

a) inmueble inconcluso: el terreno y la construcción iniciada y cuyo proceso de finalización se encuentra detenido, sujeto a la administración de la Agencia Nacional de Vivienda y al cual se desea dar un destino socialmente útil, como es la vivienda para la población;

b) inversor interesado: la persona física o jurídica o conjunto de ellas que se presenta a los llamados a expresiones de interés para la adquisición y/o finalización de la construcción de un inmueble inconcluso y la venta o arrendamiento de las unidades resultantes;

c) inversor preseleccionado: el inversor interesado que se ha presentado a un llamado a expresiones de interés respecto de determinado inmueble inconcluso y, en función de su presentación primaria, ha sido elegido a los efectos de profundizar su propuesta;

d) inversor seleccionado: el inversor preseleccionado cuya propuesta detallada ha sido elegida como la más conveniente respecto de determinado inmueble inconcluso;

e) llamado a expresiones de interés: es la convocatoria pública a inversores interesados en determinado inmueble inconcluso, a efectos de presentar ante la Agencia dentro del plazo estipulado, su idea de proyecto y antecedentes empresariales.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES.

Artículo 3º. La Agencia Nacional de Vivienda suministrará la información disponible sobre cada inmueble inconcluso a todos los inversores interesados, mediante su publicación en el sitio web institucional, así como mediante atención personalizada en la División Mercado Inmobiliario.

Asimismo, se publicará en el referido sitio web, la nómina de los inmuebles inconclusos que se prevé incluir en este régimen, con su ubicación y la información sumaria disponible, así como una estimación de fecha posible de llamado a expresiones de interés.

El llamado a expresiones de interés: a) se publicará en el sitio web institucional, en el de compras estatales y en las revistas especializadas de proveeduría estatal; b) se comunicará directamente a todos los inversores potenciales que hayan transmitido tal interés a la División Mercado Inmobiliario, así como a las organizaciones referentes en el ámbito de actuación del llamado; c) podrá publicarse en medios de comunicación.

CAPÍTULO III. DEL LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERÉS Y LA PRESELECCIÓN.

Artículo 4°. La preselección de inversores interesados en determinado inmueble inconcluso, se efectuará mediante un llamado público a expresiones de interés.

Artículo 5°. Entre la convocatoria pública y la apertura del llamado habrá un lapso mínimo de tres semanas.

Artículo 6°. Cuando se realice el llamado a expresiones de interés se deberá publicar ubicación, fotografías, grado de avance y fechas de la construcción realizada, número de unidades previsto originalmente, situación jurídica del inmueble y sus unidades, finalidad social que propone la Agencia, si correspondiere, así como los requerimientos que estime convenientes en cuanto a destino, modalidad contractual, entre otros.

Artículo 7°. En la presentación, los inversores interesados deberán aportar:

- a) información de la empresa y, en caso de ser un consorcio u otra forma de asociación (aún en proceso de formación), el detalle de la misma, en especial, su solvencia económica;
- b) antecedentes en la construcción y/o comercialización de inmuebles, siendo relevantes los vinculados a proyectos similares a los que son objeto del llamado;
- c) información sobre la inversión prevista, sea con fondos propios y/o financiados para ejecutar el proyecto, indicando su origen;
- d) desarrollo sumario de la idea de proyecto a realizar y el cronograma de obras;
- e) otros elementos de juicio relevantes para la Agencia;
- g) dirección electrónica a efectos de las comunicaciones y notificaciones.

En esta etapa, será suficiente la presentación de fotocopia de la documentación.

Para presentar al llamado, los inversores interesados deberán efectuar un depósito en garantía por la suma equivalente a UI 25.000 (veinticinco mil unidades indexadas) en efectivo, la cual será reintegrada al final del proceso o en oportunidad de rechazar la propuesta presentada.

En caso de resultar preseleccionado, se devolverá la garantía luego de comprobar la veracidad de la documentación presentada.

Art. 8°. La Gerencia General, previos informes técnicos reservados, preseleccionará para cada proyecto hasta tres inversores interesados, en función de:

- a) la información de la empresa;
- b) la solvencia económica demostrada y la inversión de fondos propios prevista respecto de las necesidades estimadas del proyecto;
- c) el cronograma previsto de obras;
- d) la idea del proyecto que se presenta.

De resultar conveniente para la Agencia, se podrán preseleccionar más inversores interesados, en particular, si se verifica la situación de preselección de un mismo inversor en varios llamados a expresiones de interés.

En el mismo acto, la Gerencia General fijará el plazo para la selección.

Artículo 9º. Aprobada la preselección, la misma será publicada en el sitio web institucional y notificada a los demás inversores interesados.

Artículo 10º. Los funcionarios de la Agencia serán responsables, durante el proceso de preselección y selección, de mantener la confidencialidad de las propuestas de los posibles inversores.

CAPÍTULO IV. DE LA SELECCIÓN.

Artículo 11º. Los inversores preseleccionados recibirán la información disponible y apoyo de los funcionarios técnicos (mínimo dos) designados al efecto, para la preparación de una propuesta concreta y detallada.

Artículo 12º. Adicionalmente, los funcionarios técnicos efectuarán una reunión colectiva con los inversores preseleccionados, a los efectos de suministrar información de detalle, la que tendrá lugar diez (10) días hábiles antes de finalizar el plazo estipulado para la selección definitiva.

Artículo 13º. La Agencia seleccionará la mejor propuesta en función de:

- a) la información de empresa;
- b) la solvencia económica demostrada y la inversión de fondos propios prevista respecto de las necesidades estimadas del proyecto;
- c) el cronograma previsto de obras;
- d) el proyecto presentado;
- e) la propuesta económica para la Agencia;
- f) otros factores que se consideren relevantes.

Artículo 14º. La selección será resuelta por el Directorio, teniendo en cuenta el informe elevado a través de la Gerencia General, el cual será elaborado por un Comité Técnico Asesor, integrado por tres funcionarios técnicos de la Agencia designados por la referida Gerencia General, nombramiento que no podrá recaer en los mismos funcionarios que interactuaron con los inversores preseleccionados.

Artículo 15º. Aprobada la selección, la misma será publicada en el sitio web institucional y notificada a los demás inversores preseleccionados.

CAPÍTULO V. DEL CONTRATO.

Artículo 16º. La selección realizada respecto de determinado inversor es la etapa previa a la definición de los detalles, la presentación de la documentación original y la formalización del contrato, aspectos que serán acordados por ambas partes. En caso de existir discrepancias, la Agencia –teniendo en cuenta los antecedentes del proceso-, efectuará al inversor seleccionado una propuesta final para su aceptación o rechazo.

Artículo 17º. De no aceptar esta propuesta final, el inversor podrá proponer una nueva, en el plazo de cinco (5) días hábiles y, de no haber acuerdo, la Agencia retomará el proceso teniendo en cuenta el resto de los inversores preseleccionados”.

- 2º) Encomendar a la Gerencia General la implementación del referido reglamento.
- 3º) Dar difusión interna de la presente resolución y publicarla en el sitio web institucional.



Dra. Esc. Stella Forcade
Secretaria General



Ec. Carlos Mendive
Presidente