

APLICACIÓN DE LA LEY

N° 20.237 (2023) Y N° 20.395 (2025)

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL INFORME	3
2. ANTECEDENTES NORMATIVOS	4
2.1. Ley N° 20.237, del 22 de diciembre de 2023.	
2.2 Decreto Reglamentario N° 89/2024, de 02 de abril de 2024 (reglamentación de la Ley N° 20.237).	
2.3 Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.395, de 10 de febrero de 2025	
2.4 Decreto Reglamentario N° 0243/25, de 11 de noviembre de 2025 (reglamenta la Ley N° 20.395).	
3. ETAPAS DE IMPLEMENTACIÓN DE LA LEY 20.237	6
3.1. Etapa de adecuación institucional: constitución del fideicomiso, migración de créditos y adecuación operativa y de sistemas	
3.2. Etapa de análisis de cartera y clasificación de créditos.	
3.2.1 Requerimientos de información sobre tributos.	
3.2.2 Análisis y clasificación de créditos.	
3.3 Etapa de definición, comunicación y publicación de beneficios.	
3.4 Etapa de ajustes operativos y acciones previas a la aplicación de los beneficios.	
3.5 Ajuste de la postura institucional de la ANV.	
4. APLICACIÓN DE LA LEY. BENEFICIOS PAUTADOS Y OTROS EVENTOS VINCULADOS	13
5. ACTUACIÓN DE LA NUEVA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN OPERATIVA	14
5.1 Principales actividades realizadas.	
5.2 Peticiones calificadas y gestión de situaciones especiales (oposiciones y derivados).	
5.3 Aplicación de la Ley N.º 20.23 y su modificativa.	
5.4 Reversas.	
5.5 Gestión de créditos sin aplicación de la ley por posible aumento de cuota.	
5.6 Diseño y protocolización del proceso de acreditación del cumplimiento del del literal g) del artículo 2.º.	
5.7 Acciones de comunicación - Plan UR 2025.	
5.7.1 Campaña llamadas telefónicas.	
5.7.2. Actualización del sitio web y comunicación institucional.	
5.7.3. Actualización de la información para el Call Center.	
5.8 Escrituraciones.	
5.8.1 Expedientes para escrituración de hipotecas.	
5.8.2 Expedientes para solicitud de escrituración de promesas.	
6. PERSPECTIVAS Y PRÓXIMOS PASOS	25
7. CUADRO RESUMEN	26
8. DEFINICIONES Y GLOSARIO	30

1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad dar cuenta de la implementación de la Ley N.º 20.237[1] de fecha 22 de diciembre de 2023, y de su modificativa, la Ley N.º 20.395[2], de fecha 13 de febrero de 2025, por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la primera mencionada, que dispone la rendición semestral de informes ante la Asamblea General.

La Ley N.º 20.237 fue reglamentada a través el Decreto N.º 89/024[3], de fecha el 2 de abril de 2024, con participación activa de la ANV en su diseño. Posteriormente, la Ley N.º 20.395 introdujo modificaciones en determinados literales de los artículos 2.º y 4.º de la normativa original, y fue reglamentada a través del Decreto N.º 243/025[4], de fecha 11 de noviembre de 2025.

La implementación de este nuevo marco normativo implicó la articulación de dos niveles de planificación. Por un lado, un ámbito de coordinación interinstitucional con el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), en su calidad de fideicomitente y beneficiario. Por otro, un proceso interno de adecuación organizativa y operativa dentro de la ANV, orientado a asumir de manera eficaz las funciones asignadas. En este contexto, se constituyó el Comité de Seguimiento y Monitoreo[5], que hasta la fecha ha mantenido cinco sesiones de trabajo, de las cuales surgieron los acuerdos correspondientes.

La aplicación de la Ley se inició durante la Administración anterior y fue gestionada por dos equipos distintos de Gerencia General entre los años 2022 y 2025. Asimismo, el proceso atravesó un cambio de Administración y de autoridades en la ANV en abril de 2025, momento en el que asumieron las actuales jerarquías.

Tal como se desarrolla en los apartados siguientes, desde la promulgación de la Ley N.º 20.237 en la ANV se verificaron dificultades en la gestión de la información necesaria para la aplicación del literal g) del artículo 2.º —referido a la acreditación de estar al día con los tributos a la fecha de promulgación de la Ley—, lo que impactó en el cumplimiento de los plazos previstos por la normativa. Asimismo, entre la entrada en vigencia de la Ley N.º 20.395 y la asunción de la actual Administración, no se registraron avances sustantivos.

El documento se estructura en tres partes claramente diferenciadas. La -primera parte- (apartados 2 a 4) expone los antecedentes normativos y administrativos vinculados a la implementación de la Ley N.º 20.237 y su reglamentación, las modificaciones introducidas por la Ley N.º 20.395 y su correspondiente reglamentación, así como la secuencia de decisiones políticas y administrativas adoptadas por el Directorio de la ANV hasta abril de 2025. La -segunda parte- (apartado 5) desarrolla las gestiones realizadas desde la asunción de las nuevas autoridades en abril de 2025 hasta la fecha, analizando el impacto en la aplicación de los beneficios previstos para las personas deudoras mediante una cronología de los principales hitos y sus implicancias jurídicas y administrativas. Finalmente, la -tercera parte- (apartados 6 a 8) presenta las perspectivas futuras, el cuadro resumen de seguimiento semestral y las definiciones técnicas utilizadas en el informe.

[1] El texto de la Ley N.º 20.237 (2023) se incorpora como Anexo I del presente informe.

[2] El texto de la Ley N.º 20.395 (2025) se incorpora como Anexo II del presente informe.

[3] El texto del Decreto N.º 89/024 (2024) se incorpora como Anexo III del presente informe.

[4] El texto del Decreto N.º 243/025 (2025) se incorpora como Anexo IV del presente informe.

[5] El 02 de julio de 2024 se crea a partir de la aprobación del Reglamento Operativo entre la ANV y el BHU.

2. ANTECEDENTES NORMATIVOS

2.1. Ley N.º 20.237, del 22 de diciembre de 2023

Se destacan los principales contenidos de la ley que contribuyen a un entendimiento de la situación:

Artículo 2. Requisitos para acceder a los beneficios

Establece siete literales que constituyen condiciones obligatorias que deben cumplir los créditos para acceder a los beneficios previstos en la ley. Dichos requisitos son los siguientes:

- a) Que el crédito esté denominado en Unidades Reajustables (UR).
- b) Que la finalidad del crédito haya sido la adquisición, construcción o reparación de vivienda propia.
- c) Que la persona titular del crédito sea una persona física.
- d) Que el crédito se encuentre vigente.
- e) Que el monto original del crédito sea menor o igual a USD 80.000.
- f) Que la asunción de la deuda por parte del titular actual haya tenido lugar con anterioridad al 1.º de enero de 2009.
- g) Estar al día en el pago de los tributos nacionales y departamentales, conforme al literal g), al 22 de diciembre de 2023, fecha de promulgada la Ley.

La información se obtuvo de las carpetas de Promesas e Hipotecas, excepto el literal g) que depende de los datos proporcionados por las Intendencias y de la Dirección General de Impositiva (DGI).

Artículo 4. Extinción de obligaciones

Otorga el beneficio de Extinción total del crédito y colgamentos (deuda diferida en el tiempo) bajo ciertas condiciones acumulativas:

- a) Tiempo transcurrido desde la toma del crédito que debe ser de 40 años o más.
- b) Un mínimo de 110 pagos realizados en los 10 años previos a la aplicación del beneficio.
- c) Al momento de aplicar el beneficio, el saldo de capital a pagar debe ser igual o menor al 65% del capital que el titular debía cuando asumió el crédito.

La extinción queda condicionada a que se otorgue en un plazo de dos años la escritura de cancelación de hipoteca o la escritura en cumplimiento de la promesa de compraventa.

En caso de incumplirse esto, o de más de tres cuotas sucesivas sin pagar dará lugar a la no Extinción de los saldos y dejará sin efecto los beneficios volviendo el deudor a su régimen anterior.

Artículo 5. Beneficio en la Tasa de interés hasta la Extinción del crédito.

- Los créditos asumidos por los actuales titulares antes del 31 de diciembre de 1993, pasarán a tener Tasa 0%.
- Los créditos asumidos por los actuales titulares entre 1 de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008, pasan a tener Tasa 2,5%.
- Artículo 6. Beneficios en la Tasa de interés correspondiente de los colgamentos.
- Los créditos asumidos por los actuales titulares antes del 31 de diciembre de 1993, pasarán a tener Tasa 0%.
- Los créditos asumidos por los actuales titulares entre 1 de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008, pasarán a tener Tasa 2 %.

Artículo 7. La cuota mensual a pagar se fija al valor de la cuota emitida en diciembre de 2022.

2.2 Decreto Reglamentario N.º 89/2024, de 02 de abril de 2024 (reglamentación de la Ley N.º 20.237)

Se destaca entre sus artículos:

Artículo 1.

Dispone la transferencia de créditos nominados en UR del BHU al "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero" (FIDE237), creado por el artículo 1 de la Ley N.º 20.237, del 22 de diciembre de 2023.

Artículo 7.

Establece que la DGI y los Gobiernos Departamentales deben informar en un plazo de 30 días si los inmuebles estaban al día con el pago de tributos al 22 de diciembre de 2023. Mientras tanto, se suspenden los plazos de aplicación de beneficios (artículo 11 Ley 20.237).

2.3 Modificaciones introducidas por la Ley N.º 20.395, de 13 de febrero de 2025

Introduce modificaciones en los requisitos establecidos en el artículo 2.º, literales e) y g), así como en el artículo 4.º, literal c).

Artículo 2.

Literal e): Se excluyen del cálculo de los USD 80.000, rubros como seña, ahorro previo y otros que no refieran estrictamente al préstamo otorgado a abonar en pagos mensuales para el pago del precio del inmueble.

Literal g): La acreditación de estar al día en tributos se exige de forma diferenciada según el tipo de beneficio (artículos 4, 5 y 6). En el caso de los beneficiarios de Extinción, la acreditación de estar al día se exigirá en el momento de la escrituración.

Artículo 4.

Literal c): Para acceder al beneficio, la suma total de todos los pagos realizados (sin importar si fueron destinados a capital, intereses u otros conceptos) deberá ser, como mínimo, el 35% del monto garantizado en la escritura de hipoteca.

2.4 Decreto Reglamentario N.º 0243/25, de 11 de noviembre de 2025 (reglamenta la Ley N.º 20.395)

El decreto reglamenta aspectos operativos de la Ley para su correcta aplicación.

Artículo 1.

Habilita a las personas deudoras en UR a presentar documentación que acredite que están al día con sus tributos nacionales y departamentales. Esa acreditación es un requisito clave para acceder a los beneficios. Para los casos de beneficio de Extinción la acreditación se debe hacer al momento de la escrituración.

3. ETAPAS DE IMPLEMENTACIÓN DE LA LEY 20.237

3.1. Etapa de adecuación institucional: constitución del fideicomiso, migración de créditos y adecuación operativa y de sistemas

El proceso de implementación de la Ley N.º 20.237 se inició con una etapa de adecuación institucional orientada a dotar a la ANV de las herramientas jurídicas, operativas y de sistemas necesarias para asumir las nuevas funciones asignadas por la normativa.

El 23 de mayo de 2024: Se firmó el Contrato de Constitución del FIDE237, en el cual la ANV actúa como fiduciaria, mientras el BHU reviste calidad de Fideicomitente y Beneficiario.

El 1 de junio de 2024: Se concretó la migración de 9.404 créditos en UR desde el BHU hacia la ANV, incorporándose al FIDE237.

El 2 de julio de 2024: Se aprobó el Reglamento Operativo entre ambas instituciones y se creó el Comité de Monitoreo y Seguimiento, con el cometido de coordinar la implementación de la ley y acordar criterios comunes para la clasificación y tratamiento de los créditos. Una de las principales complejidades de esta etapa fue la necesidad de coordinar criterios entre ambas instituciones, a fin de asegurar una aplicación homogénea de los requisitos legales y evitar tratamientos disímiles ante situaciones equivalentes.

Al inicio de la aplicación de las leyes, el universo total de créditos con deuda en UR ascendía a 23.321. De ese total, 13.917 créditos ya eran administrados por la ANV en distintos fideicomisos, mientras que 9.404 fueron transferidos desde el BHU en el marco de la constitución del FIDE237, conforme a lo dispuesto por la normativa.

	FIDE237	FIDES ANV	TOTAL
Cantidad de créditos	9.404	13.917	23.321

*TABLA 1. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. UNIVERSO DE CRÉDITOS EN UR.

Con la constitución del FIDE237, la ANV incorporó una cartera que implicó un incremento aproximado del 40 % en el volumen de créditos gestionados en UR lo que requirió significativos ajustes técnicos, operativos y de sistemas. A modo de referencia, previo a la transferencia, la ANV administraba 13.917 créditos en UR (excluidos los créditos de cooperativas), por lo que la incorporación de la cartera proveniente del BHU representó prácticamente la duplicación del volumen de créditos a gestionar.

Desde la constitución del FIDE237, la ANV se abocó a desarrollar una serie de acciones necesarias para habilitar la gestión de los créditos. Esto implicó trabajar simultáneamente en la migración de la cartera, en la adecuación del sistema informático (SIGB) para recibir y administrar la nueva información, y en la elaboración y discusión de la reglamentación correspondiente para su correcta gestión.

Una vez transferidos los créditos e inmuebles que integran el FIDE237, fue necesario realizar ajustes para estabilizar el sistema informático de la ANV, el tiempo que se diseñan los procesos de cierre de mes y la elaboración de los informes exigidos por el contrato de fideicomiso suscrito con el BHU.^[6]

Uno de los principales desafíos de esta etapa consistió en asegurar la continuidad de la gestión de los créditos migrados, manteniendo operativos los canales habituales de cobranza utilizados por el BHU, tales como redes de cobranza, Sistarbank, mecanismos de retención, refinanciaciones y cancelaciones.

Para llevar adelante este proceso, se conformó un equipo operativo específico que, durante el proceso de implementación, contó con la participación de más de 170 personas pertenecientes a distintas áreas de la ANV. Entre ellas se destacan el Departamento de Comunicación, el Departamento de Control de Gestión, el Departamento de Gestión de Recursos, el Área de Administración de Créditos, el Área Jurídica —incluidas las Divisiones de Notarial y Abogacía—, la División Sucursales y Oficinas Descentralizadas y la División Sistemas de Información.

Adicionalmente, se dispuso la contratación de personal externo con el objetivo de reforzar los equipos operativos en aquellas áreas identificadas como críticas dentro del cronograma general, particularmente en las áreas de Notarial y de Administración de Créditos

3.2. Etapa de análisis de cartera y clasificación de créditos

3.2.1 Requerimientos de información sobre tributos

- El 12 de julio de 2024: La ANV cursó Oficios al Congreso de Intendentes (1240/2024) y a la DGI (1241/2024) solicitando la información tributaria requerida por el literal g) del artículo 2.º. El Congreso de Intendentes otorgó a las intendencias un plazo de 120 días para responder sobre la situación tributaria de los contribuyentes, período que cuadruplicó el previsto en el Decreto N.º 89/2024. A pesar de la relevancia de esta información para la aplicación de la Ley, desde la ANV no se desarrollaron instancias adicionales de seguimiento más allá del envío inicial de los oficios.
- Por su parte, el BHU gestionó directamente con las Intendencias esa información y obtuvo la información dentro de los plazos pautados para la publicación de la aplicación de la ley.

^[6] En el Punto Quinto: Designación del fiduciario, derechos y deberes del contrato constitutivo, en el apartado V se define la obligación del Fiduciario de "(...) enviar la información de los estados financieros mensuales del fideicomiso en un todo conforme a las normas contables que resulten de aplicación en cada momento, sin perjuicio de lo establecido por las normas bancocentralistas, a los beneficiarios". Los Informes mensuales comprometidos con BHU son los que se detallan a continuación: Balancete e inventario de créditos e inmuebles; Ratio de cobertura de liquidez (LCR); Ratio de financiación neta estable (NSFR); Informe de recaudación; Informe de fondo de protección de garantía hipotecaria y datos para central de riesgos (información de saldos adeudados y calificación según atraso de cada cliente).

Más adelante también detalla lo siguiente: "Adicionalmente a los informes previamente referidos el fiduciario deberá expedir toda aquella información requerida y/o reportes que sean exigidos por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay, a cuyos efectos el fiduciario y el fideicomitente acordarán un plan de adecuación de acuerdo a la nota remitida por dicha Institución al Banco Hipotecario del Uruguay de fecha 5 de abril de 2024, en un todo conforme con los plazos establecidos para su expedición y entrega de acuerdo a lo detallado en el ANEXO N° 4."

3.2.2 Análisis y clasificación de créditos

La ANV y el BHU trabajaron en forma conjunta para adaptar la operativa, los procesos y los sistemas necesarios para la aplicación de los beneficios y la gestión de las carteras, asegurando así un criterio único en su implementación.

Los créditos que integran la cartera FIDE237 fueron analizados y clasificados por el BHU, conforme a lo establecido por la ley. Por su parte, las carteras que la ANV ya administraba previamente, fueron estudiadas por la Agencia.

Para cumplir con los plazos estipulados, se desarrolló un sistema específico que permitió recopilar la información de forma altamente automatizada, reduciendo tiempos y aumentando la confiabilidad del proceso. Este sistema incorporó controles de calidad para asegurar la precisión de los datos y funcionó como una plataforma única y centralizada, lo que permitió trabajar en un entorno controlado, evitar pérdidas de información y garantizar el cumplimiento de los plazos. Además, facilitó la actualización de datos en el sistema de gestión (SIGB) y la corrección de errores provenientes de la migración original realizada en 2008.

Finalmente, se obtuvo un sistema semiautomático para consolidar los datos relevados por escribanas y escribanos designados a tal fin. A continuación, se detallan algunas de las etapas atravesadas para alcanzar estos objetivos:

- a. Caracterización del universo en estudio para definir el diseño del sistema
A1_Definicion_universo_y_criterios_para_revision.^[7]
- b. Definición del sistema de registro de los datos de cada crédito. Diseño de fichas de relevamiento, cronograma y criterios de análisis y registro.
- c. Definición de los equipos y roles durante la ejecución del proceso (personas contratadas, encargadas y referentes técnicas).
- d. Capacitaciones conceptuales y técnicas para las personas que se incorporaron al proceso de revisión.
- e. Seguimiento de los casos donde se identificó documentación faltante. Vínculo con el archivo ubicado en Casa Central dependiente del Área de Administración de Créditos (este contiene las carpetas físicas de Promesas) y el Tesoro de Títulos en el BHU (donde se resguardan todas las carpetas físicas de Hipotecas).
- f. Definición del sistema de análisis posterior al registro de la información relevada para controlar la coherencia de la información.

Del proceso participaron un total de 30 personas de Casa Central y al menos 50 de las Sucursales, incluyendo personal propio y escribanas y escribanos contratados.

^[7] Ver Apéndice I.

Entre julio y octubre de 2024, la ANV realizó el análisis y clasificación de los créditos en UR de las carteras de Hipotecas y Promesas administradas por la Agencia (diferentes al FIDE237), conforme a lo dispuesto por la Ley N°20.237 y su Decreto Reglamentario. Para asignar a cada crédito a las categorías previstas, fue necesario examinar individualmente los 13.917 créditos, revisando y registrando la información contenida en los documentos originales resguardados en carpetas físicas. Como resultado, se obtuvo una sistematización completa de los datos necesaria para evaluar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 2.º y 4.º de la norma mencionada.

Entre agosto y setiembre de 2024, el BHU remitió a la ANV los listados de créditos clasificados de acuerdo con la normativa vigente. El primer listado fue recibido el 30 de agosto de 2024 y, posteriormente, el 27 de setiembre de 2024, el BHU envió una versión corregida.

El 4 de setiembre de 2024, mediante Resolución de Directorio N° 0314/2024^[8], el Directorio de la ANV aprobó los criterios del Grupo de Trabajo^[9] incluyendo la consideración de acreditado el literal

g) del artículo 2.º, a pesar que las Intendencias aún no habían respondido los oficios enviados para informar sobre el estado de los inmuebles respecto al cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Esta interpretación resultó incongruente con lo establecido en el literal g) del artículo 2.º de la Ley, y el artículo 7 del Decreto N.º 89/2024, generando discrepancias de criterio entre el BHU y la ANV.

3.3. Etapa de definición, comunicación y publicación de beneficios

El artículo 11 de la Ley N.º 20.237 establecía la forma y los plazos para dar publicidad y difusión a los beneficios, mientras que el artículo 7 del Decreto N.º 89/24 disponía que dichos plazos quedarían suspendidos hasta que los organismos recaudadores remitieran la información requerida.

Una vez adoptado el criterio de no controlar el literal g) del artículo 2.º (aun cuando dicho requisito se establece en la ley y en su decreto reglamentario), el Directorio de la ANV resolvió publicar en su sitio web los beneficios correspondientes a cada crédito, sin considerar el cumplimiento del referido literal.

En octubre de 2024 se realizaron campañas publicitarias en diferentes medios, redes y web institucional, informando que para conocer el beneficio se debía tramitar la identidad digital.

En los primeros días de octubre se envió una carta a 2.047 potenciales beneficiarios de Extinción de créditos con el siguiente texto:

^[8] La Resolución de Directorio N.º 0314/2024 se incorpora como Anexo V del presente informe.

^[9] Integrado por la Gerente General, el Área Administración de Créditos, y las Divisiones Sistemas de Información, Notarial y Abogacía.

Estimada familia:

¡Buenas noticias para los titulares de créditos en Unidades Reajustables!

El Plan UR de la ANV está en marcha y más de 18.000 familias podrían beneficiarse. Uno de los principales beneficios es la “extinción” del crédito, si cumple ciertos requisitos: tener un crédito de 40 años o más, haber realizado 110 pagos en los últimos 10 años y estar al día con las cuotas.

La resolución sobre cada crédito estará disponible exclusivamente en la web de la ANV. Para acceder a esa información, el titular debe tener su identidad digital y actualizar sus datos. Recuerde, además, mantenerse al día con el pago de las cuotas.

En los próximos días se publicará la primera etapa de beneficiarios; le recomendamos estar atento a nuestra página web y redes sociales. La información sobre las siguientes categorías se publicará en semanas posteriores, de forma escalonada.

Para más detalles, puede visitar nuestra web www.anv.gub.uy/PlanUR o contactarse al 17217.

A partir del 07 de octubre de 2024 se inicia una campaña de comunicación a través de la página web de la ANV y las redes sociales informando que ingresando con registro IDuy, cada titular de crédito podía acceder a la información del beneficio otorgado para cada crédito.

3.4. Etapa de ajustes operativos y acciones previas a la aplicación de los beneficios

El 4 de noviembre de 2024 fue la primera sesión del Comité del Seguimiento y Monitoreo. En esta instancia, ambas instituciones intercambiaron información principalmente sobre la clasificación de los créditos. El BHU hizo énfasis en las resoluciones y comunicaciones remitidas a la ANV para la adopción de los criterios instruidos por dicho organismo (Oficios N.º 138/24, 145/24 y 150/24). Asimismo, el BHU reiteró su preocupación respecto a los informes contables comprometidos y se acordó elaborar un Plan de Adecuación del Sistema de Gestión Bancaria (SIGB), luego de solicitar una prórroga de los plazos de presentación ante el BCU.^[10]

El 14 de noviembre de 2024 tuvo lugar la segunda sesión del Comité del Seguimiento y Monitoreo. Entre otros temas, se abordó la problemática operativa vinculada a la pérdida de beneficios, la resolución de oposiciones favorables a titulares de créditos solicitantes y otras casuísticas similares. Estas situaciones motivaron la discusión sobre la posible implementación de una herramienta de Reversa.^[11]

^[10] Recién en setiembre de 2025 se concretó una propuesta. Asimismo, las partes acordaron iniciar el proceso de adecuación a partir de enero de 2026. Ver Apéndice II: Propuesta de plan de Adecuación.

^[11] Para mayor detalle, véase el apartado 5.4. Reversas del presente documento.

El 19 de noviembre de 2024, mediante la RD N° 0367/2024: el Directorio del BHU dispuso aplicar el control efectivo del literal g) del artículo 2.º a los 151 créditos del FIDE237 del cual es beneficiario. Para ello, el BHU contaba con la información proporcionada por los gobiernos departamentales, quedando pendiente únicamente la verificación del Impuesto a Primaria ante la DGI.

Por su parte, el Directorio de la ANV había decidido no controlar el Lit. G del artículo 2.º (RD N°0314/24, de fecha 4 de setiembre) y aplicar los beneficios a la totalidad de los créditos. Desde el 7 de octubre ya se habían publicado los beneficiarios de Extinción, incluyendo los 151 casos que el BHU había clasificado como que No Aplica beneficio por no estar al día con los tributos departamentales al 22 de diciembre de 2023.

Las actas del Comité de Seguimiento y Monitoreo evidencian criterios divergentes entre ambas instituciones respecto a la aplicación de la normativa. El Directorio de la ANV consideraba que el análisis y clasificación de todos los créditos —incluidos los del FIDE237— debían realizarse en función de la información que el Congreso de Intendentes remitiría a la ANV una vez transcurrido el plazo de 120 días solicitado por las intendencias para emitir su respuesta. En consecuencia, la ANV desestimó la información proporcionada por el BHU sobre 18 de las 19 intendencias. El BHU, por su parte, mantenía su posición sobre analizar, clasificar y aplicar los beneficios con base en la información que ya le había proporcionado a la ANV.

3.5. Ajuste de la postura institucional de la ANV

El 28 de noviembre de 2024, mediante la **Resolución de Directorio N° 0421/2024**^[12] (Acta 894 – Exp. 6532), la ANV resolvió tomar conocimiento de la disposición del BHU^[13] y suspender la aplicación de beneficios hasta obtener la información requerida y oficiar a las Intendencias departamentales para solicitar la información faltante.

Esta resolución implicó postergar la publicación de la clasificación de los créditos que aún permanecían pendientes y, en consecuencia, retrasar la comunicación a las personas que resultarían o no beneficiarias por su situación tributaria.

La decisión de alinear la aplicación de los beneficios con lo establecido en la normativa obligó a realizar ajustes en los comunicados institucionales ya publicados en la página web (a la cual se accedía desde TUID). Incluso, en algunos casos, créditos que habían sido comunicados como beneficiarios retornaron a la categoría: **En análisis**, a la espera de su nueva clasificación en la próxima publicación.

Un ejemplo de ello fueron los 151 casos de Extinción del FIDE237, respecto de los cuales se había desestimado información necesaria para controlar el literal g) del artículo 2.º. El comunicado enviado inicialmente establecía:

^[12] La Resolución de Directorio N° 0421/2024 se incorpora como Anexo VI del presente informe.

^[13] Resolución de Directorio del BHU N° 0367/24 del 19 de noviembre de 2024.

“El pasado 22 de noviembre de 2024, le informamos que usted era beneficiario de la “extinción” de su crédito y dejaría de pagar la cuota a partir del 25 de noviembre. Asimismo, que si al momento de escriturar, cancelar o en algún otro momento, se constata que el beneficio fue otorgado de manera indebida por no cumplir con todas las condiciones establecidas en la Ley N.º 20.237, éste quedará sin efecto con carácter retroactivo.

Según la clasificación realizada por el BHU, se informa que usted ha sido excluido de los beneficios porque no cumple con el requisito de estar al día con los tributos, de acuerdo a las condiciones establecidas en la Ley N° 20.237”.

A medida que se fue recibiendo la información desde cada intendencia, los créditos continuaron siendo clasificados y sus resultados publicados.

El 3 de diciembre de 2024, durante la tercera sesión del Comité de Seguimiento y Monitoreo, se resolvió suspender la aplicación de nuevos beneficios hasta tanto se acuerden criterios definitivos con el BHU.

4. APLICACIÓN DE LA LEY. BENEFICIOS PAUTADOS Y OTROS EVENTOS VINCULADOS

El 23 de diciembre de 2024 se procesaron nuevamente las extinciones remitidas por el BHU, aplicando el beneficio a 534 créditos del FIDE237. Posteriormente, en enero de 2025, se aplicaron los beneficios de reducción de **Tasa** correspondientes a los créditos del FIDE237.

Asimismo, se aplicaron los beneficios de Extinción y de reducción de **Tasa** a los créditos administrados por la ANV correspondientes a aquellas intendencias que habían remitido la información requerida sobre el estado de los tributos, a saber: Tacuarembó, Canelones, Treinta y Tres, Flores y Florida.

Aplicación de beneficios según créditos clasificados en enero 2025		
Tasa (0% y 2,5%) y No Aplica FIDE237 - BHU	Extinción, Tasa (0% y 2,5%) y No Aplica Otras carteras FIDES - ANV	TOTAL
6.479	5.271	11.750

*TABLA 2. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. APLICACIÓN DE BENEFICIOS SEGÚN CRÉDITOS CLASIFICADOS EN ENERO 2025.

El 23 de enero de 2025 se celebró la cuarta sesión del Comité de Seguimiento y Monitoreo, en la cual se acordó aplicar los beneficios de reducción de **Tasa** hacia finales de ese mes. Dicha aplicación se concretó finalmente el 3 de febrero de 2025.

Durante febrero de 2025, se aplicaron beneficios a más de 2.300 créditos correspondientes a las carteras administradas por la ANV. En particular, se aplicaron los beneficios de reducción de **Tasa** a los créditos de aquellas intendencias que habían remitido la información requerida, a saber: Canelones, Cerro Largo, Flores, Lavalleja, Maldonado, Montevideo, San José, Soriano y Treinta y Tres. En todos los casos, la información recibida fue parcial, por lo que no fue posible clasificar la totalidad de los créditos de dichos departamentos.

Se clasificaron como **No Aplica** aquellas garantías que no cumplían alguno de los literales del artículo 2.º, con excepción del literal e) —referido a que el monto original del crédito no hubiera superado los USD 80.000 al momento de su otorgamiento— ni del literal g) —relativo a que el inmueble no registrara deudas por tributos nacionales y departamentales al momento de la promulgación de la ley, el 22 de diciembre de 2023—. Los créditos cuya evaluación dependía exclusivamente del cumplimiento de estos dos literales fueron identificados como: **En análisis**. Esta decisión se adoptó en función de la información disponible respecto del avance en la promulgación de la ley modificativa.

El 13 de febrero de 2025 se promulgó la Ley N.º 20.395, que introdujo modificaciones a la Ley N.º 20.237. A partir de su entrada en vigencia, la aplicación de los beneficios quedó suspendida —excepto en los casos de **Tasa 0 %** que cumplían los requisitos de **Extinción** por alcanzar los 40 años— hasta contar con una nueva reglamentación alineada con los criterios establecidos en la norma modificativa.

Durante marzo de 2025, se notificó a las personas titulares cuyos créditos fueron clasificados como **No Aplica**, y se procesaron beneficios de **Tasa 0 %** para dos créditos que permanecían **En estudio**, a la espera de la definición de su fecha de aplicación.

5. ACTUACIÓN DE LA NUEVA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN OPERATIVA

5.1. Principales actividades realizadas

A continuación, se presenta un listado de las principales actividades desarrolladas por la nueva Administración en el marco de la Ley de Deudores en UR, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido por la Ley N.º 20.237 y su modificativa.^[14]

- **Participación activa** en la formulación del **decreto reglamentario** de la ley modificativa.
- **Gestión de peticiones calificadas** (oposiciones y solicitudes) y **creación** de nuevas herramientas operativas, tales como los mecanismos de **desistimientos y renunciaciones**.
- **Aplicación de la Ley 20.237 y su modificativa.**
- **Implementación** de las **Reversas**, así como la definición de casuísticas, desarrollo de aplicaciones, diseño del procedimiento y ejecución de los cambios en las clasificaciones.
- **Elaboración de documentos técnicos** necesarios para acompañar la implementación de la ley, incluyendo procesos, procedimientos, instructivos y formularios, de acuerdo con los lineamientos del Departamento de Planificación. Se destaca la elaboración del Proceso Macro sobre aplicación de la Ley y los subprocesos que se desprenden como: Cancelación de Hipotecas; Solicitud de Escrituración de Promesa; Aplicación de Tasa de Interés Ley UR; Solicitud de Oposición-Petición o Desestimiento; Reversa.
- **Plan de adecuación**, definición y presentación del plan ante el BHU para su posterior remisión al BCU (RD N°0471/2025).^[15]
- **Gestión de casos particulares** en los que no corresponde la aplicación de beneficios por implicar un aumento de la cuota.
- **Comunicación institucional:** definición de las acciones de comunicación vinculadas a la aplicación de la ley.
- **Capacitaciones del funcionariado a nivel nacional** sobre los procesos de:
 - toma de decisión para la aplicación de beneficio (campaña en setiembre - octubre vinculada a casos con potencial aumento de cuota ante la eventual aplicación del beneficio de reducción de asa);
 - aplicación de las reversas;
 - acreditación del cumplimiento del literal g) del artículo 2.º en el proceso de solicitud de aplicación del beneficio.
- **Desarrollo de un sistema de agenda diferenciado**, aplicable tanto a Casa Central como al resto de las Sucursales.
- **Diseño y protocolización del proceso de acreditación** del cumplimiento de estar al día con los tributos departamentales y nacionales (literal g) del artículo 2.º).
- **Escrituraciones** de promesas y cancelaciones de hipotecas.

^[14] Algunas de estas actividades se desarrollan con mayor detalle en los apartados 5.2 a 5.8 del presente informe.

^[15] El Plan de Adecuación, aprobado mediante Resolución de Directorio N.º 0471/2025 (Anexo VII), se incorpora como Apéndice III del presente informe.

5.2. Peticiones calificadas y gestión de situaciones especiales (oposiciones y derivados)

La normativa establece que las personas titulares de créditos pueden presentar oposiciones a la aplicación de los beneficios. Por imperio de la ley, estas oposiciones tienen el carácter de petición calificada (artículo 318 de la Constitución) y su tramitación debe ajustarse al procedimiento previsto en el Decreto 500/91.

La oposición implica la solicitud de modificación de la clasificación o del beneficio aplicado. Debe estar debidamente fundamentada, contar con un informe de la División Abogacía y ser resuelta posteriormente por el Directorio, dentro de un plazo máximo de 150 días. Este trámite se realiza mediante un formulario específico y se gestiona conforme al proceso administrativo vigente.

Si bien las oposiciones permitieron resolver parte de los casos planteados, el análisis de diversas situaciones - en las cuales los argumentos se centraban en el desacuerdo con la aplicación no consultada de los beneficios - evidenció algunas limitaciones. En algunos casos, la aplicación del beneficio generaba efectos negativos para la persona titular; por ejemplo, un aumento de la cuota cuando, entre la promulgación de la ley y su implementación, el crédito hubiera recibido un subsidio o se hubiera realizado una refinanciación y, al aplicar la Ley, correspondiera retrotraer la situación al 22 de diciembre de 2023.

Estas situaciones pusieron de manifiesto la necesidad de crear alternativas adicionales que permitieran abordar adecuadamente la diversidad de casuísticas detectadas. En respuesta a ello, se diseñaron otros dos instrumentos de gestión: el **Desistimiento** y la **Renuncia**.

El desistimiento consiste en la renuncia expresa a la aplicación de la Ley en su totalidad. Se utiliza principalmente en los casos en los que el beneficio ya se había aplicado con anterioridad a la reglamentación de la Ley N.º 20.395, tratándose de situaciones excepcionales.^[16] Asimismo, puede emplearse cuando el beneficio aún no ha sido aplicado, pero la persona titular del crédito decide no recibirlo. Un ejemplo de ello es la gestión realizada durante los meses de setiembre y octubre de 2025 para aquellos créditos cuya cuota aumentaba como consecuencia de la aplicación del beneficio de **Tasa**. En el primer caso, la presentación del desistimiento implica la ejecución de una reversa. En el segundo, no corresponde realizar reversa, dado que la no aplicación del beneficio se produce de forma informada y consentida por la persona titular del crédito.

La renuncia se aplicará en aquellos casos en que el crédito presente atrasos en los pagos y sea necesario gestionar una solución para evitar que la persona titular perciba perjuicio (por ejemplo, ingresando en mora y afectando su clasificación en el BCU), o cuando se solicite la reestructuración del crédito.

^[16] Los casos que se consideran excepciones son aquellos créditos cuyos titulares tenían un acuerdo previamente establecido (como una promesa compraventa) y para los cuales la aplicación de la ley resultaría perjudicial.

Para su tramitación, se elabora un documento similar al del desistimiento, que debe ser firmado por todas las personas legitimadas. Esta herramienta no implica la realización de una reversa. Al solicitarse la reestructura, el crédito vuelve a regirse por las condiciones originales (tasa, producto y reglamentación previas). No obstante, los beneficios ya percibidos durante el período en que estuvo vigente la aplicación de la ley no se eliminan. Es decir, la persona titular recibió el beneficio durante un tiempo y, al presentar la renuncia, deja de recibirlo en adelante, retomando las condiciones crediticias anteriores sin modificar lo ya aplicado.^[17]

A noviembre de 2025 se registran **513 expedientes** iniciados ante la ANV en el marco del Plan UR, correspondientes al período comprendido entre el 19 de abril de 2024 y el 20 de noviembre de 2025. De ellos, 228 pertenecen a créditos del FIDE237, mientras que el resto corresponde a las otras carteras administradas por la ANV.

A través de **Resoluciones de Directorio** se tramitaron **142 casos**. Asimismo, se registran **59 expedientes** archivados por diversos motivos, entre ellos: la decisión de la persona proponente de no continuar con el proceso, o la pérdida de objeto de la solicitud; por ejemplo, cuando se requería la aplicación de un beneficio que no correspondía porque el crédito no accedía a ninguno de ellos.

Para notificación de la resolución del trámite a los titulares, entre Casa Central y Sucursales se registraron 25 casos. Adicionalmente, se identifican 83 casos que serán gestionados de forma conjunta entre las Áreas de Créditos y Sucursales —según el origen del crédito—, correspondientes a situaciones en las que las personas titulares tendrán ahora la posibilidad de acreditar estar al día con los tributos departamentales y nacionales. Por otra parte, existen 106 casos pendientes de análisis y un conjunto de 91 casos restantes que se encuentran en situaciones particulares, tales como: créditos en espera del estudio del cumplimiento del literal c) del artículo 4.º, personas pendientes de notificación o casos a la espera de la próxima publicación de beneficios, entre otros.

En cuanto a las oposiciones a la aplicación de la Ley N.º 20.237, se registran 201 casos. Los argumentos más frecuentes se vinculan con:

- La aplicación de un beneficio cuando la persona titular entiende que le corresponde otro.
- La renuncia al beneficio otorgado.

^[17] A la fecha, esta herramienta aún no se encuentra operativa, encontrándose pendiente su desarrollo a nivel contable y de sistemas. Se estima que estará disponible a partir de febrero de 2026. En forma transitoria se resolvió no remitir a las personas titulares al clearing mientras no sea posible ofrecer una solución mediante esta operativa.

5.3. Aplicación de la Ley N.º 20.23 y su modificativa

Desde el inicio de la nueva Administración hasta el 30 de noviembre de 2025, la situación de la aplicación de beneficios se encuentra establecida de la siguiente manera:

Sucursales	Aplicados al 30/11/25				En Análisis posible Tasa por acreditación del literal g) del artículo 2.º
	Extinción	Tasa (0 y 2,5%)	No Aplica	Total	
ARTIGAS	32	58	85	175	96
CANELONES	114	1.337	668	2.119	716
CERRO LARGO	54	144	295	493	169
COLONIA	83	162	323	568	286
DURAZNO	13	64	46	123	130
FLORES	30	68	50	148	61
FLORIDA	22	64	64	150	67
LAVALLEJA	14	205	84	303	111
MALDONADO	77	463	227	767	156
MONTEVIDEO	1.199	4.646	3.191	9.036	2.453
PAYSANDÚ	44	33	279	356	168
RIO NEGRO	43	83	151	277	125
RIVERA	14	53	137	204	98
ROCHA	28	106	226	360	128
SALTO	34	89	109	232	167
SAN JOSÉ	28	187	82	297	66
SORIANO	8	107	215	330	102
TACUAREMBÓ	12	65	95	172	24
TREINTA Y TRES	13	124	131	268	118
TOTAL GENERAL	1.862	8.058	6.458	16.378	5.241

*TABLA 3. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. RESUMEN DE CANTIDAD DE CRÉDITOS CLASIFICADOS Y APLICADOS AL 30/11/2025.

Adicionalmente, hasta el 15 de diciembre de 2025 se han realizado 75 Reversas, es decir, **75 créditos** que inicialmente habían sido clasificados con algún beneficio pasaron luego a la categoría **No Aplica**.

Asimismo, se contabilizaron **1.445 casos Fuera de Análisis**, correspondientes a créditos cuyo saldo fue cancelado antes de que se pudiera aplicar la clasificación.

Por último, se registran **210 casos** identificados internamente en la ANV como: En Estudio, aunque para las personas titulares se publican como: **En Análisis**. Estos casos responden a distintas casuísticas, entre ellas:

- Falta de información que debe proporcionar el BHU para verificar el cumplimiento del literal c) del artículo 4°.
- Situaciones en las que, al reestructurar el crédito mediante un beneficio de **Tasa**, el plazo remanente queda como indeterminado.
- Créditos propagados.^[18]
- Créditos cuyo amortizable está en dólares estadounidenses mientras que los colgamentos se encuentran en UR.

5.4. Reversas

A partir de la detección de situaciones en las que fue necesario corregir modificaciones aplicadas al estado de los créditos que, por diversos motivos, no correspondía mantener - ya fuera por desistimiento de las personas titulares, presentación de oposiciones, cambios en la fecha de análisis derivados de revisiones notariales, o por la incorporación de nueva documentación aportada -, se resolvió implementar la operación denominada Reversa, que consiste en revertir todas las modificaciones aplicadas (tasa, quitas, plazo, entre otras).

La ANV identificó diversas casuísticas que requieren la aplicación de una reversa en el marco de la Ley N.º 20.237. Entre las principales situaciones que obligan a restituir el estado previo del crédito se destacan:

- Créditos con **beneficio de Tasa aplicado**, a los que **corresponde** beneficio de **Extinción**.
- Créditos con **beneficio de Extinción aplicado**, a los que **no les corresponde ningún beneficio**.
- Créditos con **beneficio de Extinción aplicado**, a los que les **corresponde** un beneficio de Tasa.
- Créditos con **beneficio de Tasa aplicado**, a los que les correspondía la **otra Tasa**.
- Créditos con **beneficio de Tasa aplicado**, que no debían recibir **ningún beneficio**.
- Créditos con **beneficio de Tasa aplicado**, que en realidad debían recibir beneficio de **Extinción**.

^[18] Crédito propagado se refiere a la situación en la que un crédito asociado a una garantía aparece también vinculado a otra u otras garantías. En estos casos, no es posible identificar qué parte del saldo corresponde a cada garantía, lo que impide su correcta individualización y, en consecuencia, su clasificación.

Para asegurar su adecuada implementación, se desarrolló una funcionalidad específica en el SIGB. En una primera etapa, se definió que su uso quedará restringido a un equipo reducido, con una coordinación centralizada, a fin de avanzar de manera controlada en la ejecución de estas operaciones. Una vez normalizado el procedimiento y verificado su correcto funcionamiento, se prevé ampliar su utilización y convertirla en una transacción regular del Organismo.

Al 20 de noviembre de 2025, se registraron 204 casos que requieren la aplicación de una reversa de los cuales 103 corresponden al FIDE237. Las reversas comenzaron a ejecutarse el 10 de octubre de 2025 y, hasta el 15 de diciembre de 2025, se han procesado 47 casos en producción, correspondientes a distintos fideicomisos y gestionados tanto en Casa Central como en Sucursales.

La priorización de los casos se estableció conforme a los siguientes criterios:

1. Fecha de presentación del caso, ya sea por una oposición formal o por la detección de una inconsistencia o novedad (nueva documentación aportada por los clientes) que modifique la fecha de análisis del crédito.
2. Casuística involucrada, priorizando aquellos casos en los que el crédito pasa de tener un beneficio aplicado a no poseer ninguno, o de un beneficio a otro.
3. Créditos con dos o más amortizables, cuya reversa se pospone hasta que la transacción pueda ser ajustada.
4. Créditos con bonificación de REBAJA 10^[19], que se difieren hasta contar con los ajustes necesarios en la transacción.
5. Créditos del FIDE237, cuya reversa puede realizarse hasta 10 días antes del cierre de mes.

5.5. Gestión de créditos sin aplicación de la ley por posible aumento de cuota

Durante el período comprendido entre la promulgación de la Ley N.º 20.395, en febrero 2025, y su reglamentación mediante el Decreto 0243/25 en noviembre 2025, se llevaron adelante diversas acciones destinadas a avanzar en la aplicación del beneficio al universo restante de créditos pendientes.

Entre estas acciones,^[20] se incluyó la gestión de los casos que, debido a un eventual incremento en el valor de la cuota al aplicar la nueva Tasa, habían sido clasificados como: En Análisis. En estos casos, se habilitó a los titulares a optar entre aplicar el beneficio establecido por la ley o desistir de su aplicación. Esta instancia decisoria (adoptada por la Administración anterior con el objetivo de evitar eventuales oposiciones a la implementación del beneficio) fue finalmente instrumentada y ejecutada por la actual Administración.

^[19] REBAJA10: Es una bonificación prevista en el Reglamento de Recupero – Gestión de Promesas de la ANV. Este beneficio se otorga a los créditos de clientes identificados como buenos pagadores y se aplica exclusivamente a aquellos que se encuentren en condición de Promesa.

^[20] Entre las acciones realizadas durante el período previo a la reglamentación de la Ley N.º 20.395, se continuó con las gestiones ante las Intendencias, solicitando información sobre la situación de los contribuyentes a efectos de determinar lo establecido en el literal g) del artículo 2.º de la Ley N.º 20.237. Se obtuvieron respuestas de algunas Intendencias, en algunos casos de manera parcial.

La gestión implicó:

- Identificar los créditos cuya cuota aumentaría al aplicarles la Ley.
- Conformar dos listas diferenciadas entre Casa Central y Sucursales.
- Coordinar con el Call Center una campaña de llamadas salientes para agendar a las personas en el lugar que les correspondiera realizar la gestión.
- Desarrollar un procedimiento de atención para titulares de los créditos y de aplicación de la toma de decisión (aceptar la aplicación de la Ley o desistir).
- Capacitar al personal involucrado en el procedimiento.

Al 15 de diciembre de 2025, la situación del total de casos identificados es la siguiente:

- 89 desistimientos.
- 38 aceptaciones de aplicación de la Ley.
- 18 personas no toman decisión en el momento.
- 64 otras casuísticas.

En los casos en que no ha sido posible contactar telefónicamente a las personas titulares, se realizan gestiones complementarias, similares a las aplicadas en procesos de morosidad.

5.6. Diseño y protocolización del proceso de acreditación del cumplimiento del literal g) del artículo 2.º

De acuerdo a la tabla “*Resumen de cantidad de créditos clasificados y aplicados al 30/11/2025*” se identificaron **5.241 créditos** con potencial de ser beneficiarios de la reducción de **Tasa 0% y 2.5%** en caso de acreditar cumplir con el literal g) del artículo 2.º (estar al día con los tributos departamentales y nacionales).

Esta posibilidad se plantea a partir de la modificación de la Ley N°20.237, plasmada en la Ley N°20.395 la cual se operativiza en el Decreto que la reglamenta. Se define que los créditos clasificados como potenciales beneficiarios deben **solicitar ante la ANV la aplicación**.

Asimismo, el Decreto dispone que, **antes del 30 de junio de 2026**, las personas titulares deberán **agendarse y concurrir** con la constancia emitida por la Intendencia correspondiente que acredite estar al día con los tributos departamentales (o contar con un convenio de pago vigente) y constancia de estar al día con el pago del Impuesto de Enseñanza Primaria.

Esta gestión requirió una planificación integral que contempló:

- Conformación de dos listados diferenciados entre Casa Central y Sucursales —y, dentro de estas últimas, un desglose por cada centro de atención—.
- Coordinación con el Call Center para definir la campaña de llamadas salientes orientada a agendar a las personas titulares.
- Diseño y desarrollo en el SIGB de una aplicación específica para la gestión, registro y seguimiento de los casos.
- Elaboración de procedimientos e instructivos para estandarizar el proceso en todas las etapas.
- Desarrollo de un protocolo de atención a las personas titulares de los créditos, incluyendo la guía para la toma informada de decisión (aplicación del beneficio o desistimiento).
- Capacitación del personal de atención al público en todo el país para asegurar una implementación homogénea y eficiente.

A partir del 20 de noviembre de 2025 se comenzó a agendar a las personas titulares de créditos con potencial beneficio de **Tasa** que manifestaron interés en acreditar su situación de estar al día con los tributos nacionales y departamentales. Para ello, se habilitó una agenda web, accesible desde múltiples canales:

- el Call Center de la ANV,
- la aplicación disponible en el sitio web institucional,
- la aplicación para dispositivos móviles,
- y la atención presencial en oficinas.

5.7. Acciones de comunicación - Plan UR 2025

Con el objetivo de acompañar la implementación del Plan UR 2025 y garantizar que las personas titulares de créditos pudieran contar con información clara, actualizada y accesible, la ANV desplegó diversas acciones de comunicación previas y posteriores a la aprobación del Decreto Reglamentario N.º 243/025. Estas acciones incluyeron campañas de contacto personalizado, actualización de los canales institucionales y adecuación de los circuitos de atención al público.

Las campañas masivas y la comunicación personalizada desarrolladas durante 2024, además de implicar una inversión significativa, generaron en las personas deudoras y en la población en general mensajes erróneos y expectativas que no pudieron ser satisfechas. En función de ello, a partir de abril de 2025 se resolvió orientar la estrategia de comunicación hacia la elaboración de contenidos y mensajes sobrios y concisos, con el objetivo de asegurar que cada persona deudora accediera a información precisa y adecuada sobre la situación de su crédito.

El plan de trabajo prevé el monitoreo de la evolución de las consultas, las solicitudes de asesoramiento, las citas de agenda y la situación de los créditos. De esta manera, durante el primer semestre de 2026 —y previo a la finalización de los plazos establecidos en el Decreto Reglamentario de la Ley N.º 20.395 para la atención de solicitudes de aplicación del beneficio de reducción de tasa mediante la acreditación del literal g) del artículo 2.º—, y en caso de resultar necesario, se implementarán acciones de comunicación personalizadas, a fin de asegurar que todas las personas deudoras cuenten con la información necesaria para adoptar decisiones oportunas.

5.7.1. Campaña llamadas telefónicas

Previo a la aprobación del Decreto de la Ley Modificativa (11 de noviembre de 2025), se desarrolló una campaña de llamadas salientes para agendar citas de asesoramiento personalizado a 227 titulares de créditos clasificados como: **En Análisis**, debido a particularidades que requerían una decisión informada a partir de un asesoramiento específico.

Como resultado se contactaron 174 personas (77 %) y agendaron 165 citas de asesoramiento. En 15 casos (7%) los números de teléfono no eran correctos, en 1 caso el titular había fallecido, y en 1 caso no se logró establecer contacto. En los restantes 36 casos los usuarios no respondieron a la propuesta de agenda.

5.7.2. Actualización del sitio web y comunicación institucional

Se rediseñó el espacio dedicado al Plan UR en el sitio institucional de la ANV, incorporando contenidos generales y actualizando la información conforme a las disposiciones establecidas en el Decreto reglamentario N.º 243/025. Esta información estuvo disponible para consulta pública desde el momento de entrada en vigencia del Decreto.^[21]

Complementariamente, en coordinación con la Gerencia General y la División Sistemas de Información, se definieron los mensajes personalizados que se visualizan para cada crédito al ingresar con Identidad Digital.^[22]

Se aprovecharon instancias institucionales con alta presencia de medios de comunicación para que las autoridades de la ANV comunicaran a la población que se encontraba en curso el proceso de aprobación del decreto reglamentario, así como el impacto que dicho acto tendría. Esta acción tuvo una amplia repercusión en los medios de comunicación.

Complementariamente, y en simultáneo a la publicación del decreto se emitió un Comunicado de Prensa y se realizaron publicaciones en las redes sociales de la ANV (Instagram y Facebook).^[23]

5.7.3. Actualización de la información para el Call Center

Se actualizó la capacitación del personal que trabaja en el Call Center, asegurando que los agentes estuvieran en condiciones de responder consultas sobre las nuevas condiciones del Plan UR desde que quedará aprobado el decreto reglamentario. Asimismo, la adecuación e integración del Sistema de Gestión de espera y la Agenda Web permitió mejorar la organización de la atención, reduciendo los tiempos de espera.

Entre el 13 de noviembre y hasta el 15 de diciembre se recibieron 690 llamadas vinculadas al Plan UR. A partir del 20 de noviembre, fecha en que se publicaron las aplicaciones posteriores al Decreto, se agendaron 210 citas para acreditación literal g) del artículo 2.º y 110 citas para Consultas y Asesoramiento.

^[21] Entre el 13 de noviembre y el 15 de diciembre, el contenido Plan UR en el sitio web de ANV recibió visitas de 5.874 usuarios.

^[22] Véase el archivo incluido en el Apéndice III, que contiene la sistematización de los mensajes.

^[23] Véase el adjunto incluido en el Apéndice IV, que contiene la recopilación de capturas de pantalla de las publicaciones.

5.7.1. Campaña llamadas telefónicas

Previo a la aprobación del Decreto de la Ley Modificativa (11 de noviembre de 2025), se desarrolló una campaña de llamadas salientes para agendar citas de asesoramiento personalizado a 227 titulares de créditos clasificados como: **En Análisis**, debido a particularidades que requerían una decisión informada a partir de un asesoramiento específico.

Como resultado se contactaron 174 personas (77 %) y agendaron 165 citas de asesoramiento. En 15 casos (7%) los números de teléfono no eran correctos, en 1 caso el titular había fallecido, y en 1 caso no se logró establecer contacto. En los restantes 36 casos los usuarios no respondieron a la propuesta de agenda.

5.7.2. Actualización del sitio web y comunicación institucional

Se rediseñó el espacio dedicado al Plan UR en el sitio institucional de la ANV, incorporando contenidos generales y actualizando la información conforme a las disposiciones establecidas en el Decreto reglamentario N.º 243/025. Esta información estuvo disponible para consulta pública desde el momento de entrada en vigencia del Decreto.^[21]

Complementariamente, en coordinación con la Gerencia General y la División Sistemas de Información, se definieron los mensajes personalizados que se visualizan para cada crédito al ingresar con Identidad Digital.^[22]

Se aprovecharon instancias institucionales con alta presencia de medios de comunicación para que las autoridades de la ANV comunicaran a la población que se encontraba en curso el proceso de aprobación del decreto reglamentario, así como el impacto que dicho acto tendría. Esta acción tuvo una amplia repercusión en los medios de comunicación.

Complementariamente, y en simultáneo a la publicación del decreto se emitió un Comunicado de Prensa y se realizaron publicaciones en las redes sociales de la ANV (Instagram y Facebook).^[23]

5.7.3. Actualización de la información para el Call Center

Se actualizó la capacitación del personal que trabaja en el Call Center, asegurando que los agentes estuvieran en condiciones de responder consultas sobre las nuevas condiciones del Plan UR desde que quedará aprobado el decreto reglamentario. Asimismo, la adecuación e integración del Sistema de Gestión de espera y la Agenda Web permitió mejorar la organización de la atención, reduciendo los tiempos de espera.

Entre el 13 de noviembre y hasta el 15 de diciembre se recibieron 690 llamadas vinculadas al Plan UR. A partir del 20 de noviembre, fecha en que se publicaron las aplicaciones posteriores al Decreto, se agendaron 210 citas para acreditación literal g) del artículo 2.º y 110 citas para Consultas y Asesoramiento.

^[21] Entre el 13 de noviembre y el 15 de diciembre, el contenido Plan UR en el sitio web de ANV recibió visitas de 5.874 usuarios.

^[22] Véase el archivo incluido en el Apéndice III, que contiene la sistematización de los mensajes.

^[23] Véase el adjunto incluido en el Apéndice IV, que contiene la recopilación de capturas de pantalla de las publicaciones.

5.8. Escrituraciones

Por instrucción del BHU, y en virtud de la Resolución de Directorio N.º 0196/25 del 12 de junio de 2025, se habilitó la escrituración de los créditos hipotecarios correspondientes al FIDE237. El proceso se inició con el ingreso de expedientes a finales de 2024, registrándose el primero el 25 de noviembre de 2024. La fecha oficial prevista para el comienzo de las cancelaciones se estableció para el 21 de julio de 2025.

5.8.1. Expedientes para escrituración de hipotecas

Al 15 de diciembre de 2025, se registran **628 expedientes ingresados**. En relación con su estado de avance se identifican:

- **189 expedientes cancelados** del **FIDE237**.
- **13 expedientes cancelados** de **otros fideicomisos**.
- **44 expedientes notificados** a la espera de libre de deuda emitidas por los organismos correspondientes.
- **28 expedientes con fecha asignada** de cancelación en los meses de enero y febrero de 2026.

En varios casos, la documentación presentada hasta el momento no permite otorgar fecha de cancelación de la hipoteca ya que las constancias recibidas indican la existencia de deudas o presentan inconsistencias respecto de la información requerida para completar el proceso.

A la fecha, se han descartado **14 escrituraciones de cancelación de hipotecas**, luego de verificarse que no cumplían con alguno de los requisitos establecidos por la normativa vigente. Estas situaciones involucran tanto incumplimientos de la ley como la presentación de documentación contradictoria en relación con la utilizada durante el análisis y clasificación del crédito.

5.8.2. Expedientes para solicitud de escrituración de promesas

Al 15 de diciembre de 2025, se registran **242 expedientes de solicitud de escrituración ingresados**, **180 pertenecientes a Casa Central** y **62 del resto de las Sucursales**. En relación con su estado de avance se identifican:

- **18 promesas escrituradas** del **FIDE237**.
- **60 escrituras** de promesas del **FIDE237** en proceso de estudio.
- **13 escrituras** de promesas de otros Fideicomisos en proceso de estudio.
- **77 expedientes** para designar escribana para su estudio.

El proceso de escrituración muestra un avance sostenido, especialmente en lo correspondiente al FIDE237. Sin perjuicio de ello, persisten dificultades vinculadas a la falta de documentación completa o presentada en condiciones que no permiten su validación, en particular las constancias de organismos públicos libre de deuda. Asimismo, se registran casos que debieron ser descartados por incumplimientos normativos o por inconsistencias detectadas en la información aportada.

El seguimiento permanente y la coordinación entre las áreas involucradas continúan siendo aspectos clave para asegurar la continuidad y la correcta ejecución del proceso dentro de los plazos previstos.

6. PERSPECTIVAS Y PRÓXIMOS PASOS

La implementación progresiva de la Ley N.º 20.237 y su modificativa ha requerido un importante esfuerzo de coordinación interinstitucional y de articulación interna, con un impacto significativo en la gestión operativa cotidiana. Esto obedece, en gran medida, a los desafíos técnicos y operativos asociados a la migración de créditos, la aplicación de los beneficios, y las diversas situaciones derivadas de dichos procesos.

De cara a la siguiente etapa, la ANV continuará fortaleciendo sus equipos operativos, ajustando procedimientos y mejorando las herramientas de gestión, a fin de asegurar la correcta ejecución de la normativa, garantizando transparencia, eficiencia y cumplimiento de los objetivos legales establecidos.

Consideraciones para acciones a corto y mediano plazo

- **Proceso de acreditación de tributos:** Mantener vigente el proceso de acreditación de encontrarse al día con los tributos nacionales y departamentales hasta junio de 2026, fecha límite para la agenda de atención. La atención se extenderá por el tiempo que resulte necesario para completar las gestiones iniciadas.
- **Seguimiento de reversas:** Realizar un monitoreo continuo de la gestión de las reversas aplicadas, a efectos de asegurar su correcta implementación y trazabilidad.
- **Gestión Notarial y plazos legales:** Supervisar el cumplimiento de los plazos de dos años posteriores a la aplicación de la ley para la realización de las escrituraciones. El incumplimiento de dichos plazos implica la pérdida del beneficio otorgado y la correspondiente reversión de la Extinción aplicada.
- **Monitoreo de atención a deudores:** Dar seguimiento sistemático a las gestiones, consultas y asesoramientos vinculados a cada crédito, a fin de evaluar la evolución de los casos y anticipar eventuales desvíos.
- **Acciones de comunicación:** Implementar campañas de comunicación personalizadas y de alcance general destinadas a contactar a aquellas personas titulares de créditos que, siendo potenciales beneficiarios, no hayan realizado gestiones ni solicitado asesoramiento.

7. CUADRO RESUMEN

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley N.º 20.237, el presente apartado contiene los cuadros de seguimiento y reporte semestral relativos a la implementación de la norma.

Estos cuadros se actualizan en cada informe semestral e incluyen información consolidada sobre: i) la aplicación de los beneficios clasificados por departamento y tipo de beneficio; ii) las reversas efectuadas, distinguiendo entre aquellas que implican transición de un beneficio a no aplicación y las que suponen cambio de categoría de beneficio; y iii) las escrituras otorgadas, diferenciadas por tipo (hipotecas y promesas) y estado de tramitación. En caso de registrarse novedades relevantes en la implementación de la ley, estas serán informadas en el correspondiente informe semestral.

La información presentada ha sido seleccionada con base en criterios de pertinencia, trazabilidad y comparabilidad temporal, a efectos de reflejar de manera consistente el estado de avance en la ejecución de la norma y facilitar su seguimiento y evaluación periódica por parte de la Asamblea General."

Se presenta la Tabla 4, que detalla el estado de la aplicación del beneficio, desagregado por origen del crédito y por departamento, totalizando **23.274 créditos**. A efectos de alcanzar el universo definido de **23.321 créditos**, corresponde considerar adicionalmente las **47 reversas** realizadas hasta el **30 de noviembre**, correspondientes a créditos que, habiendo sido inicialmente clasificados dentro de dichas categorías, modificaron posteriormente su clasificación por diversas causas.

Clasificación	ANÁLISIS		Sub Total	ESTUDIO		Sub Total	EXTINCIÓN		Sub Total	FUERA DE ANÁLISIS		Sub Total	NO APLICA		Sub Total	TASA 0		Sub Total	TASA 2.5		Sub Total	TOTAL
	F237	Otros		F237	Otros		F237	Otros		F237	Otros		F237	Otros		F237	Otros		F237	Otros		
Departamento																						
ARTIGAS	0	96	96				3	29	32	4	31	35	7	78	85	43		43	15		15	306
CANELONES	298	418	716	9	16	25	37	77	114	26	145	171	203	465	668	226	198	424	528	385	913	3.031
CERRO LARGO	27	142	169		17	17	17	37	54	5	61	66	22	273	295	31	31	62	34	48	82	745
COLONIA	70	216	286		24	24	13	70	83	5	71	76	24	299	323	15	44	59	75	28	103	954
DURAZNO	28	102	130	1		1	2	11	13	4	20	24	17	29	46	25		25	39		39	278
FLORES	12	49	61		4	4	11	19	30	2	11	13	4	46	50	8	23	31	11	26	37	226
FLORIDA	25	42	67				6	16	22	2	12	14	12	52	64	9	10	19	32	13	45	231
LAVALLEJA	42	69	111		7	7	5	9	14	2	18	20	26	58	84	60	37	97	59	49	108	441
MALDONADO	60	96	156	3	7	10	13	64	77	8	55	63	40	187	227	65	56	121	291	51	342	996
MONTEVIDEO	645	1.808	2.453	14	59	73	547	652	1.199	123	530	653	1.078	2.113	3.191	590	444	1.034	2.660	952	3612	12.215
PAYSANDU	21	147	168	7		7	4	40	44	2	74	76	40	239	279	7		7	26		26	607
RIO NEGRO	44	81	125		16	16	18	25	43	9	29	38	22	129	151	21	10	31	35	17	52	456
RIVERA	17	81	98	5		5	10	4	14		16	16	11	126	137	25		25	28		28	323
ROCHA	35	93	128		11	11	10	18	28	3	46	49	15	211	226	13	27	40	37	29	66	548
SALTO	26	141	167	1		1	7	27	34	5	23	28	33	76	109	24		24	65		65	428
SAN JOSE	24	42	66		4	4	8	20	28	6	20	26	11	71	82	36	59	95	36	56	92	393
SORIANO	29	73	102		1	1	4	4	8	2	44	46	17	198	215	29	11	40	48	19	67	479
TACUAREMBO	6	18	24	1	1	2	2	10	12	3	12	15	4	91	95	6	17	23	10	32	42	213
TREINTA Y TRES	58	60	118	1	1	2	3	10	13	5	11	16	21	110	131	39	6	45	31	48	79	404
TOTAL	1.467	3.774	5.241	42	168	210	720	1.142	1.862	216	1.229	1.445	1.607	4.851	6.458	1.272	973	2.245	4.060	1.753	5.813	23.274

*TABLA 4. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. APLICACIÓN DE LA LEY.

A continuación, la Tabla 5 presenta el detalle de las **reversas al 15 de diciembre de 2025**, desagregadas por origen del crédito, totalizando **244 casos**, e incluye el estado de cada una de ellas.

REVERSAS			
Origen del crédito	FIDE237	Otros FIDES	TOTAL
Identificados para reversar	130	114	244
De beneficio a No Aplica	73	92	165
De beneficio a beneficio	57	22	79
Realizados al 15/12/25	41	38	79
De beneficio a No Aplica	27	30	57
De beneficio a beneficio	14	8	22
PENDIENTES			165

*TABLA 5. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. REVERSAS AL 15/12/2025.

Por su parte, la Tabla 6 expone la información correspondiente a las **escrituras al 15 de diciembre**, desagregada por tipo de instrumento hipotecas y promesas, por origen del crédito y por estado.

HIPOTECAS			
Origen del crédito	FIDE237	Otros FIDES	TOTAL
Ya tramitados	189	13	202
Notificados	27	17	44
Con fecha asignada	11	17	28
Pendientes:			354
TOTAL DE EXPEDIENTES INICIADOS PARA TRAMITAR:			628
PROMESAS			
Origen del crédito	FIDE237	Otros FIDES	TOTAL
Ya tramitados	18	0	18
En proceso de estudio	60	13	73
Pendientes:			151
TOTAL DE EXPEDIENTES INICIADOS PARA TRAMITAR:			242

*TABLA 6. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. ESTADO DE ESCRITURAS POR FIDEICOMISO AL 15/12/2025.

8. DEFINICIONES Y GLOSARIO

Fideicomiso: El artículo 1 de la Ley N° 17.703 (2003) lo define como: “(...) el negocio jurídico por medio del cual se constituye la propiedad fiduciaria de un conjunto de derechos de propiedad u otros derechos reales o personales que son transmitidos por el fideicomitente al fiduciario para que los administre o ejerza de conformidad con las instrucciones contenidas en el fideicomiso, en beneficio de una persona (beneficiario), que es designada en el mismo, y la restituya al cumplimiento del plazo o condición al fideicomitente o la transmita al beneficiario. Podrá haber pluralidad de fideicomitentes y de beneficiarios.”

FIDE237: Fideicomiso creado por el artículo 1.º de la Ley 20.237 (2023) integrado por los créditos transferidos desde el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) denominados en Unidad Reajutable (UR).

SIGB: Sistema de Gestión Bancaria. Es el sistema informático de gestión, heredado del BHU en la conformación de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) en el año 2007/2008, que es utilizado para la gestión de las diferentes carteras de créditos.

Clasificación de los créditos: Corresponde al estado o categoría asignada a cada crédito luego del análisis de sus condiciones, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley N.º 20.237 (2023) y su modificativa, la Ley N.º 20.395 (2025). La clasificación se determina en función del cumplimiento de los criterios definidos por dicha normativa. Las categorías previstas son: “**Extinción**”, “**Tasa 0 %**”, “**Tasa 2,5 %**”, “**No Aplica**” y “**En análisis**”.

- **Categoría de Extinción:** El crédito accede al beneficio de Extinción. A partir de la fecha de aplicación del beneficio, no se emiten nuevas cuotas. Una vez aplicado el beneficio, dentro de un plazo máximo de 180 días debe presentarse la solicitud de escrituración. Transcurrido ese plazo, la escrituración deberá efectuarse en un plazo máximo de 2 años, previa acreditación de encontrarse al día con los tributos nacionales y departamentales o contar con un convenio de pago vigente.
- **Categoría de Tasa 0% o 2,5%:** El crédito puede acceder a la reducción de tasa de interés al 2,5% o al 0%, según corresponda. Hasta la promulgación de la modificativa de la Ley N.º 20.395 (2025), se aplicaba el beneficio una vez clasificado el crédito. A partir de la entrada en vigencia de dicha modificativa, y su reglamentación, las personas titulares podrán solicitar expresamente la aplicación del beneficio. Para ello, deberá acreditar ante la ANV encontrarse al día con los tributos nacionales y departamentales.
- **Categoría de No aplica:** El crédito no cumple con los requisitos para acceder a los beneficios previstos en la Ley N.º 20.237 y su modificativa; en consecuencia, la cuota y el plazo de pago no se ven modificados. El titular del crédito deberá continuar efectuando los pagos conforme a las condiciones actualmente vigentes.
- **Categoría de En análisis:** El crédito cumple con los requisitos para acogerse a la Ley N°20.237 y sus modificativas; sin embargo, presenta características particulares que requieren asesoramiento especializado.

Comunicación de los beneficios: Etapa en la que se pone a disposición de las personas titulares la clasificación asignada a los créditos. La información se publica en el sitio web institucional mediante una consulta simple —que indica si corresponde o no la aplicación de un beneficio— y, adicionalmente, a través de la Identidad Digital, donde puede accederse al detalle de cada caso.

Aplicación de beneficios: Etapa en la que el análisis y la clasificación realizados se reflejan efectivamente en el estado del crédito a nivel contable (posición por garantía), incorporando los cambios que correspondan conforme a lo determinado en el proceso de evaluación.

Índice de anexos y apéndices

ANEXOS

- I. Ley N.º 20.237, de 22 de diciembre de 2023.
- II. Ley N.º 20.395, de 10 de febrero de 2025.
- III. Decreto Reglamentario N.º 89/2024 de la aplicación de la Ley N.º 20.237, de 2 de abril de 2024.
- IV. Decreto Reglamentario N.º 0243/25 de la aplicación de la Ley N.º 20.395, de 11 de noviembre de 2024.
- V. ANV Resolución de Directorio N.º 0314/2024 (Acta 882 – Exp. 7074).
- VI. ANV Resolución de Directorio N.º 0421/2024 (Acta 894 – Exp. 6532).
- VII. ANV Resolución de Directorio N.º 0471/2025 (Acta 941 – Exp. 9448).

APÉNDICES

- I. Definición del universo y criterios para revisión de créditos.
- II. Propuesta de Plan de Adecuación BCU.
- III. Contenido del mensaje al cliente para la verificación del estado del crédito.
- IV. Recopilación de capturas de pantalla de las publicaciones en redes sociales (Instagram y Facebook).



anv

Agencia Nacional
de Vivienda