



MEMORIA ANUAL 2023

Agencia Nacional de Vivienda



Departamento Comunicación

A lo largo del año 2023, la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) mantuvo su rol fundamental en el ámbito habitacional.

A medida que avanzamos en el recuento de nuestros esfuerzos y logros durante el último año, es esencial recordar la misión que guía cada una de nuestras acciones: promover y facilitar el acceso universal a la vivienda, asegurando que todas las familias uruguayas no solo alcancen, sino que también permanezcan en sus hogares. Nos dedicamos a contribuir activamente en la elaboración e implementación de políticas públicas en materia de hábitat urbano, siguiendo las directrices establecidas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y los gobiernos departamentales. Nuestro trabajo abarca la administración de activos provenientes de créditos para la vivienda, la gestión de fideicomisos y la provisión de servicios técnicos, siempre en colaboración con otros organismos públicos o privados, dentro del marco de nuestras competencias.

Un pilar fundamental de nuestra labor es potenciar el aprovechamiento del stock de viviendas financiadas por el Estado, así como las tierras de su propiedad, con el objetivo de asegurar un impacto positivo y duradero en la sociedad uruguaya. A lo largo de este año, hemos logrado importantes avances que reflejan nuestro compromiso con esta misión. Desde alcanzar nuevos récords en la presentación de proyectos bajo la Ley N° 18.795, con un impacto directo en el aumento del stock habitacional, hasta la implementación de convenios estratégicos con diferentes intendencias para la mejora de la infraestructura urbana y la cancelación de deudas municipales a través de la entrega de bienes. Estas acciones no solo demuestran capacidad de adaptación y respuesta ante las necesidades habitacionales del país, sino que también reafirman el compromiso de la ANV con la mejora continua de la calidad de vida de las familias uruguayas.

Gestión de la ANV en el Programa Obra Nueva Cooperativas del MVOT

El balance de 2023 del Programa Obra Nueva Cooperativas destaca el éxito de la gestión de la ANV para avanzar en el desarrollo habitacional: 2.493 viviendas con proyecto ejecutivo aprobado evidencian una planificación efectiva y un paso adelante en ofrecer soluciones habitacionales adecuadas.

Además, la ANV está trabajando en la optimización de tiempos y procesos para que 238 viviendas con préstamo ya escriturado inicien sus obras y puedan materializar el sueño de la casa propia. La Agencia cuenta con 5.749 viviendas en construcción que reflejan un avance significativo en atender la demanda habitacional, resaltando su compromiso con el mejoramiento de la calidad de vida de las familias uruguayas a través del sistema cooperativo.

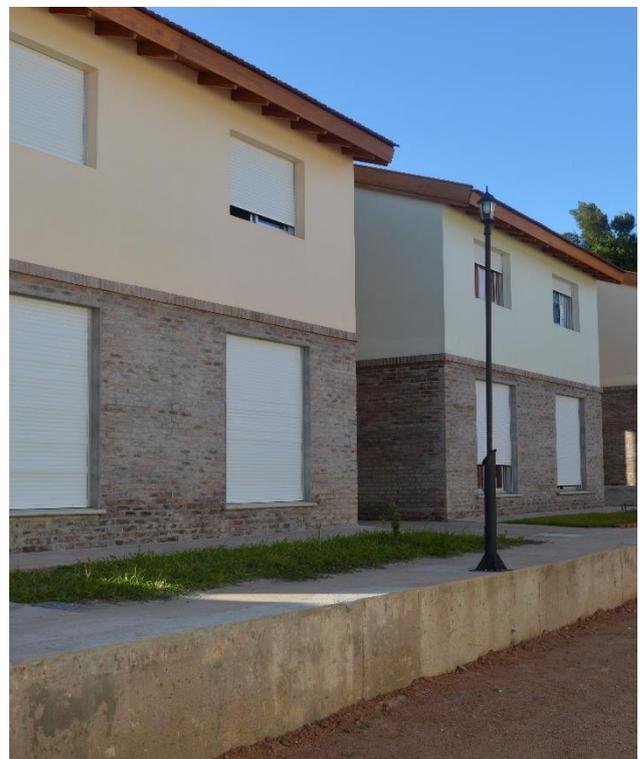


Ministerio
**de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

Beneficio para cooperativas de vivienda

A comienzos de 2023, el MVOT aprobó la aplicación de un beneficio para las cooperativas de vivienda financiadas por ese Ministerio que tengan calidad de buenas pagadoras. Se trata de un descuento en el monto de cada cuota emitida que se aplicará retroactivamente a partir de la cuota con vencimiento 1° de marzo de 2020.

Con la instrumentación de esta resolución, queda reflejada la importancia que tienen para la ANV los reclamos de los cooperativistas, ejerciendo uno de los pilares fundamentales de la institución: promover y facilitar el acceso a la vivienda y la permanencia de las familias en ella.



Estudios y avances en obras de licitación pública

Durante 2023 se finalizaron estudios de nueve proyectos que incluyen 275 viviendas y se concluyó el visado de seis obras en etapas previas a la construcción. Además, se completaron cinco edificios, sumando 167 viviendas al stock habitacional y se inició la construcción de una obra de 54 viviendas. Hacia el cierre del año, se estudiaron siete obras adicionales de licitación pública, representando 214 viviendas. Dos obras más estaban en etapas finales de visado (con un total de 75 viviendas) y se encontraban en obra dos edificios que aportarán 132 viviendas adicionales al mercado.



Balance de la administración de créditos

Hasta finales de 2023, la ANV gestionó 17.172 créditos otorgados por el MVOT, añadiendo 1.274 nuevos créditos ese año. Además, 15.907 créditos con saldo de precio están activos, correspondientes a 31.013 viviendas. De estos créditos, 8.972 están vinculados a cooperativas y 6.935 a otros programas de vivienda, demostrando el compromiso de la Agencia en mejorar el acceso y la gestión habitacional en Uruguay.

La ANV, en el marco del convenio con el MVOT, ha avanzado significativamente en el programa de relocalizaciones, logrando realojar aproximadamente el 89,2% de las familias afectadas. Durante 2023, mediante la adquisición de viviendas usadas, se facilitó el realojo de 58 familias que residían en zonas propensas a inundaciones y, al cierre del año, siete familias más recibieron la resolución ministerial necesaria para proceder con su relocalización.

Desde la implementación del convenio con el MVOT, se han gestionado 1.985 créditos dentro del Programa de Autoconstrucción. Además, en 2023 se solicitaron 54 nuevos préstamos a través de las dependencias del interior del país, continuando el esfuerzo por mejorar las condiciones habitacionales y el acceso a vivienda digna para más uruguayos.

Regularización habitacional de 1.200 familias

La ANV trabajó durante 2023 en dos terrenos con ocupación informal. En el primer trimestre del año, se realizó el relevamiento de asentamientos ubicados en Piedras Blancas de Montevideo y que involucraron unas 800 viviendas, concretándose así la primera etapa de la regularización de este barrio.

En paralelo, la Agencia también realizó los cateos para el estudio geotécnico y ambiental del terreno del asentamiento Aquiles Lanza ubicado en Malvín Norte y que involucró unas 400 viviendas en situación precaria. En el segundo semestre comenzaron las intervenciones en la zona para abordar un plan de mejora para los conjuntos habitacionales linderos que suman unas 1.200 viviendas. El proyecto prevé la construcción de calles y la incorporación de saneamiento, agua potable y demás servicios, contribuyendo a la mejora de las condiciones habitacionales de estas familias.



Préstamos para refacción de viviendas a través del Programa Credimat

En el transcurso de 2023, se otorgaron 339 préstamos por un total de 24.9 millones de pesos destinados a la refacción de viviendas, a través de las instituciones vinculadas al programa Credimat, anteriormente conocido como "Tu Casa como la Soñaste". Este esfuerzo subraya el compromiso continuo con la mejora y mantenimiento de las condiciones habitacionales en el país.





Iniciativa de construcción sostenible: llamado para la contratación de un proyecto piloto de vivienda social en altura con tecnología de madera

La ANV lideró un proyecto innovador en 2023 que consistió en el desarrollo de un proyecto piloto de vivienda social en altura utilizando tecnología de madera. Este esfuerzo se alinea con la búsqueda de soluciones habitacionales sostenibles y eficientes energéticamente, contribuyendo significativamente a la reducción de la huella de carbono en el sector de la construcción.

Siguiendo lo establecido en la hoja de ruta, el MVOT y la ANV firmaron un convenio que definió el rol de la Agencia en la gestión de las etapas del proyecto. Posteriormente, tras un llamado a expresiones de interés, se adjudicó la construcción del proyecto a una empresa seleccionada para iniciar la obra en 2024.

A finales de 2023 con el apoyo de una consultoría experta en construcción en madera de la Universidad de Aalto se realizó el visado del proyecto ejecutivo. Esta colaboración proveyó al equipo técnico de la Agencia las herramientas necesarias para validar el innovador enfoque de construcción, asegurando que el proyecto cumpla con los más altos estándares de sostenibilidad, seguridad y viabilidad técnica.

Este proyecto piloto no solo demuestra el arduo trabajo que viene realizando la ANV con el fomento de viviendas accesibles y respetuosas con el medio ambiente, sino que también establece un precedente para futuras construcciones en el sector de la vivienda social en Uruguay.

Adenda al convenio marco con Intendencias para la refacción y comercialización de viviendas

Desde 1975, los convenios de construcción establecidos entre el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y las Intendencias permitieron la creación de viviendas, con el BHU proporcionando los préstamos y las Intendencias los terrenos. Tras la reestructuración del Banco, los fideicomisos pasaron a ser gestionados por la ANV, organismo que, a partir de 2009, viene firmando convenios interinstitucionales con los gobiernos departamentales enfocados en regularizar la situación jurídica y de ocupación de los conjuntos habitacionales.

Actualmente, se identifica la necesidad de expandir las facultades de estos convenios para incluir la refacción y comercialización de viviendas abandonadas. Esto ha llevado a la propuesta de una adenda al convenio marco interinstitucional, que permite que la ANV lleve a cabo dichas actividades, aprovechando las viviendas en desuso y reintegrándolas al mercado habitacional.

La propuesta incluye la creación de un fondo común solidario rotatorio, financiado por la recaudación de las Intendencias, para sostener las refacciones y la conservación de las viviendas. Las Intendencias que contribuyan al fondo y tengan viviendas para refaccionar y conjuntos habitacionales serán priorizadas según criterios de vulnerabilidad, asegurando que las acciones tomadas beneficien a los grupos más necesitados.

Este fondo se utilizará también para atender las patologías de bienes comunes en los conjuntos, siguiendo el Programa Andamios implementado por la ANV para el mantenimiento edilicio y revitalización de los conjuntos habitacionales, generando organización y convivencia comunitaria entre vecinos. En este sentido, la ANV solicitó fondos al Ministerio de Economía y Finanzas para que pueda ofrecer financiamientos con subsidios a las comisiones administradoras que no pueden enfrentar los costos de reparación con el fin de mejorar el stock urbano consolidado.

En el mes de diciembre se firmaron las adendas al convenio con las Intendencias de: Rocha, Maldonado y Tacuarembó.



Adenda con Intendencia de Tacuarembó
07 de diciembre de 2023



Adenda con Intendencia de Maldonado
18 de diciembre de 2023



Adenda con Intendencia de Rocha
18 de diciembre de 2023

Convenio entre la ANV y la Intendencia de Maldonado para la cancelación de deudas mediante entrega de bienes

Con el fin de apoyar a las familias de Maldonado, la ANV y la Intendencia de Maldonado establecieron un convenio significativo durante 2023. Este acuerdo permitió la cancelación de deudas municipales en los barrios Santa Teresita y San Antonio I, II y III, a través de la entrega de bienes. Esta medida ha sido un paso importante para aliviar la carga financiera de muchas familias, mejorando así su calidad de vida y seguridad habitacional. La colaboración entre la ANV y la Intendencia refleja un compromiso firme con el bienestar de las comunidades, ofreciendo soluciones concretas que contribuyen a la estabilidad y el progreso de las familias uruguayas.

Convenio entre la ANV y la Intendencia de Lavalleja para abordar la vulnerabilidad habitacional mediante la gestión de padrones

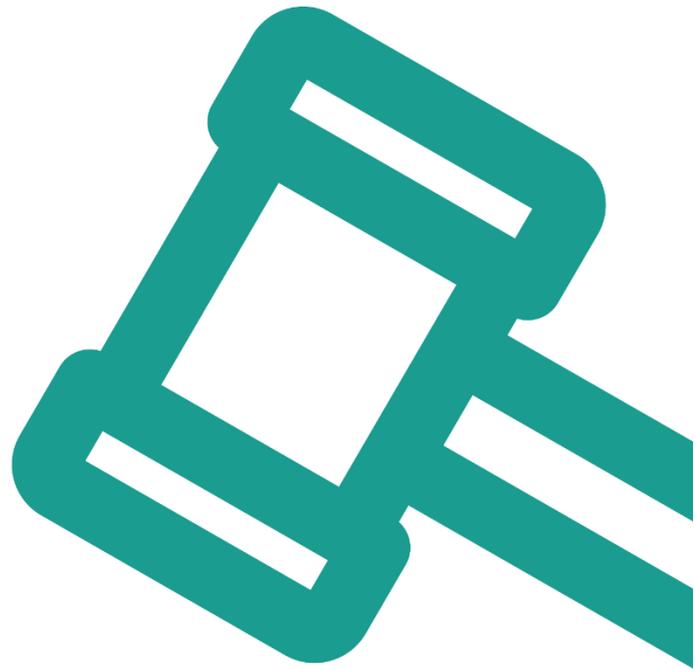
Durante el año 2023, la Intendencia de Lavalleja tomó medidas importantes en respuesta a la vulnerabilidad habitacional en la región. En un esfuerzo coordinado con la Agencia, se realizó una solicitud de padrones específicos para abordar esta problemática. Como parte de estas acciones, se decidió excluir de la enajenación al Padrón N° 14.929 de Minas, revisando y aprobando un nuevo texto de convenio, junto con la adopción de otras medidas relevantes. Estas decisiones son reflejo del trabajo continuo por mejorar la situación habitacional de las familias en Lavalleja, asegurando un enfoque más justo y eficaz en la distribución de recursos y el apoyo a las comunidades afectadas.

Convenio entre la ANV y la Intendencia de Colonia para solucionar deudas mediante transferencia de bienes inmobiliarios

En un esfuerzo colaborativo por solucionar obligaciones pendientes, la ANV actuando en su calidad de fiduciaria y la Intendencia de Colonia firmaron un convenio estratégico en 2023. Este acuerdo se centró en la transferencia a la Intendencia de la propiedad y posesión de bienes específicos: el padrón 4197 y una futura fracción del padrón 1889, ambos situados en la localidad catastral de Juan Lacaze, departamento de Colonia. Esta transferencia se realizó como forma de pago de las deudas de contribución inmobiliaria relacionadas con los padrones mencionados. Este paso evidencia un manejo eficiente y responsable de los recursos por ambas partes y refuerza el compromiso con la mejora continua del entorno habitacional en la región, abordando deudas históricas a través de soluciones creativas y mutuamente beneficiosas.

Ejecuciones extrajudiciales

En 2023, la aplicación del mecanismo de ejecución extrajudicial permitió a la ANV abordar eficazmente 62 casos de morosidad extrema. Este enfoque se tradujo en la resolución de estas situaciones a través de dos vías principales: la concreción de acuerdos de pago después de anunciar las fechas de remate y la realización de ventas directas en los remates extrajudiciales. Este proceso no solo facilitó la recuperación de activos, sino que también ofreció a los deudores una vía para regularizar su situación. Estas acciones evidencian la gestión eficiente de la cartera de préstamos de la Agencia y su apoyo a la estabilidad financiera de los hogares.



Llamados de viviendas

En 2023, la ANV llevó a cabo distintos llamados para facilitar el acceso a la vivienda a diversas poblaciones objetivo:

- En abril se realizó un llamado dirigido a familias monoparentales en Montevideo, comercializando 20 viviendas usadas reacondicionadas de 1, 2 y 3 dormitorios.
- En octubre se lanzó el llamado social, abarcando 100 viviendas usadas reacondicionadas de 1 a 4 dormitorios, disponibles tanto en Montevideo como en el interior del país.
- En noviembre se efectuó un llamado específico para viviendas de alta vulnerabilidad en Montevideo, poniendo en comercialización 21 viviendas usadas reacondicionadas de 1 dormitorio.

Estas iniciativas subrayan el compromiso de la ANV por ofrecer soluciones habitacionales ajustadas a las necesidades de diferentes grupos, promoviendo el acceso a viviendas en condiciones de habitabilidad.

Reforzando la presencia de marca ANV

La ANV estuvo presente en distintas exposiciones, presentando sus llamados y programas de viviendas, herramientas de acceso y fomentando la inversión privada en la construcción. Debutó en la Home Fest en el Antel Arena, una exposición dedicada al hogar, en temas relacionados a la decoración, tecnología, propiedades y construcción.

Al igual que todos los años, como integrante del Sistema Público de Vivienda la ANV presentó en la Expo Prado sus programas en la tradicional y renovada casa que MEVIR tiene instalada en el predio de la Rural desde hace ya varios años.

Por último, participó en la Feria de la Construcción en la Rural del Prado, un evento que reúne a los principales actores de la industria de la construcción. De la mano de diferentes recursos tecnológicos, autoridades y calificados técnicos de la ANV dieron a conocer las diferentes propuestas que tiene la Agencia en materia de acceso y permanencia en la vivienda, inversión e innovación en construcción



Lanzamiento del nuevo ecosistema digital para mejorar la gestión habitacional

Con el objetivo de mejorar la atención ciudadana, se realizó la presentación oficial del nuevo ecosistema digital de la ANV, un avance significativo en sus esfuerzos por mejorar la accesibilidad y eficiencia de sus servicios a través de medios digitales.

Durante el evento, se dio a conocer la nueva página web de la ANV. La demostración ofreció una explicación detallada sobre la organización del sitio y cómo se facilita el acceso a la información de manera intuitiva para diferentes perfiles de usuarios: aquellos en busca de soluciones habitacionales, inversores y técnicos. También se presentó la última versión de la aplicación móvil de la ANV. Se explicaron las diversas funcionalidades disponibles a través de la aplicación, destacando las nuevas características que ayudan a simplificar los procesos de gestión habitacional.

Un punto destacado de la presentación fue la introducción de un chatbot con inteligencia artificial. Se describió el funcionamiento de este asistente virtual, los tipos de consultas que puede atender y cómo su implementación ofrece una respuesta inmediata y eficaz a las preguntas frecuentes de los usuarios. Además, se compartieron detalles sobre la implementación del Modelado de Información de Construcción (BIM) en el proyecto de viviendas en madera que se construirá en Durazno.

Se mostró cómo el uso de BIM está mejorando en la etapa del visado del proyecto, la planificación, diseño y su aplicación en la oficina del inversor para optimizar la gestión y análisis de proyectos. Esta innovación se destacó como un factor clave en la mejora de los tiempos de respuesta de la Agencia para las gestiones tanto de vivienda promovida como del Programa Entre Todos.

Integración activa de la ANV en la estrategia nacional BIM y el desarrollo de proyectos piloto

En 2023, la ANV ha sido parte activa de la estrategia nacional BIM, participando en el Comité Nacional BIM y el Consejo Directivo de la red BIM Gob Latam y colaborando en dos comisiones técnicas. La ANV ha iniciado un proyecto piloto en el Área Programas Habitacionales y prepara otro en la Oficina del Inversor para automatizar la revisión y aprobación de proyectos en BIM. Con el soporte de un consultor del BID, se ha trabajado en definir una estrategia integral a largo plazo y avanzar en el piloto de la Oficina del Inversor, estableciendo objetivos claros y los pasos para su implementación.



La ley de viviendas que cambió las inversiones

En agosto de 2023, la ANV recibió en Argentina el premio a la excelencia por la Ley de Vivienda Promovida en una nueva edición de la Expo Real Estate, exposición dedicada a incentivar los negocios y las inversiones inmobiliarias y que reúne a todos los actores del sector en Latinoamérica. A partir de las modificaciones introducidas en el año 2020 se comenzaron a otorgar mayores beneficios fiscales que han llevado a un récord de construcción, de mano de obra empleada, de generación de vivienda y de puestos de trabajo.



Aniversario de la creación de la ANV – Asueto a los funcionarios

En 2023, la ANV celebró otro año de su creación, reafirmando su compromiso de mejorar el acceso a la vivienda digna para las familias uruguayas. En reconocimiento a la dedicación y el esfuerzo de todos los que forman parte de esta importante institución, se declaró el 27 de abril como día de asueto para los funcionarios de la ANV. Esta decisión subraya la valoración hacia el trabajo realizado por el personal y marca una fecha significativa para reflexionar sobre los logros alcanzados y los desafíos futuros. La celebración del aniversario de la ANV no solo conmemora su fundación, sino que también enfatiza la importancia de seguir trabajando juntos hacia un Uruguay donde el derecho a una vivienda adecuada sea una realidad para todos.



División Gestión y Desarrollo Humano: Logros y avances

Durante el año 2023 la División Gestión y Desarrollo Humano, a través de su Departamento Capacitación, ejecutó 34 instancias de formación con la finalidad de mejorar y fortalecer el perfil y las competencias de 413 funcionarios, además de profundizar la cadena de valor institucional mediante una capacitación específica en la materia. De estas capacitaciones, el 26,5% fueron internas, mientras que el 73,5% fueron externas.

Con relación a los concursos, se abrieron 21 llamados para ocupar 23 vacantes en diversas áreas.

En cuanto a los concursos internos, fueron 10 los llamados, con tres ganadores. En tanto, de 11 llamados externos, se incorporaron 20 nuevos funcionarios.

Por otro lado, se realizaron 264 instancias de seguimiento a los funcionarios que concursaron en el año 2022. En casa central, se realizaron 156 entrevistas a los funcionarios administrativos, 10 a escribanos y dos correspondientes a Ayudante Técnico Ingeniero Agrimensor, mientras que en las dependencias del interior fueron 96 las entrevistas a funcionarios administrativos.



Renovación en la ANV: Ampliación del equipo y transmisión de experiencia en 2023

Desde diciembre de 2023, Angel Dario Castiglioni asumió funciones como el nuevo vicepresidente de la Agencia Nacional de Vivienda. Su trayectoria en el ámbito público y su experiencia en el desempeño de tareas de alta responsabilidad, aportarán a la misión de la institución.

Durante 2023 el equipo de la ANV se amplió, recibiendo nuevos funcionarios que volcarán sus conocimientos y renovarán el espíritu de servicio de la institución. A su vez, varios integrantes del personal llegaron a su edad jubilatoria y dejaron de desempeñar sus tareas, no sin antes compartir su invaluable experiencia y capacitar a las nuevas generaciones.

Además, como todos los años, se desarrolló el plan de capacitaciones que brinda herramientas al personal y actualiza sus conocimientos sobre las diferentes temáticas que se manejan en la institución.

Los espacios de intercambio fuera del trabajo también son una parte importante del proceso de crecimiento personal y profesional que pondera la institución. Por eso, en el marco del Plan Cultural se llevan adelante distintas actividades que propenden al acercamiento entre el personal, a la vez que se fomenta la libre expresión, el disfrute y el cuidado de la salud con el taller de artes plásticas, yoga, coro, y campeonatos de fútbol masculino y mixto y de pádel. Además, en 2023 se realizó la primera edición de excursionismo (trekking) por el Valle del Lunarejo, como forma de extender las instancias de participación a todo el país.

De esta manera, la ANV continúa siendo un organismo con solidez y vasta experiencia, capaz de adaptarse a los nuevos desafíos que puedan surgir.



Autoridades de la ANV

Presidente: Arq. Klaus Mill

Vicepresidente: Sr. Dario Castiglioni

Directora: Arq. Verónica Dodera

Gerente General: Dra. Valeria Muñoz

Secretaria General: Dra. María de los Ángeles Farias

Asesor Letrado: Dr. Diego Guadalupe

División Auditoría Interna: Cra. Cecilia Oronoz

Área Gestión de Recursos: Cr. Álvaro Martínez

Área Administración de Créditos: Sra. Gabriela Sienna

División Gestión y Recupero: Sra. Adriana Pizano

División Gestión Legal de la Cartera de Créditos: Dr. Sebastián Rimsky

Área Programa Habitacionales: Arq. Ariel Beltrand

División Desarrollo y Gestión Urbana: Arq. Guillermo Rey

División Desarrollo y Ejecución de Programas: Arq. Gabriel Borderre

Área Financiación y Mercado Inmobiliario: Arq. Horacio Da Silva

División Financiamiento: Ec. Irene Chiavone

División Mercado Inmobiliario: Arq. Gerardo Calvar

División Abogacía: Dr. Marcelo Tálce

División Notarial: Esc. Carlos Estévez

División Gestión y Desarrollo Humano: Cr. Álvaro Moreira

División Sucursales y Oficinas Descentralizadas: Sra. Alessandra Sanabria

División Sistemas de Información: Sr. Claudio González

