

2025

ACCIONES DEL DIRECTORIO



A partir de su nueva conformación, el Directorio planteó una primera etapa de gestión orientada a: construir pertenencia y participación activa del personal de la ANV; lograr consensos en el proceso de planificación estratégica participativa que reposicione a la institución en el Sistema Público de Vivienda; aportar a la ejecución del Plan Quinquenal de Vivienda 2026-2029; favorecer la solvencia en la gestión de los créditos y demás programas; y constituir un presupuesto acorde a las necesidades actuales y la proyección institucional.

Por otra parte, se definieron los lineamientos del Plan Estratégico 2025-2029:

- a) Consolidar a la ANV como un actor relevante en el sistema Público de Vivienda y en permanente diálogo con todos los actores que lo integran.
- b) Mejorar los procesos de gestión de los fideicomisos y carteras administradas por la ANV.
- c) Fomentar la innovación institucional, programática y tecnológica para la mejora de los procesos.
- d) Potenciar las capacidades institucionales y humanas para el desarrollo de los fines de la ANV.

A continuación, se presentan las principales acciones realizadas en cada uno de estos lineamientos.

a) Consolidar a la ANV como un actor relevante en el Sistema Público de Vivienda y en permanente diálogo con todos los actores que lo integran

a.1 Fortalecer las capacidades de la ANV para el desarrollo y ejecución de los componentes del Plan Quinquenal de Vivienda 2025-2029.

- Se reasignaron responsabilidades en las comisiones y espacios de coordinación del Sistema Público de Vivienda.
- Se promovieron espacios de diálogo y mesas de trabajo con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), el Ministerio de Desarrollo Social (MIDES), el Banco de Previsión Social (BPS), la Dirección Nacional de Catastro y la Dirección General de Educación Inicial y Primaria para abordar objetivos y temas de interés común.
- Se suscribieron nuevos convenios de cooperación interinstitucional con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) para la gestión de subsidios; con el Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM) para desarrollar acciones conjuntas en materia de eficiencia energética en edificaciones; con la Intendencia de Montevideo para el estudio y la gestión del suelo urbano; y con la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de la República para promover actividades de formación e investigación.

- La ANV participó activamente en la elaboración del Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025-2029, liderado por el MVOT, mediante aportes técnicos en las distintas instancias de trabajo.
- Se fortaleció la participación institucional en el espacio Cooperativismo en Diálogo, promovido por la COAVI, con el objetivo de intercambiar propuestas y acordar respuestas a las demandas del movimiento cooperativo de vivienda.
- Se definió el Plan de Comercialización de Viviendas 2025, estructurado en tres etapas y con requisitos de inscripción adecuados a las características, necesidades y preferencias de los distintos públicos destinatarios.
- Se realizaron aportes al análisis y a las propuestas de modificación del programa de Vivienda Promovida en el ámbito de la COAVI y junto con los organismos representados en la CAIVIS.

a.2 Robustecer las capacidades de acción de la ANV en el acceso a la vivienda y su permanencia por parte de la ciudadanía.

- La ANV convocó a un equipo de trabajo interinstitucional para abordar los distintos aspectos de la Ley de Inmuebles vacíos y degradados en el que se inició un proceso de estudio de posibles modificaciones legales.
- En el marco del fortalecimiento del vínculo con los actores de la economía social, la Agencia apoyó el VI Encuentro Nacional de Cooperativas organizado por CUDECOOP. Durante la actividad presentó el Programa CREDIMAT y las refacciones de unidades recuperadas.

- Impulsamos las modificaciones al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) que permitió reducir el ahorro previo requerido en un 5%, actualmente funcionando en las Instituciones con convenio.

a.3 Incorporar la perspectiva de sostenibilidad ambiental en los programas de vivienda.

- Se suscribió un convenio de intercambio, cooperación con recursos y colaboración con el MIEM en materia de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental.

b) Mejorar los procesos de gestión de los fideicomisos y carteras administradas por la ANV.

b.1 Aumentar la eficiencia en la gestión fiduciaria (MEF y BHU) y de la administración de las carteras del MVOT y otros organismos.

- Se redefinió la estrategia de implementación de la Ley N.º 20.237 y su normativa modificativa con el objetivo de superar las dificultades significativas que se habían registrado desde su aprobación. En este marco, se impulsó la elaboración del Decreto N.º 243/25 y se realizaron las adecuaciones necesarias en los procedimientos y sistemas informáticos, acompañadas por acciones de capacitación, comunicación y adaptación de los procesos de atención, a fin de asegurar una implementación más eficiente y efectiva.

- Se analizó, acordó e inició un plan de trabajo para interrumpir las prescripciones de aproximadamente 2600 créditos hipotecarios, cuyos plazos habían sido modificados por la Ley N.º 19.889 (LUC).
- En conjunto con el MVOT se avanzó en el intercambio y trabajo conjunto con las federaciones de cooperativas. En ese marco se avanzó en el convenio firmado para el retorno al circuito de pagos de aquellas cooperativas que habiendo entrado en conflicto en reclamo de la rebaja del interés al 2%, habían suspendido los pagos. Además, se creó un espacio de trabajo específico, integrado por el MVOT, la
- ANV y FECOVI, para abordar la problemática de los colgamentos 1 y 2.
- Se firmó Convenio con el MVOT para que la ANV gestione los subsidios a la cuota y a la permanencia en las cooperativas de vivienda, manteniéndose el monitoreo por parte del MVOT.
- Se aprobó una política para la recuperación de los créditos de complejos vulnerables del interior, tomando como base una experiencia anterior.
- Se retomaron los remates con la incorporación de la cartera del Fideicomiso 237. Se definieron criterios y prioridades para los inmuebles a rematar y se avanzó en un plan de remates mensuales para 2026.

b.2. Perfeccionar los procesos e instrumentos de gestión del stock habitacional administrado o en convenio con la ANV y sus créditos.

- Se realizó el seguimiento del contrato suscrito por la administración anterior para el desarrollo del proyecto urbano-arquitectónico en el predio de Médanos de Solymar (obra inconclusa de Gianattasio), así como el monitoreo del cumplimiento de las obligaciones de la empresa.
- Se renovó el acuerdo con la Intendencia de Montevideo por deudas de tributos de inmuebles pertenecientes a los fideicomisos administrados por la ANV.

c) Fomentar la innovación institucional, programática y tecnológica para la mejora de los procesos.

c.1 Incorporar nuevos instrumentos tecnológicos y de digitalización de procesos enfocados a la atención y flexibilización de gestión con la ciudadanía.

- Se priorizó la atención personalizada mediante agenda a los titulares de créditos y promesas comprendidos por la Ley 20.237. Se realizaron desarrollos específicos en el SIGB para compilar y presentar claramente la información de cada crédito, permitiendo el análisis de la situación antes y después de la aplicación de la Ley.

d) Potenciar las capacidades institucionales y humanas para el desarrollo de los fines de la ANV.

d.1 Fortalecer la transparencia y jerarquización de la carrera administrativa en la estructura de la ANV.

- La primera etapa de trabajo marcó un particular énfasis en restituir y asegurar condiciones de transparencia e igualdad de oportunidades en toda la institución. Se realizó un análisis de la situación de toda la plantilla. Se dieron de baja las asignaciones de funciones reservando el mecanismo exclusivamente para aquellos casos en que los cargos no pueden ser completados por mecanismos de concurso, y se eliminaron compensaciones restableciendo el reconocimiento igualitario de las tareas.
- Se acordó con la Comisión representativa una modificación del Reglamento de ascensos de alta conducción, que privilegia la oposición frente a los antecedentes y establece la presencia obligatoria de un miembro externo en el tribunal.
- Se acordó un plan de trabajo en Concursos que incluye todas las vacantes y la previsión de contar con listas de prelación para futuras vacantes. Se completaron los procesos de concurso de: Gerencias de División (3), Jefaturas de Departamento (3), Supervisor administrativo de Unidades descentralizadas y casa central (1), Ingeniero agrimensor (2), abogado (2), arquitecto de casa central y unidades descentralizadas (2), analista informático (2) y de pasantes de nivel terciario y universitario.

- Además, se avanzó en los procesos de concurso de Gerencia de División (1), Supervisor administrativo (1), Ingeniero agrimensor (1), abogado (2)

d.2 Consolidar la pertenencia, participación e involucramiento del personal

- Se conformaron diversas Comisiones y grupos de trabajo, designando nuevos integrantes y sus suplentes, así como representantes de la ANV ante organismos externos nacionales e internacionales.
- Se retomó el plan de capacitación institucional, 2025-2029. Se incluyó la formación en habilidades de manejo de personal para la alta conducción, cubriendo así una demanda de la Comisión Representativa, capacitaciones puntuales vinculadas a la implementación de la Ley N°20.237 y actualización en nuevas herramientas de gestión.
- Se aprobó la revisión del Reglamento ordenadores de gastos y pagos de la ANV.
- Se consolidó el proceso de revisión y actualización de reglamentos vinculados al desarrollo de las capacidades del personal y mejora de las condiciones laborales. Asimismo, se analizaron los informes de asistencia por enfermedad en el marco del reglamento de licencias y se avanza en el estudio de modificaciones.

d.3) Aumentar la comunicación y transparencia hacia la ciudadanía.

- Se fortalecieron los canales de comunicación con la ciudadanía mediante la actualización del sitio web, mejoras en los sistemas de atención y gestión de espera, difusión de llamados y remates, e incorporación de nuevos trámites en línea.

2025

RESUMEN EJECUTIVO
DEPTO. CONTROL DE GESTIÓN



MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

Principales áreas de acción de la ANV

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

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

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

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

Respecto a lo referido en el literal "a"

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

Durante **2025** :

- Se han estudiado **45** viabilidades de terrenos presentadas por las cooperativas.
- Se han estudiado **101** anteproyectos de cooperativas interesadas en postularse a los sorteos convocados por el MVOT para el año 2025.
- Se han estudiado **60** proyectos ejecutivos y se han aprobado **39** proyectos (**1.226** viviendas).
- Han escriturado **62** cooperativas (**1.795** viviendas).
- Terminaron obras **63** cooperativas (**1.914** viviendas) e iniciaron obras **60** cooperativas (**1.753** viviendas).

Al finalizar el **2025**

- **1.891** viviendas (**59** cooperativas) cuentan con su proyecto ejecutivo aprobado.
- **329** viviendas (**12** cooperativas) ya escrituradas tienen pendiente el inicio de su obra.
- **5.041** viviendas (**161** cooperativas) se encuentran en obra.
- **202** viviendas (**5** cooperativas) se encuentran detenidas.

- Mediante la modalidad de **llamados a licitación pública del MVOT (OLP)** para el diseño y construcción de viviendas para "activos" (PPT Y PP) y para el que la ANV gestiona varias de sus etapas;

Informe a:
Dic 2025

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025



Durante **2025**

- Se finalizó el estudio de **14** OLP (**267** viviendas).
- Se concluyó el visado de **7** OLP en asesoramiento al MVOT en etapas previas a la construcción.
- Terminaron obras de **2** edificios (**84** viviendas) y se iniciaron **4** nuevas obras (**131** viviendas)

Al finalizar el **2025**:

- Se realiza el estudio de ofertas de **2** OLP (**90** viviendas).
- **251** viviendas (**8** OLP) están en etapas finales de visado de sus proyectos ejecutivos.
- **201** viviendas (**6** edificios) se encuentran en obra.
- No se encuentran en obras detenidas.

- A la fecha se administran **20.430** créditos otorgados por el MVOT de diferentes programas (cooperativas, vivienda usada, PPT, autoconstrucción, etc.). Unos **1.529** de ellos fueron incorporados a la cartera durante el año 2025. A la fecha se encuentran con saldo de precio unos **18.722** créditos correspondientes a **35.314** viviendas. Son **11.396** créditos asociados a cooperativas y los restantes **7.326** créditos refieren a otros créditos para vivienda.

- Ya han sido realojadas cerca del **77,0 %** de las familias ingresadas al **programa Relocalizaciones** en el marco del **convenio firmado con el MVOT**. Se ha logrado, durante el 2025, mediante la compra de viviendas usadas, el realojo de **158** familias que vivían en terrenos inundables o contaminados por un valor aproximado a USD **51,5 mill.** A su vez, en el mismo lapso ingresaron al programa **115** nuevas familias. A finales de 2025, **4** familias ya cuentan con la Resolución Ministerial (RM) que les permitirá finalizar el proceso de relocalización por un total aproximado de USD **214,0 mil**.

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

- A diciembre de este año son **2.070** los créditos del **programa Autoconstrucción** con saldo gestionados desde la firma del convenio con el MVOT. Durante el año 2025 se solicitaron **43** nuevos préstamos a través de las sucursales de la ANV en el interior del país.
- Durante el año 2025 han sido otorgados **321** préstamos, por \$ **22,4 mill.** para refacción de vivienda a través de las instituciones adheridas al programa **Credimat ex Tu casa como la soñaste.**

Respecto a lo referido en el literal "b"

- A la fecha se administran **54.663** créditos de fideicomisos. De éstos, se gestionan unos **20.569** (**38 %**) con saldo de precio correspondientes a **25.247** viviendas. El **62 %** restante (**34.094** créditos) ya han cancelado sus deudas. De éstos, **1.081** fueron cancelados durante el 2025.

A fines de 2025, el **97,1 %** de los créditos que eran pasibles de aplicación de la política de reestructura ya han adherido a la misma. Este valor implica una adhesión de **45** nuevos créditos a la política de reestructura durante el año 2025.

Desde el año 2009 se han recuperado (recaudación bruta) \$ **39.802 mill.** (equivalente a USD **1.290 mill.**). De éstos, \$ **2.964 mill.** (equivalente a USD **72,8 mill.**) durante el año 2025.

- Durante el 2025, mediante la aplicación del mecanismo de ejecución extrajudicial, se logró resolver **91** situaciones de morosidad extrema, **34** de ellos mediante acuerdos de pago después de la publicación de la fecha de remate (**27,4 %** de los remates publicados en el periodo) y **57** mediante ventas efectivizadas en **remates extrajudiciales** (**72,2 %** de los remates efectivamente realizados).

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

Desde enero de 2012 a la fecha se logró resolver **3.306** situaciones de morosidad extrema, **1.628** de ellos mediante acuerdos de pago previo a la instancia de remate (**35 %** de los remates publicados) y **1.678** mediante ventas efectivizadas en remates (**77 %** de los remates efectivamente realizados).

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

- A la fecha, y en cumplimiento de los objetivos de la política de gestión de inmuebles administrados por la ANV, se han realizado **41** llamados a interesados en adquirir un total de **3.083** viviendas usadas reacondicionadas. De éstas, ya han sido entregadas el **96 %** (**2.962** viv.). Durante el año 2025 fueron entregadas **145** viviendas.

- Durante el año 2025 se realizaron los siguientes llamados:

□ Llamado social de viviendas en Montevideo e interior (Octubre 2025), pone en comercialización 63 viviendas usadas reacondicionadas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, ubicadas en Montevideo y en el interior.

□ Llamado social económico en Montevideo (Noviembre 2025), comprende 36 viviendas reacondicionadas de 1, 2 dormitorios y monoambientes ubicadas en Montevideo.

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

- A la fecha se han realizado **13** llamados a interesados en adquirir más de **411** inmuebles libres pertenecientes a los fideicomisos entre terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras y unidades PH a reacondicionar. Más precisamente, **32** de ellos fueron incluidos en los llamados a interesados aprobados durante el año 2025. A la fecha han sido entregados el **96 %** (**358** inmuebles).

- A la fecha también se han realizado **7** llamados para la culminación de obras inconclusas, que han permitido y permitirán seguir recuperando espacios urbanos de convivencia y de mejor calidad para los vecinos. Como resultado de estos llamados:

□ Se ha concretado la asociación con un inversor privado para la culminación del programa Altos del libertador -ex Alpargatas- (**387** inmuebles).

□ Se llevan comercializadas otras quince estructuras inconclusas que potencialmente representaban 673 inmuebles por USD 7.2 millones.

□ Respecto al último llamado realizado; por RD 0312/2022 de 01/11/2022 se dispuso la adjudicación a el consorcio en formación "Giannattasio" (empresas José Cujó SA y Panelsur SRL) de la obra inconclusa ubicada en el km 27.500 de la Av. Giannattasio, en el departamento de Canelones.

En el mes de febrero de 2025 la ANV firmó el contrato marco con las empresas Prettox y Budler para la compraventa del padrón Nro. 43.739.- de Ciudad de la Costa, Canelones, situado en Av. Giannattasio km. 27.500 y el proyecto de construcción de 1.152 viviendas de interés social

- Durante el año 2025 se incorporaron a propiedad horizontal **174** viviendas ubicadas en **2** conjuntos habitacionales. Desde el año 2010, a través del plan de regularización jurídica y notarial, se han generado las condiciones necesarias para que **14.886** viviendas, ubicadas en **188** conjuntos habitacionales, puedan ser escrituradas a favor de las familias.

- A través del plan de escrituración **1.748** familias han podido concretar la escrituración solicitada durante el año 2025. Desde el año 2014, **19.395** familias han escriturado su vivienda a través del plan de escrituración.

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

Respecto a lo referido en el literal "c"

- A la fecha se administran **8.366** créditos con saldo de precio del "Fideicomiso Solución a Deudores en UR - Fideicomiso Financiero". Desde junio 2024 que la ANV gestiona los mismos se encuentran sin saldo de precio **1.096** créditos los cuales fueron cancelados durante el año 2025.

Durante el año 2025 División Notarial realizó el estudio y confección de carpetillas con la documentación necesaria para la regularización jurídica y notarial de las **4.421** viviendas ubicadas en **70** conjuntos habitacionales con el fin de generar las condiciones necesarias para que puedan ser escrituradas a favor de las familias.

- A fines de 2025 la morosidad de la cartera con saldo es del **4,2 %** .
- Desde junio 2024 se han recuperado (recaudación bruta) **\$3.937 mill.** (equivalente a USD **96 mill.**)

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

Respecto a lo referido en el literal “d”

- Desde la apertura de la Oficina del Inversor en la ANV, en octubre de 2011, han sido ingresadas **62.058** viviendas en proyectos que permanecen activos en zonas no costeras de Montevideo y en el interior del país. De éstos, ya han sido promovidos por el Poder Ejecutivo proyectos por un total **46.508** viviendas.

A fines de 2025, aproximadamente el **39 % (18.275)** de las viviendas promovidas por el Poder Ejecutivo se encuentran en obra o en condiciones de iniciar la misma, el **61 % (28.233)** ya han sido terminadas.

Durante el año 2025, en el marco del programa de Inversión en viviendas promovidas se han recibido propuestas de inversores privados para la construcción de **15.468** viviendas. En el mismo período han finalizado **3.746** viviendas.

- Desde mayo de 2013 está disponible al público el **Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios**, el cual busca que las familias accedan el crédito para la compra de vivienda nueva o usada. A la fecha se han otorgado **1.622** garantías (**250** durante el año 2025) para compra de vivienda a través de las instituciones financieras adheridas.

MEMORIA 2025

Resumen Ejecutivo 2025

Respecto a lo referido en el literal "e"

- Se realiza la gestión de cuentas de clientes del BHU a través de las sucursales y oficinas descentralizadas de la ANV en todo el país, gestionándose la liquidación de nuevos préstamos para compra y refacción de vivienda que otorga dicha institución, cobro de cuotas y gestión de recupero de cuentas administradas en las dependencias de la agencia.
- También se gestionan carteras de créditos de la Intendencia de Maldonado y del Banco de Previsión Social (BPS).
- Durante el 2025 han sido realojadas **3** familias en el programa Relocalizaciones en el marco del convenio firmado con la Intendencia de Montevideo.
- En el marco del convenio firmado con el MIDES y el MVOT para atender a personas en situación de calle. A través del mismo, el MIDES arrienda unidades de los fideicomisos que gestiona la ANV, con seguimiento técnico de dicho Ministerio, para alojar en cada una de ellas a personas que egresan de refugios.

Durante el 2025 no fueron entregadas unidades. En total, desde que comenzó el convenio, se entregaron 58 viviendas en 14 complejos habitacionales de Montevideo y Canelones.

Respecto a lo referido en el literal "f"

Durante el año 2025 sentaron las bases para la implementación progresiva en procesos licitatorios de programas de vivienda, en el marco del Programa BIM.

Informe a:
Dic 2025

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV



- METAS TRAZADAS Y LOGROS OBTENIDOS EN EL 2025

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

1. Ejecución de programas del MVOT

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

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

- 2.1. Gestión cartera de créditos de los fideicomisos
 - 2.1.1. Créditos cooperativas correspondientes al fideicomiso I
 - 2.1.2. Créditos correspondientes a otros fideicomisos (fideicomisos III a XIII)
- 2.2. Gestión de inmuebles de los fideicomisos
 - 2.2.1. Programa de comercialización de viviendas vacías usadas reacondicionadas
 - 2.2.2. Gestión de la cartera de tierras
 - 2.2.3. Programa de comercialización de terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras e inmuebles a reacondicionar

Informe a:
Dic 2025

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV



- 2.2.4. Programa Recuperación urbana y social
- 2.2.5. Programa Fortalecimiento de comisiones administradoras
- 2.2.6. Programa Regularización notarial de los conjuntos habitacionales
- 2.2.7. Plan de escrituración

3. Administración de activos transferidos del BHU por parte del BHU

- 3.1. Gestión cartera de créditos de los fideicomisos

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

- 4.1. Ejecución y gestión del programa Inversión privada en vivienda promovida
- 4.2. Ejecución y gestión del Fondo de garantía de créditos hipotecarios

5. Servicios brindados al BHU y a otras instituciones

- 5.1. Servicios brindados al BHU
- 5.2. Servicios brindados a otras instituciones
 - 5.2.1. Gestión de carteras de créditos de otras instituciones
 - 5.2.2. Ejecución del programa Relocalizaciones de Intendencia de Montevideo
 - 5.2.3. Convenio de prestación de servicios al MIDES y MVOT

6. Otros Proyectos Institucionales

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

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

1. Ejecución de programas del MVOT

1.1. Gestión programa Obra nueva Coopertivas

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

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

Por último, se realiza la gestión de recuperación del préstamo otorgado.

Durante el año 2025, la ANV

- a- Ingresaron a estudio **45** viabilidades de terreno de cooperativas.
- b- Se estudiaron **101** anteproyectos

ANÁLISIS DE ANTEPROYECTOS PRESENTADOS EN 2025

Se presentaron 101 anteproyectos

47 cooperativas lo hicieron por 1ra vez

54 cooperativas re-ingresaron anteproyecto

De ellas resultaron **94** APROBADAS y **7** NO APROBADAS.

ESTADO DE SITUACIÓN

En el marco de los llamados 2025 a cooperativas con anteproyecto y títulos aprobados interesados en recibir financiamiento por parte del MVOT, resultaron sorteadas **30** cooperativas con **903** viviendas. Y se adjudicaron **17** cooperativas con **458** viviendas por vía de tercer sorteo.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

c. Al finalizar el año 2025 se encuentran **59** cooperativas (**1.891** viviendas) con proyectos ejecutivos aprobados. Durante el 2025 se aprobaron **39** proyectos ejecutivos con **1.226** viviendas.

<u>PROYECTOS EJECUTIVOS A DIC 2025</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>			
NO INGRESADOS A ESTUDIO	26	Cooperativas	748	viviendas
NO APROBADOS	0	Cooperativas	0	viviendas
APROBADOS	59	Cooperativas	1.891	viviendas
NO CUMPLEN c/REQUISITOS p/ESCRITURAR	58	Cooperativas	1.869	viviendas
CUMPLEN c/REQUISITOS p/ESCRITURAR	1	Cooperativa	22	viviendas

d. Durante el año 2025 se escrituraron **62** cooperativas (**1.795** viviendas).

<u>COOPERATIVAS ESCRITURADAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>			
Durante 2025	62	Cooperativas	1.795	viviendas
NO INICIADAS (sin acta de inicio de obras)	12	Cooperativas	329	viviendas
INICIADAS (con acta de inicio de obras)	50	Cooperativas	1.466	viviendas

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

e. Al finalizar el año 2025 se encuentran **161** cooperativas (**5.041** viviendas) en ejecución. Otras **12** cooperativas (**329** viviendas) tienen pendiente el inicio de su obra.

Durante el año 2025 iniciaron obras **113** cooperativas (**3.277** viviendas) y terminaron obras **72** cooperativas (**2.267** viviendas).

<u>COOPERATIVAS SIN INICIAR A DIC 2025</u>	
NO INICIADAS (sin acta de inicio de obras)	12 Cooperativas 329 viviendas

<u>COOPERATIVAS EN OBRA</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Cooperativas en ejecución a DIC 2025	161 Cooperativas 5.041 viviendas
ACTIVAS (con avance de obra reciente)	156 Cooperativas 4.839 viviendas
DETENIDAS (sin avance de obra reciente)	5 Cooperativas 202 viviendas

<u>DURANTE 2025</u>	
INICIADAS (con acta de inicio de obras)	113 Cooperativas 3.277 viviendas
TERMINADAS (finalización de obra)	72 Cooperativas 2.267 viviendas

Informe a:
Dic 2025

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV



Se realizaron 3 actividades de formación en relación a este programa.

El principal aumento en las actividades del sector estuvo relacionado con el estudio de nuevos requerimientos del MVOT a las cooperativas y los IAT previo a la escritura y para la adjudicación de dormitorios previo al sorteo de las unidades.

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

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

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

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

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

Durante el año 2025 la ANV

- Brindó apoyo al proceso licitatorio

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

AL FINALIZAR EL 2025

Estudio terminado

Proyectos en esta etapa:

14 Proyectos (2 PP y 2 PPT en Montevideo y 2 PP y 8 PPT en el interior)

DURANTE EL AÑO 2025

Estudio de ofertas

Proyectos en esta etapa:

2 Proyectos (1 PP en Montevideo y 1 PPT en Montevideo)

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

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

Durante 2025, se finalizó el visado de **7** proyectos arquitectónicos enviándose a DINAVI-MVOT el proyecto legal para la firma del contrato. Al finalizar el 2025, **8** proyectos ejecutivos se encuentran en etapas previas al envío a DINAVI-MVOT del proyecto legal para la firma del contrato.

AL FINALIZAR EL 2025

Visados de Proyectos ejecutivos

En etapas previas al envío del proyecto legal para la firma del contrato

Proyectos en esta etapa:

8 Proyectos (1 PP y 3 PP en Montevideo y 4 PPT Interior)

DURANTE EL AÑO 2025

Visados de Proyectos ejecutivos

Proyecto legal para la firma del contrato enviado

Se informaron (y enviaron al MVOT):

7 Proyectos (1 PP Montevideo, 1 PP Interior y 5 PPT en el Interior)

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

- Realizó el seguimiento de las Obras por Licitación Pública (OLP) en la etapa de obra
- Al finalizar el 2025, se encuentran 6 Obras por Licitación Pública (OLP) con 201 viviendas en ejecución. Durante 2025, inicio obras 4 OLP (131 viviendas) y terminaron obras 2 OLP (84 viviendas).

OLP EN OBRA

ESTADO DE SITUACIÓN

OLP en ejecución a DIC 2025

6 OLP 201 viviendas

ACTIVAS (con avance de obra reciente)

6 OLP 201 viviendas

DETENIDAS (sin avance de obra reciente)

No hay obras detenidas

DURANTE 2025

INICIADAS (con acta de inicio de obras)

4 OLP 131 viviendas

TERMINADAS (finalización de obra)

2 OLP 84 viviendas

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

1.3. Gestión de la cartera de préstamos del MVOT

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

A la fecha se administran **20.430** créditos otorgados por el MVOT (**1.529** de ellos fueron incorporados a la cartera durante el año 2025).

De éstos, se encuentran con saldo de precio unos **18.722** créditos correspondientes a **35.314** viviendas, **11.396** créditos están asociados a cooperativas y los restantes **7.326** refieren a otros créditos para vivienda.

Desde que la ANV los gestiona han sido cancelados **1.708** créditos.

La morosidad de la cartera con saldo es del **14,5 %**.

<u>GESTIÓN DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS MVOT</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Créditos cooperativas	
Se gestionan 11.396 créditos correspondientes a 27.988 viviendas	
3.094 créditos a cooperativas en casa central	Correspondientes a 12.087 viviendas
8.302 créditos a cooperativas en sucursales	Correspondientes a 15.901 viviendas
Morosidad de la cartera de cooperativas	A diciembre de 2025 es del 18,1 %

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

<u>GESTIÓN DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS MVOT</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Otros créditos para vivienda	Se gestionan 7.326 créditos
En casa central	3.179 créditos
En sucursales	4.147 créditos
Morosidad de cartera otros créditos	A diciembre de 2025 es del 8,6 %

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

Durante el 2025, dentro del convenio MVOT-ANV, se trabajó con la población de **20** edificios nuevos (PPT), **12** de Montevideo y **8** del interior.

<u>FORTALECIMIENTO DE COMISIONES ADMINISTRADORAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Durante el año 2025	Dentro del convenio MVOT-ANV
	Se asesoró a las CCAA de 20 PPT (12 Mvd. + 8 Int.)
	- 8 con informe final para entregar a MVOT
	- 12 en proceso de intervención
	El 100% tienen Comisiones Administradoras en funcionamiento y vigentes. En total se crearon 2 en 2025 y se renovaron 15 .

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

Por su parte, el convenio de Emergencia Crítica Habitacional, firmado en 2010 con el MVOT para atender a familias vulnerables, renovó su acuerdo este año, ampliando el cupo a 375, sin cambios sustantivos.

1.4. Ejecución del programa Relocalizaciones MVOT

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

Cerca del **77,0 %** de las familias ingresadas al programa desde su inicio, y que fueron atendidas por la ANV, ya han sido relocalizadas. Más precisamente, **1.022** familias ya han sido realojadas en el marco del convenio firmado con el MVOT por un valor aproximado de USD **51,5 mill.**

De las **1.022** familias relocalizadas por la ANV en el marco de los convenios firmados con MVOT, **586** familias pertenecen al programa de realojos del Plan Nacional de Relocalizaciones que gestiona la DINAVI con fondos FONAVI, **248** familias estarían incluidas dentro del Programa de Mejoramiento de barrios que gestiona DINISU con fondos FONAVI y las restantes **188** familias estarían dentro del Plan Avanzar que gestiona DINISU con fondos FISU.

En **2025** se logró, mediante la compra de viviendas usadas, el realojo de **158** familias que vivían en terrenos inundables o en condiciones de habitabilidad extrema por un valor aproximado de USD **8,68 mill.**

<u>PROGRAMA RELOCALIZACIONES MVOT</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Se realojaron durante el año 2025	158 familias
Ingresaron al programa durante el año 2025	115 familias

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

1.5 Ejecución del programa Autoconstrucción

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

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

A diciembre de 2025 son **2.070** los créditos con saldo gestionados desde la firma del convenio con el MVOT, por un monto aproximado a los **457,1 mill.** de UI

Durante el año 2025 se solicitaron **43** nuevos préstamos a través de las sucursales y oficinas descentralizadas de la ANV en el interior del país, por un monto aproximado a los **10,3 mill.** de UI.

<u>PROGRAMA AUTOCONSTRUCCIÓN</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Durante el año 2025	Se solicitaron 43 nuevos préstamos

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

1.6. Ejecución del programa Credimat ex Tu casa como la soñaste

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

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

Durante el año **2025** han sido otorgados **321** préstamos para la refacción de vivienda a través de las instituciones adheridas al programa Credimat por un monto aproximado de **\$ 22,4 mill.**

Desde el año 2012, se han otorgado más de **11.351** préstamos y al cierre de 2025, la cartera de operaciones activas del programa Credimat ascendió a **\$ 39,3 mill.**

PROGRAMA CREDIMAT

Durante el año **2025**

ESTADO DE SITUACIÓN

Se otorgaron **321** préstamos por un monto total de **\$ 22,4 mill.**

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

1.7 Proyectos de desarrollo urbano

Además, en el marco de la aplicación de la Ley N° 19.676 “Inmuebles urbanos, vacíos y degradados”, se establece que el proceso debe ser iniciado por el MVOT o por la ANV a fin de evitar y revertir situaciones en las que los inmuebles urbanos se encuentren, en forma simultánea, vacíos y degradados. Estos objetivos se alinean con los deberes a cargo de los propietarios de inmuebles que impuestos por la Ley de Ordenamiento Territorial N°18.308 de 2008 (deber de usar, conservar, cuidar y rehabilitar los inmuebles, entre otros).

En octubre de 2025, la ANV recibió de la IM un listado de 33 inmuebles a evaluar en el marco de la Ley, realizándose durante octubre y noviembre las inspecciones preliminares por parte de DGU, cuyos informes fueron remitidos por expediente.

Asimismo, DGU participó en tres inspecciones extrajudiciales dispuestas por el Juez competente para verificar avances en reparaciones de un inmueble en proceso judicial.

Por otra parte, DINOT-MVOT convocó a la ANV a integrar un grupo de trabajo para compartir la experiencia en la implementación de la Ley y evaluar posibles modificaciones, manteniéndose tres reuniones hacia fines del año y previéndose su continuidad en 2026.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

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

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

Estos fideicomisos están compuestos por:

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

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

2.1. Gestión de la cartera de créditos de los fideicomisos

A la fecha se administran **54.663** créditos. De éstos, se gestionan unos **20.569** con saldo de precio correspondientes a **25.247** viviendas. Son **4.097** créditos asociados a cooperativas (fideicomiso I) y los restantes **16.472** pertenecen a los fideicomisos III a XIII.

Desde que la ANV gestiona los mismos se encuentran sin saldo de precio **34.094** créditos (**1.081** fueron cancelados durante el año 2025).

La morosidad de la cartera con saldo es del **16,6 %**

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

2.1.1 Créditos cooperativas correspondientes al fideicomiso I

<u>GESTIÓN DEL FIDEICOMISO 1 - COOPERATIVAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Se gestionan 4.097 créditos correspondientes a 8.775 viviendas	
2.529 créditos a cooperativas en casa central	Correspondientes a 6.530 viviendas
1.568 créditos a cooperativas en sucursales	Correspondientes a 2.245 viviendas
Morosidad de la cartera de cooperativas	A diciembre de 2025 es del 41,0 %

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

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

De los **50.021** créditos que se administran se encuentran con saldo de precio **16.472** y los restantes **33.549** se encuentran sin saldo.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

<u>GESTIÓN DE MOROSIDAD (SIN CARTERA COOP.)</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Morosidad de cartera de fideicomisos, fideicomisos III a XIII	A diciembre de 2025 es del 10,5 %
Morosidad de cartera reestructurada, fideicomisos III a XIII	A diciembre de 2025 es del 8,3 %
Morosidad de cartera no reestructurada, fideicomisos III a XIII	A diciembre de 2025 es del 12,6 %

A fines de 2025, el **97,1 %** de los créditos que eran pasibles de aplicación de la política de reestructura ya han adherido a la misma, independientemente de que actualmente se encuentren con saldo de precio o hayan cancelado el mismo. Este valor implica una adhesión de **45** nuevos créditos a la política de reestructura durante el año 2025.

Desde el año 2009 se han recuperado (recaudación bruta) \$ **39.802 mill.** (equivalente a USD **1.290 mill.**). De éstos, \$ **2.964 mill.** (equivalente a USD **73 mill.**) durante el año 2025.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

Situaciones de morosidad extrema

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

Acuerdos de pago

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

Remates extrajudiciales

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

Durante el 2025, mediante la aplicación del mecanismo de ejecución extrajudicial, se logró resolver **91** situaciones de morosidad extrema, **34** de ellos mediante acuerdos de pago después de la publicación de la fecha de remate (**27,4 %** de los remates publicados en el periodo) y **57** mediante ventas efectivizadas en remates (**72,2 %** de los remates efectivamente realizados). Es importante acotar que para este último no se consideran los que compró ANV en defensa del crédito.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

Desde enero de 2012 a la fecha se logró resolver **3.306** situaciones de morosidad extrema, **1.628** de ellos mediante acuerdos de pago previo a la instancia de remate (**34,7 %** de los remates publicados) y **1.678** mediante ventas efectivizadas en remates (**77,3 %** de los remates efectivamente realizados).

<u>RESOLUCIÓN DE MOROSIDAD EXTREMA</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Acuerdo de pago después de la fijación del remate extrajudicial durante 2025 logrando la permanencia en su vivienda	34 familias
Ventas en remate durante 2025 permitiendo acceder a una nueva vivienda	57 familias accedieron a una vivienda de un total de 79 viviendas efectivamente rematadas.

Informe a:

Dic 2025

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV



2.2. Gestión de inmuebles de los fideicomisos

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

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

2.2.1. Programa de comercialización de viviendas vacías usadas reacondicionadas

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

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

En cumplimiento de los objetivos de la política de gestión de inmuebles administrados por la ANV, se llevan ofrecidas a la fecha **3.083** viviendas usadas reacondicionadas a través de diferentes llamados a interesados. De éstas ya han sido entregadas el **96,1 %** (**2.962** viviendas)

Durante el año **2025**, fueron puestas en oferta **99** viviendas usadas reacondicionadas a través de los siguientes llamados realizados:

□ Llamado social de viviendas en Montevideo e interior (Octubre 2025), pone en comercialización 63 viviendas usadas reacondicionadas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, ubicadas en Montevideo y en el interior

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

□ Llamado social de viviendas en Montevideo e interior (Noviembre 2025), se pone en comercialización 36 viviendas usadas reacondicionadas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, ubicadas en Montevideo y en el Interior.

Durante el año 2025 se entregaron 145 viviendas (118 de ellas se ubican en Montevideo y las restantes 27 viviendas en varios departamentos del interior).

<u>PROGRAMA DE COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS REACONDICIONADAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>	
Viviendas ofertadas durante 2025	115	viviendas en todo el país
Viviendas entregadas durante 2025	145	viviendas en todo el país

2.2.2. Gestión de la cartera de tierras

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

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

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

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

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

CT3 - Terrenos ocupados, los que a su vez se dividen de acuerdo al tipo de ocupación en:
CT3.a) Terrenos ocupados formalmente con destinos consolidados.
CT3.b) Terrenos con ocupación informal.

CT4 - Otros destinos.

A inicios de 2025 dentro de la cartera de tierras, la ANV gestionaba un total de **294** terrenos disponibles. A fines del ejercicio, se administran **295** terrenos.

<u>GESTIÓN CARTERA DE TIERRAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>		<u>MODIFICACIONES 2025</u>	
	A DIC 2024	A DIC 2025	ALTAS	BAJAS
CT1	24	26	2	0
CT2	84	49	0	35
CT3	175	175	0	0
CT3a	14	14	0	0
CT3b	161	161	0	0
CT4	11	45	34	0
TOTAL CARTERA	294	295		+1

Informe a:

Dic 2025

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV



Las variaciones registradas durante el 2025 responden, por un lado, a dos altas en CT1 derivadas de proyectos de fraccionamiento, y por otro, a un proceso de recategorización de padrones AACC que implicó 34 bajas en CT2 y su correspondiente incorporación como altas en CT4. Asimismo, se registra una baja adicional en CT2 por la enajenación de un padrón a la Intendencia de Canelones.

Como parte de la gestión de cartera de tierras de Fideicomisos ANV categorizadas como CT1, se coordinan acciones con la CIVIS (Cartera de Inmuebles para Viviendas de Interés Social) que funciona en la órbita del MVOT. Durante el 2024 se evaluó y elevó a consideración del Directorio la incorporación de once padrones (3 en San José, 4 en Tacuarembó y 4 en Lavalleja) en el 13° llamado anual para Cooperativas sin terrenos.

Por el convenio con DINISU–MVOT se continuó con la intervención en asentamientos ubicados en Malvín Norte y Piedras Blancas, parte de ellos en terrenos de los fideicomisos, mediante el trabajo conjunto con la IM y equipos técnicos de la ANV, orientado a la regularización, mejora del hábitat y relocalización de las familias involucradas.

Asimismo, durante el año se avanzó en la ejecución y seguimiento de obras de infraestructura, procesos de realojo, desarrollo de proyectos de integración socio-urbana y regularización de complejos habitacionales, así como en la gestión de fraccionamientos asociados a las intervenciones.

También en el presente año se continuó con la elaboración y desarrollo de proyectos de actuación social y urbana en zonas con altos niveles de precariedad y complejidad socio-urbana, incluyendo la definición de soluciones habitacionales para familias en situación de riesgo.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

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

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

La ANV lleva ofrecidos hasta la fecha **411** inmuebles (terrenos, terrenos con mejoras, locales, cocheras e inmuebles a reacondicionar) a través de doce llamados a interesados. Más precisamente, **32** de ellos fueron incluidos en los llamados realizados durante el año 2025.

A la fecha han sido entregados **358** inmuebles.

<u>PROGRAMA DE COMERCIALIZACIÓN DE TERRENOS, TERRENOS CON MEJORAS, LOCALES, COCHERAS E INMUEBLEAS A REACONDICIONAR</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Inmuebles ofertados durante 2025	19 inmuebles a reacondicionar 05 locales 06 terrenos 02 cocheras
Inmuebles entregados durante 2025	35 inmuebles en todo el país

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

2.2.4. Programa de recuperación urbana y social

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

A la fecha, se han realizado **7** llamados para la culminación de estas obras.

En el primer llamado a interesados se ha concretado la asociación con un inversor privado para la culminación del programa Altos del Libertador -ex Alpargatas- (**387** inmuebles). Respecto al último llamado realizado; por RD 0312/2022 de 01/11/2022 se dispuso la adjudicación al consorcio en formación "Giannattasio" de la obra inconclusa ubicada en el km 27.500 de la Av. Giannattasio, en el depto. de Canelones. En febrero de 2025, se firmó el contrato marco entre la ANV y las empresas Prettox y Budler para la compraventa del padrón y la ejecución del proyecto urbanístico, que comprende la construcción de 1.152 unidades.

Por otro lado ya han sido firmadas otras **15** compraventas que incluían potencialmente **673** inm.

<u>PROGRAMA RECUPERACIÓN URBANA Y SOCIAL</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Mediante Llamados a Expresiones de Interés para la culminación de obras inconclusas.	
Se han comercializado	15 estructuras inconclusas (673 inmuebles)

<u>PROGRAMA RECUPERACIÓN URBANA Y SOCIAL</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Mediante asociación con terceros para la terminación de las obras.	
Programa Altos del Libertador- Montevideo	1 estructura inconclusa: Altos del Libertador (387 inmuebles)

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

2.2.5. Programa de Fortalecimiento de la convivencia y organización comunitaria

La ANV busca estimular la autogestión dentro de los conjuntos habitacionales a través del fortalecimiento de sus Comisiones Administradoras (CCAA) y Complejos habitacionales (CH) que la ANV gestiona, las cuales cumplen un rol importante en la organización social de estos conjuntos y en la gestión de los bienes comunes.

Durante el 2025 se trabajó en 88 CHs (29 de Montevideo y 59 CHs en el resto del país).

<u>FORTALECIMIENTO DE COMISIONES ADMINISTRADORAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Durante el año 2025	Se eligieron nuevas autoridades en 3 CHs (las 3 en el interior del país) Se renovaron autoridades en 25 CHs (8 en Montevideo y 17 del interior)

Se realizaron actividades de capacitación que abarcan los programas de Cooperativas y Fortalecimiento de CH en distintos puntos del país. A través de estas capacitaciones se busco fue fortalecer las comisiones administradoras para que las mismas logren mayor autonomía. Se logró la participación de 185 vecinos partícipes de 12 actividades de capacitación, dichas actividades corresponden al programa Fortalecimiento.

En relación al Fondo Rotatorio para el mantenimiento de bienes comunes, en 2025 se recibieron 10 consultas, se aprobaron 2 y se formalizaron 2.
Por otro lado, en el Programa Andamios se recibió 1 consulta, se formalizó 1 solicitud, 3 estarían en ejecución y 1 aprobada.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

2.2.6 Programa Regularización notarial de los Conjuntos Habitacionales

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

Desde 2010 a la fecha se han incorporado **188** a la propiedad horizontal con **14.886** viviendas.
Durante el año 2025 se incorporaron a la propiedad horizontal **174** viviendas ubicadas en **2** conjuntos habitacionales.

<u>REGULARIZACIÓN NOTARIAL DE COMPLEJOS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
E28	74 viviendas
P4	100 viviendas

2.2.7 Plan de escrituración

Desde 2014 a la fecha **19.395** familias han podido concretar la escrituración solicitada.
Durante el año 2025 han escriturado sus viviendas **1.748** familias .

<u>CARPETAS ESCRITURADAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Montevideo	930 carpetas escrituradas
Interior del País	818 carpetas escrituradas

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

3. Administración de activos transferidos del BHU - Beneficiario BHU

Se realiza la gestión, en carácter de agente fiduciario del denominado "Fideicomiso Solución a Deudores en UR - Fideicomiso Financiero" creado a partir de la Ley 20.237, que establece beneficios para facilitar el pago de saldos de préstamos a los titulares de créditos en Unidades Reajustables (UR) anteriores al 2009 que cumplan con los requisitos establecidos en dicha ley. Este fideicomiso esta constituido por activos, cuya propiedad fue transferida por el BHU.

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

3.1 Gestión de la cartera de créditos del fideicomiso

A la fecha se administran **8.366** créditos con saldo de precio.

Desde que la ANV gestiona los mismos se encuentran sin saldo de precio **1.096** créditos los cuales fueron cancelados durante el año 2025.

La morosidad de la cartera con saldo es del **4,2 %**

<u>GESTIÓN DEL FIDEICOMISO 237</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Se gestionan 8.366 créditos	5.941 créditos en casa central
	2.425 créditos en sucursales

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

<u>GESTIÓN DE MOROSIDAD</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Morosidad de cartera de fideicomisos 237	A diciembre de 2025 es del 4,2 %

Durante el año 2025 División Notarial realizó el estudio y confección de carpetillas con la documentación necesaria para la regularización jurídica y notarial de las **4.421** viviendas ubicadas en **70** conjuntos habitacionales con el fin de generar las condiciones necesarias para que puedan ser escrituradas a favor de las familias.

Desde junio 2024 se han recuperado (recaudación bruta) \$ **3.937 mill.** (equivalente a USD **96 mill.**)

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

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

4.1 Ejecución y gestión del programa Inversión privada en viviendas promovidas (Ley N° 18.795)

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

Con este programa se busca facilitar a las familias de ingresos medios y medios bajos el acceso a viviendas nuevas, para compra o arrendamiento, a través de exoneraciones tributarias a inversores privados para la construcción, ampliación o reciclaje de viviendas.

Desde la apertura de la Oficina del Inversor en la ANV, en octubre de 2011, han sido ingresadas **62.058** viviendas en proyectos en zonas no costeras de Montevideo y en el interior del país. De éstos, ya han sido promovidos por el Poder Ejecutivo proyectos por un total de **46.508** viv.

A fines de 2025, aproximadamente el **39 %** (**18.275**) de las viviendas promovidas por el Poder Ejecutivo se encuentran en obra o en condiciones de iniciar la misma, el **61 %** (**28.233**) ya han sido terminadas.

Durante el año 2025, en el marco del programa de Inversión en viviendas promovidas se han recibido propuestas de inversores privados para la construcción de **15.468** viviendas. En el mismo período han finalizado **3.746** viviendas.

<u>PROGRAMA DE INVERSIÓN EN VIVIENDAS PROMOVIDAS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Ingresadas a la ANV durante 2025	15.468 viviendas
Promovidas por el Poder Ejecutivo durante 2025	5.465 viviendas
Terminadas durante 2025	3.746 viviendas

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

4.2 Ejecución y gestión del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

El FGCH fue creado para facilitar el acceso a la vivienda de aquellas familias que, aún con la capacidad de pagar una cuota mensual, no tienen el ahorro previo suficiente para comprar un inmueble a través de un crédito hipotecario. La ANV impulsa esta herramienta que permite un ahorro inicial de entre el 10% y el 25% y se puede financiar hasta el 95% del valor de la vivienda en un plazo máximo de 25 años a través de los bancos que operan con este fondo.

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

Desde mayo de 2013 está disponible al público este instrumento para que las familias accedan el crédito para la compra de vivienda nueva o usada. A diciembre de 2025, se han otorgado 1.622 garantías (721 en Montevideo y 901 en el interior del país). El 96,2 % fueron otorgadas por el BHU.

Durante 2025 se han otorgado 250 garantías para compra de vivienda a través de las instituciones financieras adheridas al programa.

<u>FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS</u>	<u>ESTADO DE SITUACIÓN</u>
Garantías otorgadas en 2025 por ubicación	
Montevideo	50 garantías otorgadas
Interior del país	200 garantías otorgadas
Garantías otorgadas en el 2025 por institución financiera	
BHU	244 garantías otorgadas
BBVA	6 garantías otorgadas

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

5. Servicios brindados al BHU y a otras instituciones

5.1 Servicios brindados al BHU

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

5.2. Servicios brindados a otras instituciones

5.2.1 Gestión de carteras de créditos de otras instituciones

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

5.2.2 Ejecución del programa Relocalizaciones de Intendencia de Montevideo

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

Cerca del **88,9 %** de las familias ingresadas al programa desde su inicio, y que fueron atendidas por la ANV, ya han sido relocalizadas. Más precisamente, **40** familias ya han sido realojadas en el marco del convenio firmado con la Intendencia de Montevideo. En 2025 se lograron **3** nuevas relocalizaciones.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

5.2.3 Convenio de prestación de servicios al MIDES y MVOT

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

Durante el 2025 no fueron entregadas unidades. En total, desde que comenzó el convenio, se entregaron 58 viviendas en 14 complejos habitacionales de Montevideo y Canelones.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

6. Otros Proyectos Institucionales

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

Se inició en 2019 a través del apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo y busca contribuir a la adopción de la metodología BIM en los países de la región para mejorar la competitividad del sector de la construcción a través de la transformación digital.

Se ha establecido como referencia el Manual de Implementación BIM y los procedimientos asociados, con el objetivo de orientar a las empresas y actores vinculados a los programas habitacionales en la correcta aplicación de la metodología.

MEMORIA 2025

Logros y avances de gestión ANV

Datos del personal de la ANV - Número de funcionarios

	DIC-14	DIC-15	DIC-16	DIC-17	DIC-18	DIC-19	DIC-20	DIC-21	DIC-22	DIC-23	DIC-24	DIC-25
Funcionarios ANV (Ley N°18.125)	481	445	420	390	360	319	267	226	185	160	139	124
Funcionarios ANV	30	30	90	117	138	164	184	178	255	263	272	269
Directores	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Particular confianza	3	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4
Total	517	482	517	514	505	490	458	411	447	430	418	400