



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

Expte.2008/05990 elect.

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE

R.M.175/2020

Montevideo,

29 ENE. 2020

VISTO: la Resolución Ministerial N° 540/2008 de 17 de junio de 2008 y su modificativa N° 1386/2015 de 9 de noviembre de 2015 que establece el "Reglamento de Cooperativas para la construcción de vivienda de nueva planta o reciclaje, con sistemas constructivos tradicionales y no tradicionales y financiadas con recursos administrados por el MVOTMA";

RESULTANDO: I) que para realizar los llamados para el otorgamiento de préstamos y subsidios a cooperativas de vivienda, se requiere establecer los valores máximos de tasación a los cuáles estarán asociados dichos préstamos y subsidios;

II) que los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Vivienda, analizaron las diferentes variables que inciden en los costos de construcción, materiales y mano de obra con valores vigentes a agosto de 2019;

III) que dicho estudio se realizó para diferentes tipologías edilicias, habiéndose elaborado un costo promedio de construcción para cada tipo-morfología, estudio del que se concluye que la solución de bloque de planta baja y tres niveles, sin ascensor, es la más económica, por lo que se sugiere tomar dicho costo por metro cuadrado como referencia;

IV) que a partir de los casos analizados, se considera una relación m^2 construidos / m^2 habitables = 1,25;

V) que el costo estimado se trasladó a la situación particular de las cooperativas descontando rubros como IVA sobre la mano de obra, beneficio de empresa, costos fijos y gastos financieros de empresa; así como se consideró el porcentaje de honorarios de Asistencia técnica a las cooperativas establecido por

Ley y sus correspondientes impuestos, y se computaron costos fijos de obra y de trámites imprescindibles para la ejecución del programa;

VI) que a efectos del cálculo referido a la fijación de los Valores Máximos de Tasación actualizados se consideraron metrajés dentro de los establecidos por la ley 19.581 de 2017 de 55 m² para viviendas de 2 dormitorios, 70 m² para viviendas de 3 dormitorios y 85 m² para viviendas de 4 dormitorios, sin perjuicio de lo cual las cooperativas podrán aumentar dichos metrajés hasta en 5 metros cuadrados por vivienda, a cuenta de la mejora de su gestión;

VII) que en los casos analizados, se constató que la incidencia del precio del terreno no supera el 10% del valor total de tasación;

VIII) que también se analizó la incidencia de las tareas asociadas a edificios cuya altura excede los 10 ms., medidos desde el nivel de vereda al último nivel de acceso a una vivienda, y que en general se ubican en áreas consolidadas de las ciudades, obteniéndose un costo unitario incremental por vivienda por ese concepto;

IX) que asimismo se consideró el aumento de los Valores de Tasación de los Conjuntos de viviendas que requieran espacios de estacionamiento cubiertos y se construyan en terrenos con un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de 70% o más;

X) que se consideraron incrementos en los costos de construcción asociados al reciclaje de edificios;

XI) que se tomó en cuenta la situación de empresas proveedoras de SCNT, cuya modalidad de cobro no se adecua al sistema de pago por avance de obra implementado para la financiación de cooperativas;



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

CONSIDERANDO: I) que en función de las evaluaciones técnicas referidas, se sugiere establecer los siguientes Valores Máximos de Tasación válidos a agosto de 2019:

VALORES DE TASACIÓN (UR) SEGÚN SISTEMA CONSTRUCTIVO Y CANTIDAD DE DORMITORIOS			
	2 DORM	3 DORM	4 DORM
INTELITEC - VUDATER	1.640	1.975	2.310
GREEN INTELIGENT WALL en altura	1.850	2.230	2.310
SPM - MONFRIO			
DEFLORENCIA - DOVILAND			
RST FORTIGAL	2.250	2.750	3.210
SCT	2.450	3.000	3.700
Nota: Los valores incluyen: cimentación, infraestructura interna al predio, SUM, honorarios profesionales por un 9% del valor de construcción y terreno			
SUBSIDIO DE CAPITAL PARA EDIFICACIONES EN ALTURA (acceso a unidades de vivienda a una altura mayor o igual a 10,00 mts)			250
ADICIONAL POR CADA ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO EN EL EDIFICIO			300
ADICIONAL POR VIVIENDAS EN RECICLAJES			300

II) que dado que se trata de Valores Máximos de Tasación, el estudio de viabilidad económica para proyectos que utilicen los SCNT se realizará con los costos de referencia declarados por los titulares en la tramitación de sus respectivos Documentos de Aptitud Técnica;

III) que además en informe de 22 de octubre de 2019 se indica que no se incluirán en la presente Resolución los siguientes SCNT que tienen DAT RBS -ROYAL BUILDING SYSTEM, CRUPE SYSTEM - ANB, CONCRESPUMA 2 y 4 NIVELES, GREEN INTELIGENT WALL y EMMEDUE SPA, por los fundamentos consignados en el mismo, que obra incorporado en referencia 170 del expediente administrativo 2008/14000/05990;

IV) se confirió vista a los titulares de DAT registrado ante el Ministerio, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 del Decreto Nº 500/991;

V) que en el término de la vista compareció la empresa Royal Building System, que había sido excluida por presentar condiciones de pago de los componentes del sistema que no se adecuaba a la liberación de fondos prevista para los préstamos otorgados a las Cooperativas, manifestando que desconocía que no era viable que la empresa otorgara financiamiento directo a las Cooperativas mediante la suscripción de vales con interés del 6% anual, por lo cual en lo sucesivo de requerirse financiamiento no se aplicará interés, en cuyo mérito peticona se le incluya entre los valores de tasación aprobados para el sistema cooperativo;

VI) que analizados sus descargos se considera que no son de recibo, en tanto sus dichos ratifican que el sistema de pago utilizado no se adecuaba a la forma de liberación del financiamiento que otorga este Ministerio a las Cooperativas, hecho que ha llevado en algún caso a la necesidad de otorgar un préstamo complementario para paliar el desfinanciamiento de la cooperativa;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por las Resoluciones Ministeriales Nº 540/2008, de 17 de junio de 2008 y su modificativa Nº 1386/2015 de 9 de noviembre de 2015 que establece el "Reglamento de Cooperativas para la construcción de vivienda de nueva planta o reciclaje, con sistemas constructivos tradicionales y no tradicionales y financiadas con recursos administrados por el MVOTMA";

EL MINISTRO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

1º.- Dispónese los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2020 para Cooperativas reguladas por el Reglamento



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008 de fecha 17 de junio de 2008 y su modificativa N° 1386/2015 de 9 de noviembre de 2015:

VALORES DE TASACIÓN (UR) SEGÚN SISTEMA CONSTRUCTIVO Y CANTIDAD DE DORMITORIOS			
	2 DORM	3 DORM	4 DORM
INTELITEC - VUDATER	1.640	1.975	2.310
GREEN INTELLIGENT WALL en altura	1.850	2.230	2.310
SPM - MONTFRIO			
DEFLORENCIA - DOVILAND			
RST FORTIGAL	2.250	2.750	3.210
SCT	2.450	3.000	3.700
Nota: Los valores incluyen: cimentación, infraestructura interna al predio, SUM, honorarios profesionales por un 9% del valor de construcción y terreno			
SUBSIDIO DE CAPITAL PARA EDIFICACIONES EN ALTURA (acceso a unidades de vivienda a una altura mayor o igual a 10,00 mts)			250
ADICIONAL POR CADA ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO EN EL EDIFICIO			300
ADICIONAL POR VIVIENDAS EN RECICLAJES			300

2º.- Para los Sistemas Constructivos No Tradicionales, los servicios técnicos realizarán el estudio de viabilidad económica, dentro de dichos Valores Máximos de Tasación, a partir de los datos declarados por los titulares en la tramitación de sus respectivos Documentos de Aptitud Técnica.-

3º.- Las cooperativas que hubieran participado de por lo menos un sorteo utilizando los SCNT EMMEDUE o Royal Building Sistem, podrán participar de la convocatoria 2020 con los mismos sistemas constructivos y los valores de tasación atribuidos a los mismos en la Resolución Ministerial N° 249/2017.-

4º.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda y a la División Comunicación Ministerial de la Dirección General de Secretaría

para su publicación en la página web de este Ministerio. Cumplido, siga a la Dirección Nacional de Vivienda cometiéndole la difusión de la presente resolución en sus distintas dependencias.-



Arq. Jorge Rucks
Ministro Interino
M.V.O.T.M.A.