



EE 2008/14000/05990

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M. 78/2024

Montevideo, - 5 FEB. 2024

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 2023;

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 metrajes dentro de los establecidos por la Ley N° 19.581, de 9 de enero de 2018, 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 metrajes 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 metros, 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;

CONSIDERANDO: I) que, en función de las evaluaciones técnicas referidas, los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Vivienda sugieren establecer los Valores Máximos de Tasación válidos a agosto de 2023, que se referirán en la parte resolutive de la presente Resolución;



**Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

II) que, tratándose de Valores Máximos de Tasación, el estudio de viabilidad económica para proyectos que utilicen los Sistemas Constructivos No Tradicionales (SCNT), se realizará con los costos de referencia declarados por los titulares en la tramitación de sus respectivos Documentos de Aptitud Técnica (DAT) y/o por el Certificado de Incorporación al Registro (CIR) mediante declaración jurada de Sistemas Constructivos No Tradicionales;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por las Resoluciones Ministeriales Nos. 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";

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Dispónese los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2024, para Cooperativas reguladas por el Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008, de 17 de junio de 2008 y su modificativa N° 1386/2015, de 9 de noviembre de 2015, detallados en el ANEXO, que se adjunta y forma parte de la presente Resolución.-

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 (DAT) y/o por el Certificado de Incorporación al Registro (CIR) mediante declaración jurada de Sistemas Constructivos No Tradicionales.-

3º.- En todos los casos deberá darse cumplimiento a lo previsto en el artículo 3.3 del Reglamento de otorgamiento del DAT, en cuanto "El documento DAT avalará la utilización de SCNT e indicará los alcances y condiciones de utilización en el marco de los programas de vivienda del MVOTMA", lo cual incluye el tipo de moneda (UR) y el modo en que se libera el préstamo otorgado a las Cooperativas por parte de este Ministerio.-

4º.- En todos los casos, se deberá ejecutar el procedimiento conforme a lo previsto en el "Reglamento para el Registro de Sistemas Constructivos No Tradicionales por Declaración Jurada (CIR)" y el "Reglamento de ejecución y control de Sistemas Constructivos No Tradicionales (SCNT) con CIR", los cuales establecen los requerimientos para la utilización de Sistemas Constructivos No Tradicionales en todos los programas de viviendas de este Ministerio.-

5º.- 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 Institucional. Cumplido, siga a la Dirección Nacional de Vivienda cometiéndole la difusión de la presente Resolución, en sus distintas dependencias.-



Raúl Lozano Bonet
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial

ANEXO
VALORES MÁXIMOS DE TASACIÓN:

SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL

SISTEMA EMPRESA	D.A.T	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2023	NÚMERO	55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
INTELITEC - VUDATER	DAT G_Serie 1:2017_SC 012	1.884	2.217	3.007
DEFLORENCIA - DOVILAND	DAT G_Serie 1:2017_SC 006/A	2.033	2.393	3.245
SPM - MONTFRIO - 1 NIVEL	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/B	2.046	2.408	3.266
SPM - MONTFRIO - 2 NIVELES	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/B	2.114	2.489	3.375
GIW - GREEN INTELLIGENT WALL	DAT G_Serie 1:2016_SC 010	2.389	2.812	3.813
RBS - ROYAL BUILDING SYSTEM	DAT G_Serie 1:2020_SC 003/B	2.118	2.494	3.382
ÑANDE	DAT G_Serie 1:2018_SC 014	2.332	2.745	3.722
EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM - EXACTA	DAT G_Serie 1:2020_SC 016	1.891	2.226	3.018
SISTEMA CASA FACIL - JALOU	DAT G_Serie 1:2020_SC 017	2.453	2.887	3.915

SISTEMA EMPRESA	C.I.R.	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2023	NÚMERO	55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
ETERNOPANEL - COINLAR S.A.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 001/A	2.559	3.012	4.085
SISTEMA CONSTRUCTIVO VOLFER 01 - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 002/A	1.536	1.807	2.451
EXACTA HOUSING PANEL SYSTEM - EXACTA S.A.S.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 003/A	1.685	1.983	2.689
CASA ALVA - KEIMER S.A.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 004/A	2.232	2.627	3.563
S. CONSTR. MODULAR CASAS FISCHER - FISCHER HNOS LTDA	CIR 100 Serie 1 2023, SC 005/A	2.268	2.669	3.620
SINGULAR STEEL - SINGULAR HOUSING FRAY BENTOS SRL	CIR 100 Serie 1 2021, SC 006	2.410	2.837	3.847

U PANEL - U PANEL S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 007	1.962	2.310	3.132
GEO02 - VILLAREX URUGUAY S.A.S	CIR 100 Serie 1:2022_SC 008	2.054	2.418	3.279
MASSTIMBER - INVERCINCO S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC M009	2.204	2.594	3.518
SC VOLFER SMPPIR - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 010	1.379	1.623	2.201
IMECON - IMECON S.C.EFICIENTES SRL	CIR 100 Serie 1:2022_SC 011	2.289	2.694	3.654
SPM - MONTRFRIO LTDA	CIR 100 Serie 1:2022_SC 012	1.976	2.326	3.155
WOODFRAME - FRANK CONSTRUCCIONES	CIR 100 Serie 1:2022_SC M013	2.204	2.594	3.518
CONTECH - CONFELT S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 014	2.844	3.347	4.539
PANEL E-URU - STILER S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 015	2.488	2.929	3.972
ICI PANEL - ICI IMPORT COMPANY SRL	CIR 100 Serie 1:2022_SC 016	2.481	2.920	3.960
MI CASA MI VIDA - ROTOMOLDEOS NUEVA ERA S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 017	1.246	1.467	1.989
SC HORMIPRE - HORMIPRE SRL	CIR 100 Serie 1:2022_SC 018	2.232	2.627	3.563
SCHMIDT HAUS - SCHMIDT PREMOLDEADOS S.A	CIR 100 Serie 1:2022_SC 019	2.147	2.527	3.427
IBERO STEEL - IBERO STEEL URUGUAY S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 020	2.411	2.838	3.848
PANELES AUTOPORTANTES - ALVARO ZEDNICEK ALVARO PORCARO	CIR 100 Serie 1:2023_SC 021	2.256	2.655	3.600
PANEL BK BUNKRA DOMO - PEREZ MARZANO GABRIEL NICOLAS	CIR 100 Serie 1:2023_SC 022	1.852	2.180	2.954
CASA SHAMA - SHAMA S.R.L.	CIR 100 Serie 1:2023_SC M023	1.676	1.972	2.672
COMPOSITE DECK - PANELES Y BLOCK HEBEL DE HORMIGON - SATEC URUGUAY - NASTRA S.A.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 024	2.445	2.877	3.899
CASACREA solución habitacional - CONSTRU POBLESEC S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 025	1.366	1.606	2.175
CONCRETO - DIANO CONSTRUCCIONES S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 026	2.348	2.762	3.743

STEEL ONE - CIELOBENNETT S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 027	2.520	2.964	4.016
PRO WALL - SCHMIDT PREMOLDEADOS S.A.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 028	2.088	2.455	3.325

SISTEMA CONSTRUCTIVO TRADICIONAL	SCT	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2023		55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
		2.435	2.866	3.886

Subsidio de capital por altura 10 metros o más :	237 UR	valor por vivienda	
Adicional por espacio estacionamiento con FOS 70 % o más:	283 UR	valor por vivienda	
Adicional para reciclaje de edificios:	283 UR	valor por vivienda	
Adicional SUM del conjunto (caso de que exista)	2.435	valor por conjunto habitacional	

NOTAS:

Los Valores incluyen: cimentación, infraestructura interna, honorarios profesionales y terreno.

NOTA:

Visto que, en el universo de las Cooperativas, el SUM no se incluye en Cooperativas de menos de 20 viviendas, el Valor asignado para dicho **SUM**, se adiciona aparte al Valor total del proyecto.

El valor considerado de la **infraestructura del conjunto** fue estimado igual para todas las viviendas del conjunto (se estima en un 10% de una vivienda de 2 dormitorios que incluye las calles internas, los espacios comunes, etc.).

En la **ponderación por cantidad de dormitorios**, se considera para 2 dormitorios un ajuste del 98%, para 3 dormitorios del 92 % y para 4 dormitorios del 105%, del promedio de los costos por vivienda.

En el caso del **SISTEMA CONSTRUCTIVO NO TRADICIONAL (SCNT)** se mantuvo el valor del Sistema presentado por la empresa y se ajustaron los componentes que forman el Valor Máximo de Tasación.

En el caso del **SISTEMA CONSTRUCTIVO TRADICIONAL (SCT)** se ajustó el valor promedio y los demás componentes que completan el Valor Máximo de Tasación.

En diciembre de 2022 fueron tomadas en cuenta algunas consideraciones recibidas de las distintas Federaciones de Cooperativas e Institutos de Asistencia Técnica quienes solicitaron la posibilidad de reducir los Valores estimados Máximos de Tasación para el próximo período.

VMT SCNT: Se mantienen los mismos valores en UR que en 2021.

VMT SCNT SPM-MONTRIO, la empresa presentó ajuste Costos a Agosto de 2022

precio por m ² habitable:	Este valor incluye: la vivienda (con muros int. y ext.), espacios comunes, infraestructura interna, honorarios y terreno)
--------------------------------------	---

Se admite una tolerancia del 5% con respecto al VMT del Sistema Constructivo Tradicional.