



Ministerio  
**de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

EE 2008/14000/05990

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RM 40/2025

Montevideo, **15 ENE. 2025**

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 2024;

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 m<sup>2</sup> para viviendas de 2 (dos) dormitorios, 70 m<sup>2</sup> para viviendas de 3 (tres) dormitorios y 85 m<sup>2</sup> para viviendas de 4 (cuatro) 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% (diez por ciento) 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% (setenta por ciento) 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 2024, que se referirán en la parte resolutive de la

DGS



**Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

presente Resolución;

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 2025, 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.-

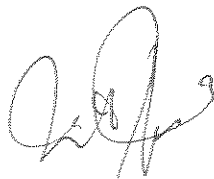
2º.- Para los Sistemas Constructivos No Tradicionales, los servicios técnicos realizarán el estudio de viabilidad económica, dentro de dichos Valores Máximos de Tasación, a partir de los datos declarados por los titulares en la tramitación de sus respectivos Documentos de Aptitud Técnica (DAT) y/o por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

DGS



Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

EE 2008/14000/05990

ANEXO

VALORES MÁXIMOS DE TASACIÓN:

SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL

SISTEMA EMPRESA	D.A.T	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2024	NÚMERO	55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
DEFLORENCIA - DOVILAND	DAT G_Serie 1:2017_SC 006/A	1.941	2.284	3.098
SPM - MONTFRIO - 1 NIVEL	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/C	1.955	2.301	3.121
SPM - MONTFRIO - 2 NIVELES	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/C	2.019	2.376	3.223
GIW - GREEN INTELLIGENT WALL	DAT G_Serie 1:2016_SC 010/A	2.282	2.686	3.642
RBS - ROYAL BUILDING SYSTEM	DAT G_Serie 1:2020_SC 003/B	2.019	2.376	3.223
ÑANDE	DAT G_Serie 1:2018_SC 018	2.225	2.619	3.552
EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM - EXACTA	DAT G_Serie 1:2020_SC 016/A	1.806	2.125	2.882

SISTEMA EMPRESA	C.I.R	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2024	NÚMERO	55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
ETERNOPANEL - COINLAR S.A.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 001/A	2.445	2.879	3.903
SISTEMA CONSTRUCTIVO VOLFER 01 - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 002/A	1.464	1.724	2.338
EXACTA HOUSING PANEL SYSTEM - EXACTA S.A.S.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 003/A	1.607	1.891	2.564
CASA ALVA - KEIMER S.A.	CIR 100 Serie 1 2023, SC 004/A	2.133	2.510	3.404
LTDA	CIR 100 Serie 1 2023, SC 005/A	2.161	2.544	3.450
SINGULAR STEEL - SINGULAR HOUSING FRAY BENTOS SRL	CIR 100 Serie 1 2021, SC 006	2.303	2.711	3.677
U PANEL - U PANEL S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 007	1.870	2.201	2.984

MASSTIMBER - INVERCINCO S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC M009	2.104	2.477	3.359
SC VOLFER SMPİR - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 010	1.315	1.548	2.099
IMECON - IMECON S.C.EFICIENTES SRL	CIR 100 Serie 1:2022_SC 011	2.182	2.569	3.484
SPM - MONTFRIO LTDA	CIR 100 Serie 1:2022_SC 012	1.884	2.217	3.007
WOODFRAME - FRANK CONSTRUCCIONES	CIR 100 Serie 1:2022_SC M013	2.104	2.477	3.359
PANEL E-URU - STILER S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC 015	2.374	2.795	3.790
ICI PANEL - ICI IMPORT COMPANY SRL	CIR 100 Serie 1:2022_SC 016	2.367	2.786	3.779
SC HORMIPRE - HORMIPRE SRL	CIR 100 Serie 1:2022_SC 018	2.133	2.510	3.404
SCHMIDT HAUS - SCHMIDT PREMOLDEADOS S.A	CIR 100 Serie 1:2022_SC 019	2.047	2.410	3.268
IBERO STEEL - IBERO STEEL URUGUAY S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 020	2.303	2.711	3.677
PANELES AUTOPORTANTES - ALVARO ZEDNICEK ALVARO PORCARO	CIR 100 Serie 1:2023_SC 021	2.154	2.535	3.438
PANEL BK BUNKRA DOMO - PEREZ MARZANO GABRIEL NICOLAS	CIR 100 Serie 1:2023_SC 022	1.763	2.075	2.814
CASA SHAMA - SHAMA S.R.L.	CIR 100 Serie 1:2023_SC M023	1.592	1.874	2.542
COMPOSITE DECK - PANELES Y BLOCK HEBEL DE HORMIGON - SATEC URUGUAY - NASTRA S.A.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 024	2.332	2.745	3.722
CASACREA solucion habitacional - CONSTRU POBLESEC S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 025	1.301	1.531	2.077
CONCRETO - DIANO CONSTRUCCIONES S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 026	2.232	2.627	3.563



Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

STEEL ONE - CIELOBENNETT S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 027	2.396	2.820	3.824
PRO WALL - SCHMIDT PREMOLDEADOS S.A.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 028	1.983	2.335	3.166
VELOX - FENEBIL S.A	CIR 100 Serie 1:2023_SC 029	2.218	2.611	3.540
UR S.A - NOX	CIR 100 Serie 1:2023_SC 030	1.462	1.721	2.334

SISTEMA CONSTRUCTIVO TRADICIONAL	SCT	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2024		55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
		2.345	2.760	3.742

Subsidio de capital por altura 10 mts o 226 UR más :	valor por vivienda
Adicional por espacio estacionamiento 270 UR con FOS 70% o más:	valor por vivienda
Adicional para reciclaje de edificios: 270 UR	valor por vivienda

Adicional SUM del conjunto (caso de que exista) 2.345 valor por conjunto

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 (veinte) 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% (diez por ciento) de una vivienda de 2 (dos) dormitorios que

incluye las calles internas, los espacios comunes, etc.).

En la ponderación por cantidad de dormitorios, se considera para 2 (dos) dormitorios un ajuste del 98% (noventa y ocho por ciento), para 3 (tres) dormitorios del 92% (noventa y dos por ciento) y para 4 (cuatro) dormitorios del 105% (ciento cinco por ciento), del promedio de los costos por vivienda.

Se admite una tolerancia del 5% (cinco por ciento) con respecto al v.m.t del sistema constructivo tradicional.