



E.E. 2008/14000/05990

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M.516/2021

Montevideo, 15 JUL. 2021

VISTO: la Resolución Ministerial N° 540/2008 de fecha 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 2020;

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<sup>2</sup> construidos / m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> para viviendas de 2 dormitorios, 70 m<sup>2</sup> para viviendas de 3 dormitorios y 85 m<sup>2</sup> 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 mts, 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 2020, que se referirán en la parte resolutive de la presente;



Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

II) que tratándose 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;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por las Resoluciones Ministeriales Nº 540/2008, de 11 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";

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Disponer los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2021 para Cooperativas reguladas por el Reglamento aprobado por Resolución Ministerial Nº 540/2008 de fecha 17 de junio de 2008 y su modificativa Nº 1386/2015 de 9 de noviembre de 2015:

SISTEMA-EMPRESA	DAT	2 DORM	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2020 (UR)	NUMERO	55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
INTELITEC - VUDATER	DAT G_Serie 1:2017_SC 012	2.100	2.450	3.600
DEFLORENCIA - DOVILAND	DAT G_Serie 1:2017_SC 006/A			
SPM - MONTRIO	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/B	2.200	2.630	3.830
GIW - GREEN INTELLIGENT WALL	DAT G_Serie 1:2016_SC 010			

RBS - ROYAL BUILDING SYSTEM	DAT G_ Serie 1:2020_SC 003/B	2.410	2.880	4.183
SISTEMA CONCRESPUMA - PB o DUPLEX - BROMYROS	DAT G_ Serie 1:2018_SC 014			
ÑANDE - PERIBEL	DAT G_ Serie 1:2021_SC 018	2.650	3.170	4.600
EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM - EXACTA	DAT G_ Serie 1:2020_SC 016			
SISTEMA CASA FACIL - JALOU	DAT L_ Serie 1:2020_SC 017			
SCT - SISTEMA CONSTRUCTIVO TRADICIONAL		3.017	3.605	5.235
Los valores incluyen: cimentación, infraestructura interna, sum, honorarios profesionales y terreno				
<i>subsidio de capital por altura 10 mts o más:</i>	250 UR			
<i>adicional por espacio estacionamiento con fos 70% o más:</i>	300 UR			
<i>adicional para reciclaje de edificios:</i>	300 UR			

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.- 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.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda, y al Área de Comunicaciones de DGS para su publicación en la página web de



Ministerio  
**de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

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

Dra. Irene R. Moreira Fernández  
Ministra de Vivienda y  
Ordenamiento Territorial

