



EE 2008/14000/05990

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M. 88/2023

Montevideo, - 1 FEB. 2023

VISTO: la Resolución Ministerial Nº 540/2008, de 17 de junio de 2008 y su modificativa, la Resolución Ministerial 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";

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 2022;

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 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 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 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 2022 que se referirán en la parte resolutive de la presente Resolución;

II) que, tratándose de Valores Máximos de Tasación, el estudio de viabilidad económica para proyectos que



**Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

utilicen los 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 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";

**LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**RESUELVE:**

1º.- Dispónese los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2023 para Cooperativas reguladas por el Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008, de 17 de junio de 2008 y su modificativa, la Resolución Ministerial N° 1386/2015, de 9 de noviembre de 2015:

**VALORES MAXIMOS DE TASACIÓN: SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL**

<b>SISTEMA EMPRESA</b>	<b>D.A.T</b>	<b>2 DORM.</b>	<b>3 DORM</b>	<b>4 DORM</b>
<b>VALORES AGOSTO 2022</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>55 m2</b>	<b>70 m2</b>	<b>85 m2</b>
		<b>UR</b>	<b>UR</b>	<b>UR</b>
<b>INTELITEC - VUDATER</b>	DAT G_Serie 1:2017_SC 012	1.706	2.008	2.723
<b>DEFLORENCIA - DOVILAND</b>	DAT G_Serie 1:2017_SC 006/A	2.033	2.393	3.245
<b>SPM - MONTFRIO - 1 NIVEL</b>	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/B	2.062	2.427	3.291
<b>SPM - MONTFRIO - 2 NIVELES</b>	DAT G_Serie	2.595	3.054	4.142

	1:2021_SC 009/B			
<b>GIW - GREEN INTELIGENT WALL</b>	DAT G_Serie 1:2016_SC 010	2.389	2.812	3.813
<b>RBS - ROYAL BUILDING SYSTEM</b>	DAT G_Serie 1:2020_SC 003/B	2.118	2.494	3.382
<b>ÑANDE</b>	DAT G_Serie 1:2018_SC 014	2.332	2.745	3.722
<b>EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM - EXACTA</b>	DAT G_Serie 1:2020_SC 016	2.310	2.720	3.688
<b>SISTEMA CASA FACIL - JALOU</b>	DAT G_Serie 1:2020_SC 017	2.453	2.887	3.915

<b>SISTEMA EMPRESA</b>	<b>C.I.R</b>	<b>2 DORM.</b>	<b>3 DORM</b>	<b>4 DORM</b>
VALORES AGOSTO 2022	NÚMERO	<b>55 m2</b>	<b>70 m2</b>	<b>85 m2</b>
		<b>UR</b>	<b>UR</b>	<b>UR</b>
<b>ETERNOPANEL - COINLAR S.A</b>	CIR 100 Serie 1:2021_SC 001	2.621	3.085	4.184
<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO VOLFER 01 - CIGROL S.A</b>	CIR 100 Serie 1:2021_SC 002	1.549	1.823	2.473
<b>EXACTA HOUSING PANEL SYSTEM - EXACTA S.A.S</b>	CIR 100 Serie 1:2021_SC 003	1.744	2.053	2.784
<b>CASA ALVA - KEIMER S.A</b>	CIR 100 Serie 1:2021_SC 004	2.054	2.418	3.279
<b>S. CONTR.MODULAR CASAS FISCHER - FISCHER HNOS LTDA</b>	CIR 100 Serie 1:2021_SC 005	1.769	2.082	2.823
<b>SINGULAR HOUSING FRAY BENTOS S.R.L</b>	CIR 100 Serie 1:2021_SC 006	2.549	3.001	4.069
<b>U PANEL S.A.S.</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 007	2.012	2.368	3.212
<b>VILLAREX URUGUAY S.A.S</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 008	2.086	2.456	3.330
<b>ENKEL GROUP (INVERCINCO S.A.)</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC M009	2.242	2.639	3.579
<b>CIGROL S.A.</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 010	1.542	1.815	2.462
<b>IMECON S.C.EFICIENTES SRL</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 011	2.335	2.749	3.727
<b>MONTRIO LTDA</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 012	2.012	2.369	3.212



Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

<b>FRANK CONSTRUCCIONES</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC M013	2.242	2.639	3.579
<b>CONFERT S.A.</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 014	2.853	3.358	4.554
<b>STILER S.A.</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 015	2.819	3.319	4.500
<b>ICI IMPORT COMPANY SRL</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 016	3.030	3.567	4.837
<b>ROTOMOLDEOS NUEVA ERA S.A.</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 017	1.246	1.467	1.989
<b>HORMIPRE SRL</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 018	2.247	2.644	3.586
<b>SCHMIDT PREMOLDEADOS S.A</b>	CIR 100 Serie 1:2022_SC 019	2.792	3.286	4.456

coef 2d-3d-4d	0,98	0,92	1,10
---------------	------	------	------

SISTEMA CONSTRUCTIVO TRADICIONAL	SCT	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2022		55 m2	70 m2	85 m2
		UR	UR	UR
		2.630	3.096	4.199

Subsidio de capital por altura 10 mts o más :	<b>255 UR</b>	valor por vivienda
Adicional por espacio estacionamiento con FOS 70 % o más:	<b>306 UR</b>	valor por vivienda
Adicional para reciclaje de edificios:	<b>306 UR</b>	valor por vivienda

Adicional SUM del conjunto (caso de que exista)	<b>2630 UR</b>	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 de los **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 **SCT se ajustó el valor promedio** y los demás componentes que completan el Valor Máximo de Tasación.

precio por m2 habitable:	Este valor incluye: la vivienda (con muros int. y ext.), espacios comunes, infraestructura interna, honorarios y terreno)
--------------------------	---

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 "Reglamento para el Registro de Sistemas Constructivos no tradicionales por Declaración Jurada (CIR)" y el



**Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

“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 tradicional 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.-

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

