



EE 2008/14000/05990

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M. 54/2026

Montevideo, 11 FEB. 2026

VISTO: la Resolución Ministerial N° 540/2008, de 17 de junio de 2008, en la redacción dada por la Resolución Ministerial 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 2025;

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 3 (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 m² construidos / m² 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 Nº 19.581, de 9 de enero de 2018, de 55 m² (cincuenta y cinco metros cuadrados) para viviendas de 2 (dos) dormitorios, 70 m² (setenta metros cuadrados) para viviendas de 3 (tres) dormitorios y 85 m² (ochenta y cinco metro cuadrados) para viviendas de 4 (cuatro) dormitorios, sin perjuicio de lo cual las cooperativas podrán aumentar dichos metrajes hasta en 5 m² (cinco 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 (diez) 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



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

Vivienda sugieren establecer los Valores Máximos de Tasación válidos a agosto de 2025, que se referirán en la parte resolutiva de la 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 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";

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Dispónese los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2026, para Cooperativas reguladas por el Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008, de 17 de junio de 2008, en la redacción dada por la Resolución Ministerial 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.-



ANEXO

VALORES MÁXIMOS DE TASACIÓN:

SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL

SISTEMA EMPRESA	D.A.T.	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2025	NUMERO	55 m2 UR	70 m2 UR	85 m2 UR
DEFLORENCIA - DOVILAND	DAT G_Serie 1:2025_SC 006/C	1.556	1.832	2.484
SPM - MONTFRIO - 1 NIVEL	DAT G_Serie 1:2024_SC 009/C (1 NIVEL)	1.955	2.301	3.121
SPM - MONTFRIO - 2 NIVELES	DAT G_Serie 1:2024_SC 009/C (2 NIVELES)	2.019	2.376	3.223
RBS - ROYAL BUILDING SYSTEM	DAT G_Serie 1:2024_SC 003/C	2.019	2.376	3.223
EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM - EXACTA	DAT G_Serie 1:2023_SC 016/A	1.806	2.125	2.882

SISTEMA EMPRESA	C.I.R	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2025	NUMERO	55 m2 UR	70 m2 UR	85 m2 UR
SISTEMA CONSTRUCTIVO VOLFER 01 - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1:2023, SC 002/A	1.464	1.724	2.338
CASA ALVA - KEIMER S.A.	CIR 100 Serie 1:2023, SC 004/A	2.133	2.510	3.404
MODULAR CASAS FISCHER - FISCHER HNOS 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 1:2025, SC 006/A	2.303	2.711	3.677
U PANEL - U PANEL S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2025_SC 007/A	1.596	1.879	2.547
MASSTIMBER - INVERCINCO S.A.	CIR 100 Serie 1:2022_SC M009	2.104	2.477	3.359
SC VOLFER SMPIR - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1:2024_SC 010/A	1.317	1.550	2.102
SPM - MONTFRIO LTDA	CIR 100 Serie 1:2022_SC 012	1.884	2.217	3.007
WOODFRAME - DITESA S.A	CIR 100 Serie 1:2022_SC M013	2.104	2.477	3.359
SC HORMIPRE - HORMIPRE SRL	CIR 100 Serie 1:2025_SC 018/A	2.131	2.509	3.402
SCHMIDT HAUS - SCHMIDT PREMOLDEADOS S.A	CIR 100 Serie 1:2025_SC 019/A	2.047	2.410	3.268
PANELES AUTOORTANTES - ALVARO ZEDNICEK ALVARO PORCARO	CIR 100 Serie 1:2023_SC 021/A	2.154	2.535	3.438
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	CIR 100 Serie 1:2023_SC 024/A	2.625	3.089	4.189
CASACREA solución habitacional - CONSTRU POBLESEC S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2023_SC 025	1.301	1.531	2.077
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 1:2024_SC 029	2.218	2.611	3.540
UR S.A - NOX	CIR 100 Serie 1:2024_SC 030	1.462	1.721	2.334
OXIPAL WOODFRAME - OXIPAL S.A	CIR 100 Serie 1:2024_SCM031	2.133	2.510	3.404
SHEPS 2024 SINGULAR HOUSING FRAY BENTOS S.R.L	CIR 100 Serie 1:2025_SC 032	1.717	2.022	2.741
GEO PANEL (GEO DESARROLLOS SAS)	CIR 100 Serie 1:2025_SC 033	1.518	1.787	2.424
SISTEMA MODULAR COUPLE	CIR 100 Serie 1:2025_SC 034	2.089	2.458	3.334

SISTEMA CONSTRUCTIVO TRADICIONAL	SCT	2 DORM.	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2025		55 m2 UR	70 m2 UR	85 m2 UR
		2.345	2.760	3.742

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

Se admite una tolerancia del 5% con respecto al v.m.t del sistema constructivo tradicional.