

Índice de Costo de la Construcción de Vivienda (ICCV)

Base junio 2023

Introducción



El Índice de Costo de la Construcción de Vivienda (ICCV) mide la evolución de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda.

Se utiliza para actualizar presupuestos, contratos y demás convenios entre partes, relacionados con la evolución de los precios de este tipo de edificaciones.

Se hace necesaria una reformulación del índice actual ya que su base data del 1999, ampliando su cobertura entre otras cosas. Para dar cumplimiento a la Ley 13.728 de diciembre de 1968, se mantiene el cálculo del ICC con participación pública (ICCVPu).

Base junio 2023

Antecedentes



- Se inicia en enero de 1973 con el objetivo de ser representativo de los costos de construcción de las viviendas que se construyen en los proyectos habitacionales del Plan Nacional de Viviendas a partir de los registros de inversión del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y se definen 3 tipologías.
- En 1976 se reformula el índice para reflejar el nuevo sistema de aportes de la industria de la construcción.
- En 1989 se realiza un cambio de base a partir de información del BHU y se definen 4 tipologías.
- En 1999 se realiza un cambio de base a partir de información de las viviendas financiadas por el BHU.

Base junio 2023

Antecedentes



BASE	Cobertura geográfica	Cantidad de tipologías utilizadas	Cantidad de materiales	Cantidad de categorías laborales
Enero 73	Montevideo	3	54	2
Enero 76	Montevideo	3	54	2
Mayo 89	Montevideo	4	66	14
Diciembre 99	Montevideo	4	105	10

Base junio 2023

Ampliación de la cobertura



- Con el apoyo de la consultora Rosa Grosskoff, se entendió relevante ampliar la cobertura del índice a la construcción de obras sin aporte público.
- Se conformó un grupo de trabajo con actores del sector público y privado para discutir aspectos metodológicos: MVOT, BCU, CCU, APPCU, Liga de la construcción, Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción.
- Finalmente, en el ICCV base junio 2023 se agregan otras 5 tipologías sin aporte estatal.

BASE	Cobertura geográfica	Cantidad de tipologías utilizadas	Cantidad de materiales	Cantidad de categorías laborales
Diciembre 1999	Montevideo	4	105	10
Junio 2023	Total del País	9	140	11

Base junio 2023

Ampliación de la cobertura

Tipo	Ap. Público	Viviendas	Descripción en Base Junio 2023	Base 1999	ICC
1	Si	Colectiva	Planta baja.	Tipología 4	ICCVPu
2			Aisladas o en tiras, dúplex.	Tipología 3	
3			Planta baja y 3 pisos sin ascensor	Tipología 2	
4			Torres en altura con ascensor	Tipología 1	
5	No	Unifamiliar	Superficie menor o igual a 150 m ²		ICCVPr
6			Superficie mayor a 150 m ²		
7		Colectiva	Tipologías 1, 2 y 3		
8			Torres en altura con ascensor, nivel económico y medio		
9			Torres en altura con ascensor de nivel comfortable		

Fuente: INE

Estructura de ponderación



- Se utilizó el registro de obras del Banco de Previsión Social (BPS) ya que presenta las siguientes características:
 - Variables de identificación de la obra a nivel geográfico.
 - Variables que permiten clasificar las obras en tipologías: destino de la obra, tipo de vivienda (individual o colectiva), superficie, entre otras.
 - Cantidad de personal ocupado y monto imponible por mes.
- La información se complementó con datos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de obras realizadas con aporte público.
- Se optó por el registro 2019 ya que mostró mayor consistencia en comparación a otros años cercanos.

Estructura de ponderación



- La estructura de ponderación de las tipologías que incluye el índice, tienen como origen:
 - Para las tipologías con aporte público, se utilizaron los presupuestos aportados por el MVOT. La desagregación a nivel de producto (materiales y mano de obra), realizó el metraje de una obra representativa en cada tipología. De este trabajo surge la ponderación a nivel de producto en las tipologías 1, 2, 3 y 4.
 - Para las tipologías sin aporte público, se contó con el aporte de la CCU y APPCU que brindaron presupuestos de viviendas individuales y torres en altura confortables. En algunos casos, se mejoró esta información con las estructuras y el detalle a nivel de producto que surgen del trabajo realizado por el MVOT.

Ponderaciones

Ponderaciones a nivel de rubro por tipología

Rubro	Tipología									ICCV
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1. Implantación y replanteo	3,64	3,23	2,35	4,09	3,38	4,52	3,19	3,47	2,25	3,45
2. Hormigón armado	11,69	15,68	18,38	24,48	11,72	21,11	14,73	20,44	23,93	20,32
3. Albañilería	18,95	19,54	17,67	20,34	15,38	15,93	19,12	17,27	16,69	17,8
4. Construcciones livianas	8,31	3,5	4,37	2,21	9,01	1,70	5,14	1,80	4,56	3,70
5. Carpintería	1,30	1,71	2,23	1,70	1,21	1,47	1,65	1,44	1,62	1,56
6. Herrería	0,13	0,70	0,70	0,62	1,02	0,52	0,52	0,51	0,55	0,59
7. Aluminio	2,98	3,00	3,40	4,25	3,89	3,74	3,03	3,52	4,03	3,76
8. Cortina de enrollar	0,11	0,54	0,47	0,36	0,03	0,22	0,39	0,3	0,23	0,28
9. Instalación eléctrica	3,30	3,83	3,14	4,29	4,54	4,08	3,53	3,62	2,75	3,73
10. Instalación Sanitaria	4,54	4,23	3,97	4,34	3,49	3,94	4,27	3,63	2,82	3,78
11. Aparatos con grifería	1,07	0,85	0,80	0,84	1,20	0,81	0,83	0,64	0,88	0,85
12. Ascensor	0,00	0,00	0,00	1,56	0,00	0,00	0,00	1,26	0,62	0,67
13. Vidrios	0,07	0,13	0,32	0,73	0,52	1,33	0,15	0,63	1,18	0,76
14. Pintura	2,04	1,42	1,88	2,75	3,31	2,16	1,74	2,31	1,65	2,24
15. Equipamiento interior	1,37	0,86	1,17	1,74	0,87	1,04	1,00	1,38	0,97	1,23
16. Infraestructura	1,04	1,02	0,62	0,55	0,35	0,07	0,95	0,45	0,07	0,42
17. Gastos generales	9,11	6,20	8,49	5,72	9,68	8,01	7,64	4,82	3,81	6,22
18. Impuestos	13,29	14,41	13,71	0,00	13,65	13,26	13,93	15,9	14,21	11,09
19. Leyes sociales	16,88	19,04	16,27	19,16	16,69	15,83	18,07	16,39	16,91	17,33
20. Permisos de construcción	0,18	0,11	0,06	0,27	0,06	0,26	0,12	0,22	0,27	0,22

Fuente: INE

Ponderaciones

Algunos rubros presentan una apertura mayor a nivel de subrubro:

- Rubro Hormigón Armado:
 - Fundaciones
 - Pilares
 - Vigas
 - Losas
 - Hormigón prefabricado
 - Otros hormigón
- Albañilería:
 - Muros
 - Revoques
 - Contrapisos, pisos y zócalos
 - Otros rubros de albañilería
 - Azoteas, balcones y terrazas
 - Revestimientos
- Cerramientos Livianos:
 - Cerramientos verticales
 - Cerramientos horizontales (Cubiertas)
 - Yeso

Ponderaciones

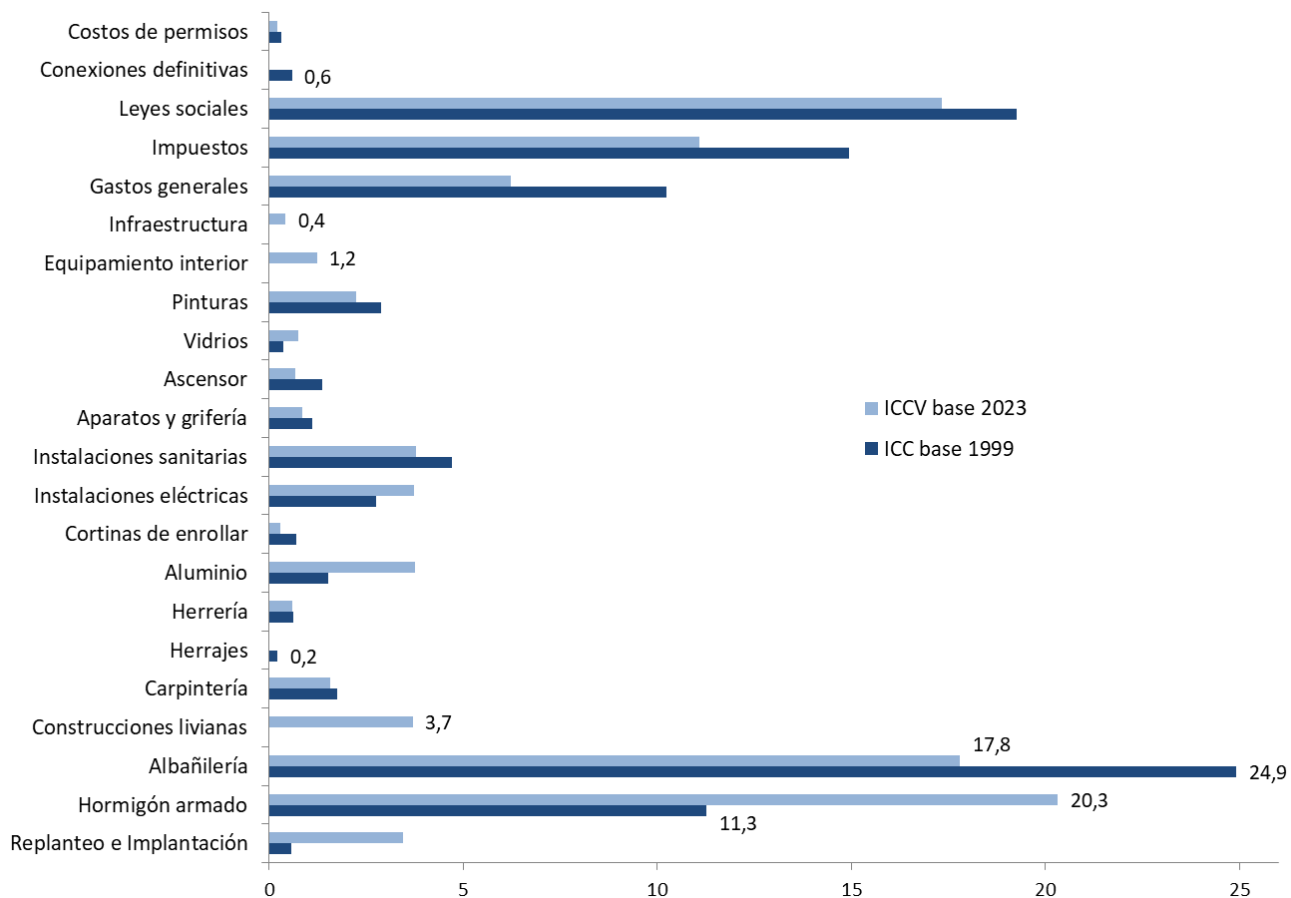


Dentro de estos subrubros se incorporaron nuevos productos, por ejemplo:

- Materiales:
 - Piezas pre moldeadas de hormigón
 - Hormigón bombeado, en obras que superan los 2 pisos
 - Cubierta Tyvek
 - Bloques de Hormigón celular
 - Clavaderas
 - Placas de yeso (común y verde)
 - Vidrios DVH
- Mano de obra
 - Oficial en yeso

Ponderaciones

Ponderaciones por rubro del ICC base dic_1999 y el ICCV base jun_2023



Base junio 2023

Relevamiento



- Obras de todo el país.
- Relevamiento de precios en algunos departamentos, principalmente área Metropolitana.
- Aproximadamente 4.000 precios de materiales y mano de obra.
- Aproximadamente 300 locales comerciales.
- Formulario Web.

Base junio 2023

- Índice de Laspeyres con ponderaciones fijas.
- Se utiliza la fórmula de índices encadenados.
- Se realiza la agregación de los diferentes niveles del índice siguiendo la siguiente secuencia: Productos – componentes – subrubros – rubros – tipologías – ICCV
- Cambios respecto al ICC base diciembre 1999:
 - Se utiliza el promedio geométrico para los índices de los productos.
 - La mano de obra directamente afectada a la obra se sigue por laudo, a diferencia del índice anterior que se seguía por el IMS.
 - Se distribuye en el año el efecto del no cobro de los tickets de alimentación en los días de licencia.

Continuidad de los índices



Continuidad de los índices base diciembre 1999:

Base 1999	Base 2023
Índice General (ICC)	Índice de Costo de la Construcción de Vivienda con aporte público (ICCVPu)
Índice General sin impuestos	ICCVPu sin impuestos
Índice Parcial	Índice Constructor c/particip. pública
Índice Parcial sin impuestos	Índice Constructor s/imp. c/particip. pública
Índices de 4 Tipologías	Índices de 4 Tipologías

Base junio 2023

Gracias por su atención.

Base junio 2023