



E.E. 2008/14000/05990

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M. 177/2022

Montevideo, 24 MAR. 2022

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 2021;

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 19.581, 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 2021 que se referirán en la parte resolutive de la presente;



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 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.- Disponer los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2022 para Cooperativas reguladas por el Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008 de fecha 17 de junio de 2008 y su modificativa N° 1386/2015 de 9 de noviembre de 2015:

**VALORES MAXIMOS DE TASACIÓN:**

**SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL**

<b>SISTEMA-EMPRESA</b>	<b>DAT</b>	<b>2 DORM</b>	<b>3 DORM</b>	<b>4 DORM</b>
VALORES AGOSTO 2021 (UR)		55 m2	70 m2	85 m2

INTELITEC - VUDATER	DAT G_Serie 1:2017_SC 012	1.911	2.432	2.953
DEFLORENCIA - DOVILAND	DAT G_Serie 1:2017_SC 006/A	2.277	2.898	3.520
SPM - MONTFRIO	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/B	2.198	2.797	3.397
GIW - GREEN INTELLIGENT WALL	DAT G_Serie 1:2016_SC 010	2.676	3.405	4.135
RBS - ROYAL BUILDING SYSTEM	DAT G_Serie 1:2020_SC 003/B	2.373	3.020	3.667

ÑANDE	DAT G_Serie 1:2021_SC 018	2.612	3.324	4.036
EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM - EXACTA	DAT G_Serie 1:2020_SC 016	2.588	3.294	4.000
SISTEMA CASA FACIL - JALOU	DAT L_Serie 1:2020_SC 017	2.747	3.496	4.246

**APLICACIÓN DE COEF  
AJUSTE 2D - 3D - 4D.**

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

INTELITEC - VUDATER	DAT G_Serie 1:2017_SC 012	1.873	2.237	3.248
DEFLORENCIA - DOVILAND	DAT G_Serie 1:2017_SC 006/A	2.231	2.666	3.872
SPM - MONTRFIO	DAT G_Serie 1:2021_SC 009/B	2.154	2.573	3.737
GIW - GREEN INTELLIGENT WALL	DAT G_Serie 1:2016_SC 010	2.622	3.133	4.549
RBS - ROYAL BUILDING SYSTEM	DAT G_Serie 1:2020_SC 003/B	2.326	2.778	4.034
ÑANDE	DAT G_Serie 1:2021_SC 018	2.560	3.058	4.440
EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM - EXACTA	DAT G_Serie 1:2020_SC 016	2.536	3.030	4.400
SISTEMA CASA FACIL - JALOU	DAT L_Serie 1:2020_SC 017	2.692	3.216	4.671

<i>subsidio de capital por altura 10 mts o más:</i>	253	actualizado con el índice general sin imp. Del ine
<i>adicional por espacio estacionamiento con fos 70% o más:</i>	304	actualizado con el índice general sin imp. Del ine
<i>adicional para reciclaje de edificios:</i>	304	actualizado con el índice general sin imp. Del ine

NOTA:

Dichos montos incluyen: cimentación, infraestructura interna, sum, honorarios profesionales y terreno.

SISTEMA-EMPRESA	DAT	2 DORM	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2021 (UR)		55 m2	70 m2	85 m2

ETERNOPANEL - COINLAR S.A.	CJR 100 Serie 1:2021_SC 001	2.936	3.736	4.537
SISTEMA CONSTRUCTIVO VOLFER 01 - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 002	1.735	2.208	2.681
EXACTA HOUSING PANEL SYSTEM - EXACTA S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 003	1.953	2.486	3.019
CASA ALVA - KEIMER S.A.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 004	2.301	2.928	3.556
S. CONSTR.MODULAR CASAS FISCHER - FISCHER HNOS LTDA.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 005	1.981	2.521	3.062



Ministerio  
de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

SINGULAR HOUSING FRAY BENTOS SRL	CIR 100 Serie 1:2021_SC 006	2.855	3.634	4.413
----------------------------------	-----------------------------	-------	-------	-------

APLICACIÓN DE COEF AJUSTE 2D - 3D - 4D.

		coef 2d-	0,98	0,92	1,10
ETERNOPANEL - COINLAR S.A.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 001		2.877	3.437	4.991
SISTEMA CONSTRUCTIVO VOLFER 01 - CIGROL S.A.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 002		1.700	2.031	2.949
EXACTA HOUSING PANEL SYSTEM - EXACTA S.A.S.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 003		1.914	2.287	3.320
CASA ALVA - KEIMER S.A.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 004		2.255	2.694	3.911
S. CONSTR.MODULAR CASAS FISCHER - FISCHER HNOS LTDA.	CIR 100 Serie 1:2021_SC 005		1.942	2.320	3.368
SINGULAR HOUSING FRAY BENTOS SRL	CIR 100 Serie 1:2021_SC 006		2.798	3.343	4.854

subsidio de capital por altura 10 mts o más:	253	actualizado con el índice general sin imp. Del ine
adicional por espacio estacionamiento con fos 70% o más:	304	actualizado con el índice general sin imp. Del ine
adicional para reciclaje de edificios:	304	actualizado con el índice general sin imp. Del ine

NOTA:

Dichos montos incluyen: cimentación, infraestructura interna, sum, honorarios profesionales y terreno.

VALORES MAXIMOS DE TASACIÓN:	2 DORM	3 DORM	4 DORM
VALORES AGOSTO 2021 (UR)	55 m2	70 m2	85 m2
Valores actualizados por Materiales y Laudo	3.174	4.040	4.905
APLICACIÓN DE COEF AJUSTE 2D - 3D - 4D.			
m2h	55	70	85
UR/m2h promedio	58	58	58
coef 2d-3d-4d	0,98	0,92	1,10
aplicación de coef	56,55	53,10	63,48
valor final	3.111	3.717	5.396

subsidio de capital por altura 10 mts o más:	253
adicional por espacio estacionamiento con fos 70% o más:	304
adicional para reciclaje de edificios:	304

NOTA:

Dichos montos incluyen: cimentación, infraestructura, sum, honorarios profesionales y terreno.

El monto SCT corresponde a los valores de oficina de las licitaciones de activos descontando los importes que no corresponden a este programa: iva de mano de obra, g.generales, beneficio de empresa constructora.

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 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