



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Expte. 2008/05990 elect.

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
MEDIO AMBIENTE

R.M. 249/2017

Montevideo, 17 FEB 2017

VISTO: la Resolución Ministerial Nº 540/2008 de fecha 17 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".

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 la Dirección Nacional de Vivienda, analizó las diferentes variables que inciden en los costos de construcción, materiales y mano de obra con valores vigentes a agosto de 2016;

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 de 50 m<sup>2</sup> para viviendas de 2 dormitorios, 63 m<sup>2</sup> para viviendas de 3 dormitorios y 77 m<sup>2</sup> para viviendas de 4 dormitorios, sin perjuicio de lo cual las cooperativas pueden alcanzar los máximos metrajes admitidos para vivienda económica, 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 reglamentariamente requiere de ascensores y 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 también se analizaron los costos de construcción con los Sistemas Constructivos No Tradicionales (SCNT) que han obtenido su Documento de Aptitud Técnica de acuerdo con el protocolo establecido por este Ministerio, en función de lo allí declarado por sus titulares;



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

XI) que producto de todo lo relacionado precedentemente, la Dirección Nacional de Vivienda estableció los Valores Máximos de Tasación para los diferentes programas, que se referirán en la presente;

CONSIDERANDO: I) que en función de las evaluaciones técnicas referidas se sugiere establecer los siguientes Valores Máximos de Tasación válidos a agosto de 2016:

a) para cooperativas a ser construidas con **Sistemas Constructivos Tradicionales (SCT):**

- Viviendas de 2 dormitorios: 2.100 UR
- Viviendas de 3 dormitorios: 2.600 UR
- Viviendas de 4 dormitorios: 3.200 UR;

b) para cooperativas a ser construidas con los sistemas constructivos **Emmedue, Crupe System y De Florencia:**

- Viviendas de 2 dormitorios: 2.050 UR
- Viviendas de 3 dormitorios: 2.570 UR
- Viviendas de 4 dormitorios: 3.150 UR;

c) para cooperativas a ser construidas con los sistemas constructivos **Royal Building System, Sica, Green Intelligent Wall:**

- Viviendas de 2 dormitorios: 1.800 UR
- Viviendas de 3 dormitorios: 2.250 UR
- Viviendas de 4 dormitorios: 2.750 UR;

d) para cooperativas a ser construidas con el **Sistema Panelizado Montfrío:**

- Viviendas de 2 dormitorios: 1.660 UR
- Viviendas de 3 dormitorios: 2.080 UR
- Viviendas de 4 dormitorios: 2.550 UR;

e) Subsidio de capital para edificios en altura con ascensor 250 UR por cada vivienda;

f) Adicional de valor de tasación por espacio para estacionamiento dentro del edificio, para terrenos con FOS de 70% o más, 300 UR, del cual se considerará un 85% por concepto de préstamo y un 15% por concepto de aporte de la Cooperativa, no admitiéndose más cantidad de estos espacios de estacionamiento que los estrictamente requeridos por la normativa departamental;

II) que dado que se trata 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;

ATENCIÓN: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por la Resolución Ministerial N° 540/2008 de 17 de junio de 2008;

EL MINISTRO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

1º.- Dispónese los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2017, 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:

	Valor Máximo de Tasación por tipo de Sistema Constructivo			
	Sistemas constructivos tradicionales	EMMEDUE, SICA, CRUPE, DE FLORENCIA	ROYAL BUILDING, SICA, GIW	MONTFRIO



# MVOTMA

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

<b>Unidad de 2 dormitorios</b>	2.100 UR	2.050 UR	1.800 UR	1.660 UR
<b>Unidad de 3 dormitorios</b>	2.600 UR	2.550 UR	2.250 UR	2.080 UR
<b>Unidad de 4 dormitorios</b>	3.200 UR	3.150 UR	2.750 UR	2.550 UR
<b>Subsidio de capital por edificación en altura con ascensor</b>	250 UR			
<b>Adicional por cada espacio para estacionamiento cubierto en el edificio</b>	300 UR por cada espacio			

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.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda y a la División Comunicación Ministerial de la DGS 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.-



Arq. Jorge Rucks  
Ministro Interino  
M.V.O.T.M.A.

