

MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

Expte.2008/05990 elect.

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE

R.M. 23/2015

Montevideo, 12 ENE 2015

VISTO: las Resoluciones Ministeriales Nos. 256/2013, de fecha 26 de febrero de 2013 y 557/2013, de fecha 13 de mayo de 2013 a los efectos que se dirán;

RESULTANDO: I) que el acto administrativo referido en primer término establece los valores máximos de tasación, para el "Programa Préstamo y Subsidio a la Cuota aplicado a programas de construcción de vivienda nueva de producción cooperativa, con recursos administrados por el Estado", aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008, válidos para el año 2013; en tanto la resolución citada en segundo término prolonga los valores de tasación vigentes para el año 2012 para el año 2013, para el Programa de Cooperativas con desarrollo de procedimientos y/o tecnologías de producción tradicionales mejoradas o alternativas, aprobado por RM 555/2011;

II) que los servicios técnicos de DINAVI analizaron costos de construcción, materiales y mano de obra con valores vigentes a agosto de 2014;

III) que dicho estudio se realizó para tipologías de torre de 10 pisos entre medianeras, con ascensor y con apartamentos de 2 y 3 dormitorios, bloques de tres niveles, sin ascensor y con apartamentos desarrollados en una planta, de 2 y 3 dormitorios y viviendas dúplex apareadas de 2 y 3 dormitorios obteniéndose un valor promedio de construcción para cada tipomorfología, concluyéndose que la solución de bloque de 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 entiende correcto considerar una relación m² construidos / m² habitables = 1,21;

V) que el precio estimado se trasladó a la situación particular de las cooperativas descontando el beneficio de empresa, el IVA sobre la mano de obra, honorarios y beneficio de empresa, costos fijos y gastos financieros de empresa; así como se consideró el porcentaje de honorarios de Asistencia técnica establecido por Ley y sus correspondientes impuestos, se computaron costos fijos de obra y de trámites imprescindibles para la ejecución del programa;

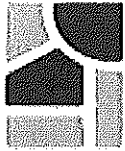
VI) que a efectos del cálculo se consideraron metrajes de 50 mc para viviendas de 2 dormitorios, 63 mc para viviendas de 3 dormitorios y 77 mc para viviendas de 4 dormitorios, pudiendo las cooperativas alcanzar los máximos metrajes admitidos para vivienda económica, a cuenta de la mejora de su gestión;

VII) que en los casos analizados, se constató que el valor 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 valor 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 y se construyan en terrenos con un FOS de 70% o más;

X) que también se analizaron los costos de construcción con los Sistemas Constructivos No Tradicionales (SCNT) que hubieran obtenido su Documento de Aptitud Técnica



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

según el protocolo establecido por este Ministerio, en función de lo allí declarado por sus titulares;

XI) que producto de todo lo relacionado precedentemente, los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Vivienda establecieron los montos 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 para cooperativas que soliciten financiación al amparo de la Reglamentación aprobada por Resolución Ministerial N° 540/2008, construidas con Sistemas Constructivos Tradicionales, y los Sistemas Constructivos No Tradicionales EMMEDUE, ROYAL BUILDING SYSTEM, SICA, CRUPE SYSTEM, DE FLORENCIA y DE FLORENCIA CÁSCARA, válidos a agosto de 2014:

- a) Viviendas de 2 dormitorios: 2131 UR;
- b) Viviendas de 3 dormitorios: 2664 UR;
- c) Viviendas de 4 dormitorios: 3217 UR;
- d) Subsidio de capital para edificios en altura con ascensor 232 UR por cada vivienda;
- e) Aumento de valor de tasación por espacio para estacionamiento dentro;
- f) 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 municipal;

II) que por su parte se estima conveniente establecer los siguientes Valores Máximos de Tasación, para cooperativas que soliciten financiación al amparo de la

Reglamentación aprobada por Resolución Ministerial N° 555/2011, válidos a agosto de 2014:

- a) Viviendas de 2 dormitorios: 1.153 UR;
- b) Viviendas de 3 dormitorios: 1.442 UR;
- c) Viviendas de 4 dormitorios: 1.732 UR;

III) 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;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto por la Resolución Ministerial No. 540/2008, de 17 de junio de 2008;

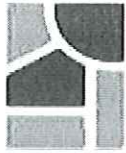
EL MINISTRO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO

TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

1º.- Dispónese los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2015 para Cooperativas reguladas por el reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008, fecha 17 de junio de 2008:

Tipo de Vivienda	Valor Máximo de Tasación
2 dormitorios	2.131 UR
3 dormitorios	2.664 UR
4 dormitorios	3.217 UR
Subsidio de capital por ascensor	232 UR/vivienda
Valor de tasación por espacio para estacionamiento en el edificio	280 UR por cada espacio



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

2º.- Dispónese los siguientes Valores Máximos de Tasación vigentes para el año 2015 para Cooperativas reguladas por el reglamento aprobado por Resolución Ministerial Nº 555/2011

Tipo de Vivienda	Valor Máximo de Tasación
2 dormitorios	1.153 UR
3 dormitorios	1.442 UR
4 dormitorios	1.732 UR

3º.- Dentro de dichos Valores Máximos de Tasación, los servicios técnicos realizarán el estudio de viabilidad económica para proyectos que utilicen SCNT, a partir de los datos declarados por los titulares en la tramitación de sus respectivos Documentos de Aptitud Técnica.-

4º.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda y la División Comunicación Ministerial de 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.-


Arq. Francisco Beltrame
Ministro de Vivienda,
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

