

Montevideo, agosto 2021

VALORES DE TASACIÓN 2021 PARA PROYECTOS COOPERATIVOS DOCUMENTO DE ANÁLISIS

INTRODUCCIÓN

Con fecha 15 de julio de 2021 se emite la Resolución Ministerial N° 516/2021 en la que se fijan los valores máximos de tasación (VMT) y otras condicionantes para los llamados al otorgamiento de préstamos y subsidios de cooperativas de vivienda durante el 2021.

En esta resolución se introducen nuevos sistemas constructivos no tradicionales (SCNT) y se actualizan los VMT para los sistemas ya existentes, entre ellos, los sistemas constructivos tradicionales (SCT), que son los que utilizan mayormente las cooperativas afiliadas a FECOVI.

La resolución mantuvo incambiados los montos del subsidio por edificación en altura, los adicionales para espacios de estacionamiento y para viviendas en reciclaje y elevó sustantivamente los valores máximos de tasación base de todos los sistemas constructivos, especialmente en las viviendas de cuatro dormitorios. Esta suba no responde a que deba realizarse una compensación para mantener el poder de compra de la unidad reajustable (UR) y tampoco parece responder a un estudio técnico sobre las condiciones constructivas de estos sistemas. Se abre entonces la interrogante de cuál es el argumento para esta suba, en un momento de recorte presupuestal y donde el Ministerio se prepara para generar una línea de producción privada de vivienda “a bajo costo” a través de la implementación de un Fideicomiso financiero.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES

❖ LA FORMA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES DE TASACIÓN

Normalmente, la actualización de los VMT para los SCT responde a compensar la pérdida de valor de la UR frente a la suba de precios en la construcción, medida a través del Índice de costos de la construcción (ICC). El período que se suele mirar para esto es el año móvil setiembre/agosto. Es decir que para fijar los VMT para el año 2021 se mira la evolución del ICC y la UR entre setiembre del 2019 y agosto del 2020.

La relación entre estas dos variables se mantuvo prácticamente estable en el período de referencia, los precios de la construcción crecieron apenas 0,8% por encima de la evolución de la UR. La práctica hasta el momento, incluida la del año 2020 con el actual gobierno al frente del Ministerio, es que si la variación es muy pequeña, cualquiera sea el sentido de la variación, no se modifican los valores. Así ocurrió el año pasado: la UR había ganado poder de compra en materia de construcción, lo que podría haber suscitado una baja en los valores del orden del 1,8% y sin embargo, éstos se mantuvieron al mismo nivel que en 2019. Al iniciar este año, y ante la demora en la presentación de los valores para el 2021 por parte del Ministerio, desde

Comuna adelantamos que seguramente se mantuvieran constantes, dada la pareja evolución del ICC y la UR. No fue así, no se siguió el mecanismo habitual de ajuste y los valores aumentaron.

Este aumento podría responder a una modificación normativa, como ocurrió en 2019 que los valores se elevaron para contemplar la suba en los metrajes mínimos de la vivienda social o a una renovación de la forma de evaluar los costos constructivos. Es decir, que desde los servicios técnicos del Ministerio se hubiera realizado el esfuerzo de estudiar empíricamente los costos de los programas cooperativos. Sin embargo, la Resolución ministerial, no sólo no expresa esto, sino que utiliza exactamente el mismo texto y fundamentación para la fijación de los valores que la que se venía usando en el pasado, lo que hace suponer que no medió estudio alguno. No se explica tampoco, por qué se elevan los valores básicos de tasación y se mantienen constantes los adicionales para estacionamiento o reciclaje y el subsidio para construcción en altura. Sería razonable que todos los componentes se ajustaran en el mismo sentido.

No es tampoco la primera vez que se realiza un ajuste en los valores sin mediar explicación, en 2013 operó una suba real del entorno del 10% y en el 2014 otra del entorno del 5% sin que se hubiera transparentado la justificación técnica para tales ajustes. Más allá de la valoración que se realice sobre la pertinencia de mejorar los valores de tasación, es importante señalar que sería deseable que este tipo de modificaciones, que afectan directamente a las cooperativas, se realicen en diálogo con las organizaciones que las representan y en base a argumentos claros.

❖ LA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES DE TASACIÓN DE LOS SCT PARA 2021

Dado que el poder de compra de la UR en materia de construcción se mantuvo prácticamente estable, vamos a simplificar la exposición tomando las variaciones numéricas de los valores como sinónimo de las variaciones reales.

Los cambios implicaron un aumento de los VMT de: 23,1% para las viviendas de dos dormitorios, 20,2% para las tres y 41,5% para las viviendas de cuatro dormitorios. Esta suba diferencial genera un cambio importante en la valoración de los costos por metro cuadrado para cada tipo de vivienda, invirtiendo la relación actual de costos entre los distintos tipos de vivienda: con la nueva configuración las viviendas de 4 dormitorios pasan a tener el metro cuadrado más costoso, sustantivamente más elevado que las de 2 y 3 dormitorios.

Tabla 1. Valores de tasación, metrajes de referencia, subsidio de capital y adicionales vigentes para 2021

	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Metraje habitable de referencia	55m ²	70m ²	85m ²
VMT vigentes al 2020 (SCT)	2.450 UR	3.000 UR	3.700 UR
Nuevo VMT 2021 (SCT)	3.017 UR	3.605 UR	5.235 UR
Nuevo VMT/m ² 2021 (SCT)	54,85 UR	51,50 UR	61,59 UR
Suba de VMT 2021 en relación al 2020 (SCT)	23,1%	20,2%	41,5%

Subsidio de capital para construcciones en altura	250 UR (se mantiene incambiado)
Adicional por espacio de estacionamiento cubierto en el edificio	300 UR (se mantiene incambiado)
Adicional por cada vivienda en reciclajes	300 UR (se mantiene incambiado)

Fuente: RM 516/2021, MVOTMA

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES

❖ LA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES DE LOS SCNT PARA 2021

La suba de los valores de tasación de los sistemas no tradicionales que ya estaban vigentes en 2020 van del 14% al 28% en las viviendas de dos dormitorios y llegan al 66% en el caso de las de cuatro dormitorios. Según luce en la Resolución Ministerial, los valores de tasación para los SCNT se basan en el estudio de viabilidad que realiza el Ministerio a partir de los costos de referencia declarados por los titulares de la tramitación de los respectivos Documentos de Aptitud Técnica (DAT). Por lo que habría que inferir que los titulares de todos los SCNT que ya estaban vigentes actualizaron sus costos al alza y que en todos los sistemas se encontraba tremendamente infravalorado el costo de las viviendas de cuatro dormitorios.

De otro lado, los nuevos sistemas no tradicionales que se agregan presentan valores de tasación más elevados que los anteriores, aunque son más bajos que los valores actualizados de los sistemas tradicionales. En este sentido conviene realizar una puntualización: hasta el año 2020, los sistemas tradicionales presentaban valores de tasación más elevados que todos los no tradicionales. De no haber operado esta suba atípica en los sistemas tradicionales, los nuevos sistemas ÑANDE, PANEL SYSTEM y CASA FACIL hubieran presentado valores más elevados que los tradicionales, del orden del 8%, 6% y 24% más elevados para las viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios respectivamente. Esto contradeciría el postulado de que los SCNT son más económicos que los tradicionales.

Tabla 2. Valores de tasación para Sistemas Constructivos No Tradicionales vigentes para 2021

		2D	3D	4D
SCNT	m2 de referencia	55	70	85
INTELITEC-VUDATER	VMT 2021	2.100	2.450	3.600
	VMT/m2	38,2	35,0	42,4
	% aumento/2020	28%	24%	56%
DEFLORENCIA - DOVILAND	VMT 2021	2.100	2.450	3.600
	VMT/m2	38,2	35,0	42,4
	% aumento/2020	14%	10%	56%
GREEN INTELLIGENT WALL;	VMT 2021	2.200	2.630	3.830

SPM MONTFRIO	VMT/m2	40,0	37,6	45,1
	% aumento/2020	19%	18%	66%
RBS ROYAL BUILDING SYSTEM; SISTEMA CONCRESPUMA PB O DUPLEX BROMYROS	VMT 2021	2.410	2.880	4.183
	VMT/m2	43,8	41,1	49,2
	% aumento/2020	n/a	n/a	n/a
ÑANDE PERIBEL, EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM, SISTEMA CASA FACIL JALOU	VMT 2021	2.650	3.170	4.600
	VMT/m2	48,2	45,3	54,1
	% aumento/2020	n/a	n/a	n/a

Fuente: RM 516/2021, MVOTMA

COMENTARIOS FINALES

Contrario a lo que suele suceder, los valores no se actualizaron al comienzo del año, sino recién en julio y con un criterio diferente al de la práctica habitual sin que medie fundamentación para esto. La suba se dio en todos los sistemas constructivos, esto podría deberse a que tanto las empresas titulares de los SCNT como los equipos técnicos del Ministerio realizaron una actualización técnica de costos. Sin embargo, el texto que acompaña los nuevos valores de tasación tiene idéntica argumentación que en años anteriores, por lo que no se desprende que haya mediado estudio alguno. Sería deseable confirmar este aspecto con el Ministerio.

En particular, para las cooperativas de ahorro previo, la suba de los valores de tasación de los sistemas tradicionales daría mejores posibilidades de llevar adelante obras por contratación directa de empresas, algo que resulta más costoso, y que algunas cooperativas han optado por financiar reforzando el aporte propio con mayor ahorro. Además está decir que mayores préstamos implican luego mayores cuotas por lo que hay que considerar el asunto en su conjunto.

De otro lado, es pertinente señalar también que esta suba inesperada se sucede justo en el momento en que los actores del sistema cooperativo reivindican ser protagonistas de un modo de construcción colectivo y de bajo costo. De haberse realizado la actualización habitual de los valores de tasación de los sistemas tradicionales, estos serían más económicos que tres de los nuevos sistemas introducidos: ÑANDE, PANEL SYSTEM y CASA FACIL.

Bien vale la pena intentar comprender las causas de esta suba para profundizar y mejorar colectivamente en el conocimiento del sistema cooperativo y su inserción en el marco de las políticas habitacionales.