

Preguntas Frecuentes sobre Garantía de Alquileres

Fecha de creación

23/12/2020

Tipo de publicación

Preguntas Frecuentes

Resumen

Aquí encontrará la información más consultada sobre el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación.

Seleccione del índice la consulta sobre la que necesita información.

¿Cómo funcionan los trámites en línea?

¿Qué trámites de SGA-CGN puedo iniciar en línea?

- Actualización de Inmobiliarias
- Cambio de Porcentaje de Descuento
- Constancia libre de deuda
- Consultas sobre Deuda
- Modificación de parte Arrendadora por Oficio Judicial
- Modificación de Precio
- Modificación de Inventario
- Otras Solicitudes (Copias de contratos (comunes o autenticadas), Documentación archivada en la carpeta (poderes, facturas, etc.). Constancia de que no alquila por el SGA. Nota de no utilización del ILD de BPS. Constancia de rescisión. Actualización de datos personales de usuarios particulares.)
- Presentación de Acta de Lanzamiento
- Reclamos contra la tasación de desperfectos
- Registro de Inmobiliaria
- Rescisión de contrato por acuerdo de partes sin inspección
- Rescisión total por fallecimiento
- Solicitud de aplicación de Cláusula de Rescisión Anticipada
- Solicitud de inspección Ocular Judicial
- Solicitud de modificación de Inventario
- Solicitud de modificación de la Cuenta Bancaria
- Solicitud de Resguardos IRPF Arrendadores Particulares
- Solicitud de Resguardos IRPF Inquilinos
- Sustitución de Garantía por Depósito en Institución Bancaria

¿Dónde puedo acceder a los formularios para iniciar los trámites en línea?

Podrá encontrar los formularios en:

Portal del Estado Uruguayo: www.tramites.gub.uy

[Sitio de SGA](#)

¿Qué tengo que hacer para iniciar el trámite?

Lea la información relativa al trámite: definición, requisitos.

Complete los campos del formulario (en aquellos casos donde corresponda, no olvide adjuntar la documentación requerida).

Recuerde que los campos con asterisco son obligatorios.

Cuando inicio el trámite, ¿tengo que entregar documentación?

Algunos trámites requieren documentación adjunta para poder iniciarse en línea y otros no. Lea atentamente los requisitos del trámite que desea realizar para saber qué documentación se le solicitará.

Para adjuntar la documentación puede sacarle una foto o escanearla y luego subir los archivos generados. También en algunos casos encontrará modelo de notas a presentar.

Recuerde que cada uno de los archivos adjuntos no pueden superar los 10Mb de tamaño.

¿Quién recibe mi formulario?

El formulario es recibido en Mesa de Entrada de SGA, donde se revisa y deriva al área correspondiente. El usuario recibirá un mail como primera respuesta con el número de asunto que le fue adjudicado a su gestión.

¿Qué pasa después?

El área correspondiente que recibe el trámite lo procesará y se comunicará con el usuario con la respuesta correspondiente.

¿Cuál es el beneficio de iniciar el trámite en línea?

Esta modalidad le permite ahorrar tiempo y evitar el costo de traslado al usuario. No tendrá que concurrir de forma presencial al organismo y podrá iniciar el trámite desde su casa, a través de la PC o desde un celular. Evitará el tiempo de espera hasta ser atendido. Con Trámites en Línea se busca ampliar las vías de acceso que tienen los ciudadanos para vincularse con el Estado.

¿El trámite tiene costo?

Ningún trámite de SGA tiene costo.

¿Qué es una persona física?

Es un usuario que se identifica con cédula de identidad o pasaporte si es extranjero.

¿Qué es una persona jurídica?

Es un usuario que se identifica con RUT (empresas, oficinas, sociedades anónimas, inmobiliarias).

¿Qué es el ILD?

Es el Informe de Líquido Disponible y deberá estar vigente al momento de enviarse.

El ILD lo debe solicitar en su trabajo:

- Los funcionarios públicos deben solicitarlo en la Oficina de Liquidación de Haberes y su vigencia es de 60 días a partir de la fecha de expedición.
- Los funcionarios privados deben solicitarlo en Contaduría o Tesorería y su vigencia es de 60 días a partir de la fecha de expedición.
- Si usted arrienda por el MVOTMA deberá solicitarlo en dicha institución y su vigencia es de 120 días a partir de la fecha de expedición.

¿Qué hago si el formulario no se envía?

Intente en otro momento o solicite asistencia a través de los teléfonos 17123345 o 17123340, de 9.30 a 16.00 hs.

¿Qué tipo de viviendas se pueden alquilar con la garantía de CGN - SGA?

Cualquier tipo de vivienda que contemple la disponibilidad de un espacio habitable; conformado por un conjunto de habitaciones, con cocina y baño, y cuyo uso y goce no se encuentre interferido con otros espacios de uso común con otras viviendas. Es decir, la llave de la finca debe dar acceso a un área de uso exclusivo del inquilino.

No son admitidos los siguientes casos:

- Habitaciones de pensiones.
- Habitaciones de casas de salud.
- Habitaciones de casas de inquilinatos.
- Locales comerciales.
- Viviendas que vayan a ser sub arrendadas total o parcialmente.
- Viviendas que no cuenten con cocina y baño.
- Viviendas que sean calificadas como riesgosas para la salud (humedades, etc.) o que presenten un riesgo de vida para los habitantes (desprendimientos de revoques, instalaciones eléctricas precarias, etc.)

Además del alquiler, ¿qué debe abonar el inquilino?

El inquilino deberá abonar:

- UTE y OSE
- Tributo domiciliario (Impuesto de puerta)
- Tarifa de saneamiento
- Gastos Comunes

¿La realización del contrato tiene costo?

CGN - SGA no cobra ni por la elaboración, ni por la celebración del contrato de arrendamiento. No obstante, cobra una comisión mensual del 3% del importe de alquiler, tanto al inquilino como al propietario.

Ejemplo para el inquilino:

Alquiler \$ 10.000

Comisión (3%) \$ 300

Total a descontar \$ 10.300

Ejemplo para el propietario:

CGN - SGA es agente de retención de DGI, por lo tanto a los arrendadores que no realicen el trámite de exoneración del impuesto, les será descontado el 10,5% al monto del alquiler.

Alquiler \$ 10.000

Comisión (3%) -\$ 300

IRPF (10.5%) -\$ 1050

Total a cobrar \$ 8.650

¿El inquilino puede ocupar la vivienda antes de la firma del contrato?

Sí. En estos casos, el inquilino coordinará con el inspector el día y la hora para la realización del inventario con finca ocupada.

¿La renovación del contrato es obligatoria?

No es obligatoria y tampoco es automática, es un acuerdo de partes. De no realizarse la renovación el contrato queda vigente con el plazo vencido. Es decir, al contrato se le realizarán los reajustes legales correspondientes y el inquilino podrá entregar las llaves de la vivienda cuando lo desee.

¿El inquilino está obligado a permitir el ingreso del propietario a la vivienda?

Desde el punto de vista contractual y legal, el inquilino tiene la obligación de permitir el ingreso en los siguientes casos:

- Cuando es necesario realizar determinadas reparaciones dentro de la vivienda, que afectan al propio inquilino o a terceros. En estos casos se debe dar cuenta a CGN - SGA, a los efectos de la modificación del inventario.
- Cuando el propietario necesita realizar una tasación o gestión tendiente a la venta del inmueble.

¿Cómo puedo reclamar lo que me cobraron o pagaron por Tasación de Desperfectos?

Reclamos a la tasación de desperfectos

Se realiza cuando alguna de las partes del contrato no está de acuerdo con la tasación de desperfectos hecha por el SGA.

Puede solicitarla tanto el inquilino como el propietario, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación de la misma.

[Acceda a más información y trámite en línea](#)

¿Cómo reajusta mi carpeta?

En todos los contratos el reajuste del alquiler se realiza cada doce meses.

Por otro lado, la vivienda puede tener la autorización del permiso de construcción con fecha anterior al 02/06/1968 o posterior a la misma.

Si el permiso de construcción es anterior a dicha fecha, el reajuste se fracciona en cuatrimestres y se calcula de la siguiente manera (caso de ejemplo):

- Multiplique el alquiler actual por el índice de reajuste que corresponda.
 $\$10.000 \text{ (Alquiler)} \times 1.089 \text{ (índice de enero)} = \10.890
- Luego halle la diferencia entre el alquiler anterior y el alquiler con el nuevo reajuste.
 $\$10.890 - \$10.000 = \$890$
- Divida la diferencia entre 3.
 $\$890 \% 3 = \$296,66$
- Calcule los cuatrimestres.
Primer cuatrimestre (desde 01/01 al 30/04): el precio del alquiler será \$10.296,66.
Segundo cuatrimestre (01/05 al 31/08): el precio del alquiler será \$10.593,66.
Tercer cuatrimestre (1/09 al 31/12): el precio del alquiler será \$10.890.

Si la vivienda tiene el permiso de construcción posterior al 02/06/1968, el reajuste queda a la voluntad de las partes. Es decir, puede fraccionarse cuatrimestralmente como en el caso anterior o puede definirse un reajuste diferente.

Por ejemplo, si se acuerda un reajuste anual, se calculará de la siguiente manera:

- Multiplique el alquiler actual por el índice de reajuste que corresponda.
 $\$10.000 \text{ (Alquiler)} \times 1.089 \text{ (índice de enero)} = \10.890

A partir de enero (el mes en el que reajusta), el alquiler pasará a ser de \$10.890.

Importante: Estos cálculos son meramente ilustrativos.

Inquilinos

Detalle de preguntas frecuentes para inquilinos.

¿Según mi sueldo, cuánto me pueden descontar para alquilar?

Para los arrendamientos vinculados con ingresos susceptibles de descuento, el alquiler no podrá superar el 50% de los ingresos nominales percibidos, siempre que los mismos sean fijos y se cobren periódicamente.

Para los arrendamientos vinculados con los convenios suscriptos con el MVOT y el BPS, el límite del alquiler lo determinan dichas instituciones, emitiendo la correspondiente documentación.

¿Puedo alquilar por un monto superior al que me garantiza la CGN - SGA?

Cuando hay acuerdo entre las partes, existe la posibilidad de firmar un contrato de alquiler por un monto mayor al que es posible descontar al inquilino es decir que es un contrato afianzado, quedando dicho monto fuera de nuestra garantía.

Como inquilino con Garantía de MVOTMA ¿qué debo presentar en Abitab para realizar el pago del alquiler?

Ud. debe presentar el número de contrato precedido por una letra “S” o abonar con su número de CI.

Ejemplo:

- Si su número de contrato es “325” entonces para pagar debe citar el número “S325”.

¿Qué sucede cuando el inquilino le realiza reparaciones a la vivienda?

Todas las mejoras que el inquilino quiera realizar, deben estar expresamente autorizadas por el propietario. Dicha autorización debe ser por escrito y debe presentarse ante CGN - SGA.

Frente a la rescisión, las mejoras realizadas quedan en beneficio de la propiedad, sin derecho de indemnización alguna.

En el caso de que el inquilino genere desperfectos o deudas por cualquier concepto, no se contempla la posibilidad de compensación alguna.

Si el inquilino no presentase la autorización por escrito del arrendador, dichas mejoras se tasaran como desperfectos cotejándose con el estado original de la finca.

Vencido el plazo del contrato ¿qué plazo tengo para entregar la vivienda?

Cuando el plazo del contrato vence, el inquilino no queda sin contrato, queda con contrato vigente con plazo vencido. Puede continuar alquilando la vivienda el tiempo que lo desee, siempre y cuando el propietario no pida renovar el plazo y el monto.

La renovación es un acuerdo entre ambas partes. Si bien no es obligatoria para el inquilino, el propietario puede decidir si quiere o no que continúe arrendando, según el régimen legal bajo el cual se encuentre comprendido el contrato.

Por un lado, está el régimen del Decreto Ley 14.219 y sus leyes modificativas, que regula los contratos de arrendamiento que se celebren con respecto a fincas que tengan tramitado el permiso de construcción con anterioridad al 02/06/1968.

Por otro lado, está el régimen de libre contratación, que se aplica para los arrendamientos de las fincas cuyo permiso de construcción sea de fecha posterior al 02/06/1968.

Usted puede comprobar si su contrato se encuentra bajo el régimen de libre contratación, verificando si tiene la siguiente cláusula al final:

"La finca objeto del presente contrato se encuentra comprendida en la excepción prevista en el art. 2do. del Decreto-Ley 14.219 (finca con permiso de construcción con trámite de autorización iniciado con posterioridad al 2/6/1968), según resulta del *certificado notarial o constancia de la Intendencia* de fecha _____ que se adjunta."

Si su contrato pertenece al régimen anterior al 02/06/1968, la cláusula no figura.

Una vez comprobado bajo que régimen se encuentra su contrato, los plazos para que el propietario pueda iniciar el desalojo se ven regulados de la siguiente manera:

Decreto Ley 14219:

Una vez vencido el plazo legal (cabe aclarar que aunque se firme por un plazo menor, el plazo legal es de 2 años), el inquilino tiene un año de prórroga para desocupar el inmueble. Vencido el año, el propietario puede iniciar juicio de desalojo, que lleva un año más. Al vencimiento de dicho plazo se procede al lanzamiento.

Libre Contratación:

Vencido el plazo contractual (que bajo este régimen queda a libre disposición de las partes) el arrendador puede iniciar juicio de desalojo. Si lo hace dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del contrato, el juicio tiene un plazo de 6 meses. Si por el contrario lo inicia pasado los 30 días, el mismo tiene plazo de un año (Art. 5 de la Ley 8.153).

En caso de desperfectos o deterioro de la vivienda, ¿CGN-SGA puede intimar al arrendador a que repare?

CGN - SGA brinda una garantía de carácter especial y limitada, sin competencias para solucionar determinados problemas no establecidos en los decretos y leyes vigentes. Consulte el trámite relacionado: [Rescisión por aplicación de cláusula](#)

Propietarios

Detalle de preguntas frecuentes para propietarios.

No me llegan los estados de cuenta, ¿cómo accedo a ellos?

Ud. encontrará los pasos a seguir en el Instructivo para acceder a Consulta de Estado de Cuenta.

[Consultar instructivo.](#)

Importante: En caso de que el sistema no le permita acceder, deberá solicitarlo enviando un correo electrónico a mesadeayuda.sigga@cgn.gub.uy

Si se autoriza un contrato con el monto del alquiler afianzado, ¿se puede reclamar la falta de pago a través de CGN-SGA?

No. Los acuerdos entre las partes no están garantizados. Dichas diferencias se resuelven por la vía judicial particular.

El contrato se encuentra con plazo vencido y el inquilino no desea abandonar la vivienda ¿Cuáles son los pasos a seguir?

Deberá iniciar un juicio de desalojo por vencimiento de plazo de forma particular. CGN - SGA efectúa desalojos sólo en casos relativos a deudas o por no realizar la sustitución de garantía.

¿CGN-SGA abona las deudas por Servicios Accesorios generados por los Inquilinos?

Para los contratos firmados a partir del 1 de enero del 2001, el SGA sólo reintegra las deudas generadas de un año para atrás, desde la fecha de presentación del servicio impago.

Los firmados con anterioridad a esa fecha pueden reclamar hasta 4 años, desde la fecha de presentación del servicio.

[Consultar trámite.](#)

Frente al fallecimiento de el/los propietarios, ¿cómo se debe proceder?

Deberá realizarse una Modificación de la parte Arrendadora. [Consultar trámite.](#)

¿Qué pasa si los inquilinos desocupan la vivienda, sin realizar la rescisión del contrato?

En estos casos el arrendador deberá solicitar una inspección ocular ante CGN - SGA, para constatar que efectivamente la casa está deshabitada.

Luego de que el inquilino rescinde el contrato ¿cuál es el plazo para que me entreguen las llaves de la finca?

El plazo es de 10 días hábiles a partir del día siguiente a la rescisión.

Si el propietario, administrador o Inmobiliaria tiene ingresado en el sistema del SGA la dirección de email, se le envía un correo comunicándole que las llaves las puede retirar en el SGA.