



Ministerio
de Economía
y Finanzas

0392-2020

Contaduría General de la Nación

Montevideo, 16 OCT. 2020

pte.
20-05-002-411-0

VISTO: la necesidad de definir criterios objetivos, homogéneos y de aplicación uniforme y obligatoria, en la tasación de los desperfectos constatados al término de los contratos administrados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación.

RESULTANDO: (I) que, en el corriente año se ha verificado un desfase entre los valores de tasación manejados por el Servicio y los valores actuales del mercado, por lo que el Sector Inspecciones del Departamento de Atención al Usuario, ha trabajado en la actualización del procedimiento de tasación de desperfectos;

(II) que, el estudio realizado se basó en tres aspectos fundamentales; a) el relevamiento de precios del mercado referido a los costos de los materiales y de la mano de obra, b) la determinación de los porcentajes de depreciación de los elementos de la finca de acuerdo con la antigüedad, categoría y estado de conservación de las viviendas arrendadas, y c) la identificación y redefinición de los conceptos vinculados a la calificación de las fincas;

(III) que, como resultado de este estudio, se generaron los siguientes productos en los que se basará el procedimiento de tasación de desperfectos: 1. Listado de valores de referencia para tasación de desperfectos; 2. Tabla de depreciación, según edad, estado de conservación y categoría de la vivienda (buena, mediana, económica); 3. tablas de clasificación de fincas teniendo en cuenta: higiene (anexo 3.1), categoría de la vivienda (anexo 3.2), y conservación (anexo 3.3), que van respectivamente en escala de muy buena a económica, de muy bueno a malo y de nuevo a malo.

CONSIDERANDO: (I) que, corresponde actualizar los valores de tasación de desperfectos, así como los parámetros de aplicación de los mismos, de

conformidad con los criterios informados por la División Servicio de Garantía de Alquileres;

(II) que, procede prever el ajuste periódico de los valores de referencia contenidos en el Anexo 1.- previo informe de la División Servicio de Garantía de Alquileres, basado en un relevamiento actualizado de los mismos.

ATENCIÓN: a lo precedentemente expuesto y a lo informado por la División del Servicio de Garantía de Alquileres,

LA CONTADORA GENERAL DE LA NACIÓN

RESUELVE:

1º) Apruébanse los valores, criterios y parámetros aplicables para la tasación de desperfectos constatados al término de los contratos de arrendamiento afianzados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación, de acuerdo con los anexos que se detallan y forman parte integrante de la presente resolución.

Anexo 1.- Listado de valores de referencia para la tasación de desperfectos.

Anexo 2.- Tabla de depreciación, según edad, estado de conservación y categoría de la vivienda.

Anexo 3.- Tablas de clasificación de las fincas teniendo en cuenta: higiene (anexo 3.1), categoría de la vivienda (anexo 3.2), y conservación (anexo 3.3)

2º) Dispónese que los valores de referencia del listado que figura en el Anexo 1, serán ajustados anualmente, previo informe del Servicio de Garantía de Alquileres, basado en un relevamiento actualizado de precios de mercado.

3º) Comuníquese a la División Servicio Garantía de Alquileres y aplíquese a partir del día siguiente a la publicación de la presente.

4º) Publíquese en el sitio web institucional y en el sitio web del SGA.

5º) Cumplido, archívese.


Cra. Susana Pequera
Contadora General de la Nación

LISTADO DE VALORES DE REFERENCIA PARA TASACIÓN DE DESPERFECTOS

El presente listado se basa en valores de referencia promedio manejados por publicaciones especializadas en la materia y en el relevamiento de datos de mercado realizado por Servicio de Garantía de Alquileres. El mismo se actualizara anualmente en agosto /2021.

Los importes corresponden a valores de reposición de los elementos básicos. Al momento de tasar, a los mismos se les aplicará el porcentaje de depreciación que corresponda según :

1. Antigüedad, categoría y estado de conservación de la vivienda.
2. Tiempo de uso (período del contrato).
3. Estado de conservación de cada elemento al momento de realización del inventario inicial.

Valores de referencia incluye mano de obra en los elementos que correspondan

Vigencia: 01/08/2020 a 31/07/2021

Rubro Electricidad		Valor de referencia		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
1	dimmer	1.000	1.300	1.600
2	disyuntor diferencial	1.755	2.065	2.375
3	interruptor (módulo)	100	300	500
4	llave termo magnética	300	350	400
5	tablero	1.315	1.560	1.800
6	termostato	1.200	1.600	2.000
7	tomacorrientes (módulo)	450	515	580

Rubro Pisos		Valor de referencia (por m2)		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
1	balosas de portland y calcáreas	680	750	820
2	balosas monolíticas	1.100	1.215	1.330
3	cerámicas y porcelanatos	800	1.000	1.200
4	fieltro	280	310	340
5	moquette	1.250	1.525	1.800
6	pieza de granito	6.400	7.063	7.725
7	hormigón lustrado	750	825	900
8	pieza de mármol	5.570	6.155	6.740
9	parquet	2.230	2.565	2.900
10	piedra laja	1.140	1.270	1.400
11	piso de tablas	910	1.108	1.305
12	piso flotante	1.415	1.608	1.800
13	vinílico en tablas y balosas	200	500	800
14	zócalo baldosa por m lineal	1.060	1.210	1.360
15	zócalo cerámica por m lineal	560	635	710
16	zócalo granito por m lineal	441	506	570
17	zócalo madera y mdf por m lineal	515	573	630
18	zócalo mármol por m lineal	300	350	400
19	zócalos monolíticos por m lineal	750	825	900
20	zócalo pvc por m lineal	375	418	460
21	tapa cámara (20 x 20)	370	410	450
22	tapa cámara (40 x 40)	650	725	800
23	tapa cámara (60 x 60)	915	1.060	1.200
24	rejilla hormigón (40 x 40)	390	435	480

Rubro Revestimientos		Valor de referencia (por m2)		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
1	azulejos	880	1.040	1.200
2	cerámicas y porcelanatos	1.100	1.425	1.750
3	cielorraso de pvc por m2	390	445	500
4	guarda cerámica por m lineal	400	600	800
5	lambriz por m2	390	430	470
6	piedra laja por m2	2.500	2.850	3.200
7	yeso	550	625	700
8	lambriz de pvc	250	325	400

Rubro Cocina		Valor de referencia		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
1	mesada escalla m2	3.400	4.350	5.300
2	mesada granito m2	8.600	9.775	10.950
3	mesada inox monoblock	1.900	2.150	2.400
4	mesada mármol por m2	6.300	7.175	8.050
5	mesada sintética	6.200	7.250	8.300
6	placar aéreo	4.960	5.630	6.300
7	placar bajo mesada	5.600	6.400	7.200
8	pileta acero inox	1.590	2.120	2.650
9	pileta doble	3.700	4.500	5.300

Rubro Grifería y Accesorios		Valor de referencia		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
1	baño completo cierre tradicional	5.300	6.050	6.800
2	baño completo monocomando	4.200	4.630	5.060
3	canilla o llave	500	800	1.100
4	grifo con llave	750	895	1.040
5	mezcladora para cocina	2.100	2.350	2.600
6	monocomando ducha	2.700	2.975	3.250
7	monocomando bidet	2.760	3.080	3.400
8	monocomando lavatorio	2.780	3.090	3.400
9	monocomando cocina	1.700	1.900	2.100
10	roseta metálica	400	450	500

Rubro Baño		Valor de referencia		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
artefactos				
1	lavatorio con pie	2.000	4.500	7.000
2	lavatorio simple	2.940	3.270	3.600
3	pileta de lavadero (loza)	3.000	6.000	8.000
4	pileta de lavadero (acero inox.)	2.000	4.500	6.000
5	inodoro con mochila	4.030	6.565	9.100
6	inodoro sin mochila	1.900	5.000	8.100
7	bidet	2.050	4.425	6.800
8	bacha	3.200	3.600	4.000
9	bacha con mueble	3.100	9.000	15.000
accesorios loza o metálicos				
10	jabonera simple	180	215	250
11	percha simple	90	115	140
12	percha doble	95	123	150
13	portarrollos	175	223	270
14	posa vaso y cepillos	130	165	200
15	repisa	800	1.150	1.500

16	toallero	250	310	370
17	juego de accesorios	1.200	1.300	1.400
otros				
18	botiquín madera embutido	1.500	1.850	2.200
19	cisterna exterior plástica MAGYA	2.950	3.125	3.300
20	tapa cisterna embutida	350	400	450
21	tapa cisterna mochila	1.150	1.300	1.450
22	mampara acrílico	5.900	6.550	7.200
23	mampara vidrio	9.800	10.875	11.950
24	rejilla - tapa metálica	780	1.090	1.400

Rubro Aberturas		Valor de referencia		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
puertas				
1	madera para exterior	9.500	12.100	14.700
2	madera enchapada para interior	2.500	2.850	3.200
3	madera tablero (interior)	4.100	4.750	5.400
4	chapa simple	2.400	2.800	3.200
5	chapa doble con vidrio y reja	7.400	8.450	9.500
6	chapa doble semi blindada			
7	blindada metálica completa	10.900	12.420	13.940
8	aluminio con vidrio	8.400	9.650	10.900
9	puerta reja	5.400	5.825	6.250
10	reja en general m2	1.500	1.700	1.900
ventanas (con vidrio incluido)				
11	aluminio (m2)	7.800	9.950	12.100
12	madera (m2)	6.100	10.400	14.700
13	pvc (m2)	2.800	9.620	16.437
14	hierro (m2)	1.600	2.000	2.400
15	chapa (m2)	4.400	4.850	5.300
16	reja ventana (m2)	2.500	2.800	3.100
cortinas de enrollar				
17	aluminio (m2)	4.500	5.630	6.760
18	pvc (m2)	2.700	3.390	4.080
19	madera (m2)			
20	cinta	400	500	600
postigos y celosía				
21	madera (m2)	2.500	5.250	8.000
22	chapa (m2)	2.000	3.000	4.000

Rubro Cerrajería y Herrajes		Valor de referencia		
		ECONÓMICA	MEDIANA	BUENA
cerraduras				
1	cerradura de pomo (slock)	1.300	1.350	1.400
3	cerradura - cerrojo de seguridad (doble paleta)	1.800	1.900	2.000
4	cerradura/cerrojo boccc con picaporte (similar)	3.700	4.000	4.300
6	cerradura verona tipo mariposa (bronce)	3.700	3.950	4.200
7	cerradura y picaporte común (bronce)	3.300	3.500	3.700
8	cerradura y picaporte común	1.700	1.850	2.000
herrajes				
9	cadena de seguridad	720	860	1.000
10	falleba completa calidad superior	1.300	1.500	1.700
11	pasador grande	500	600	700
12	pasador mediano	350	405	460
13	pestillo aluminio	230	240	250
14	pestillo de bronce	800	910	1.020
15	visor óptico bronce	570	710	850

Otros Rubros (*)		
Albañilería		Valor de Referencia
cielorraso		
1	revoques (gruesa) por m2	500
2	revoques (fina) por m2	270
3	isopanel m2	2.500
paredes		
4	revoques (gruesa) por m2	370
5	revoques (fina) por m2	150
6	pintura cielorraso (anti hongos) por m2	180
7	pintura paredes (látex) por m2	200
8	enduído cielorraso por m2	190
9	enduído paredes por m2	190
10	esmalte sintético por m2	470
11	barniz sintético por m2	350
Vidrios		Valor de Referencia
12	común incoloro 4 mm por m2	1.835
13	común incoloro 5 mm por m2	2.180
14	común incoloro 6 mm por m2	2.290
15	común incoloro 10 mm por m2	3.350
16	común color 4 mm por m2	1.760
17	común color 5 mm por m2	2.215
18	común color 6 mm por m2	2.560
19	común color 10 mm por m2	4.870
20	DVH por m2	10.000
21	fantasía incoloro	1.775
22	fantasía color	1.620
23	espejo	2.426
24	esmerilado	3.000
25	ladrillos de vidrio (unidad)	140
26	puerta blindex completa (10 mm)	39.100
Valor mínimo a pagar por el rubro \$ 500.		
Limpieza		Valor de Referencia
27	limpieza interior	1.500
28	limpieza de terreno m2	170
29	retiro de trastos (menos de una volqueta)	900
30	retiro de trastos (más de una volqueta)	4.000
31	fumigación	3.850
Demolición		
32	demolición losas por m3	1.060
33	demolición de paredes m2	1.850
34	demolición pavimentos por m2	235
Cerraduras y Herrajes		Valor de Referencia
35	apertura de cerradura o piccolo o pomo	1.200
36	apertura de puerta blindada	2.000
37	aperturas de cerraduras de seguridad (doble paleta o Yale)	1.200
38	apertura sin llave y copia de llave	2.000
39	apertura con llave para cerradura bocc	1.600
40	colocación de cerraduras nuevas	1.700
41	reparación de cerraduras	1.600
42	copias de llaves	250
Cambio de combinación con 2 llaves		
43	cerradura de seguridad (doble paleta o Yale)	1.200
44	puerta blindada	2.400

Aberturas		Valor de Referencia
45	colocación de puertas (sólo hoja)	500
46	ajuste de puertas	1.000
47	reparación de puerta	1.800
48	ajuste de ventana	500
49	reparación postigos y celosías	3.000
50	reparación cortina de enrollar	1.200
Baño		Valor de Referencia
51	amure de artefactos	950

Otros rubros (*)

Requieren mano de obra especializada, ya incluidos en el valor de referencia.

Perforaciones en paredes

Hasta 5 perforaciones prolijas por habitación se considera como uso normal. Cuando excede esta cantidad se indemniza a razón de \$ 25 por cada perforación.

Quando se trate de perforaciones que por su cantidad y/o tipo representen un deterioro general del muro, se indemnizará la reparación del revoque del área correspondiente.

Pintura de paredes

Quando el deterioro de la pintura excede de lo que se podría esperar como consecuencia del desgaste normal y se constate que el mismo deriva del mal uso, negligencia y/o falta de mantenimiento por parte del arrendatario, se indemnizará la reparación.

Limpieza

Quando la limpieza excede de dos horas, se debe de sumar \$ 300 por hora adicional.

Vidrios

Si el valor del elemento es considerablemente menor al valor mínimo establecido, se podrá abonar un valor mínimo de este elemento.

CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN LA TASACIÓN DE DESPERFECTOS

Los equipos instalados: como extractores, aire acondicionados, radiadores, calefones, anafes, hornos empotrados, purificadores, campanas, soportes de microondas, equipos hidroneumáticos, tapas de inodoro, etcétera, no serán garantizados por el SGA

Todos aquellos elementos que debido a su material, calidad o estado inicial el deterioro sea esperable por el uso (no relacionado con negligencia, o falta de mantenimiento por parte del arrendatario) también estarán excluidos de la garantía. Por ejemplo, accesorios plásticos, rosetas plásticas, rejillas plásticas, sifones no aprobados por las normas UNIT, mesadas revestidas de cerámicos, cisternas plásticas económicas, grifería de plástico, ducha teléfono, etcétera.

Debido a que la inspección inicial es ocular no se garantizará el **funcionamiento** de cisternas, cortinas de enrollar que su estado inicial no sea bueno, cañerías de abastecimiento y desagüe, instalación eléctrica, estado de cámaras, graseras, etc.

Todo el deterioro que sea consecuencia de patologías constructivas, vetustez de la finca, o deterioro natural de los materiales, no serán tenidos en cuenta en la tasación desperfectos. Como tampoco los muebles no amurados debidamente o electrodomésticos. Se anotará en observaciones que la finca se encuentra con muebles, fuera de garantía.

TABLA DE DEPRECIACIÓN

(SEGÚN EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CATEGORÍA DE LA VIVIENDA)

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CATEGORÍA DE LA VIVIENDA			
		MUY BUENA	BUENA	MEDIANA	ECONÓMICA
0 A 15 AÑOS	MUY BUENA	100%	90%	80%	70%
	BUENA	98%	88%	78%	68%
	REGULAR	96%	86%	76%	66%
16 A 30 AÑOS	MUY BUENA	95%	85%	75%	65%
	BUENA	93%	83%	73%	63%
	REGULAR	91%	81%	71%	61%
31 A 40 AÑOS	MUY BUENA	90%	80%	70%	60%
	BUENA	88%	78%	68%	58%
	REGULAR	86%	76%	66%	56%
41 A 50 AÑOS	MUY BUENA	85%	75%	65%	55%
	BUENA	83%	73%	63%	53%
	REGULAR	81%	71%	61%	51%
51 AÑOS O MÁS	MUY BUENA	80%	70%	60%	50%
	BUENA	78%	68%	58%	48%
	REGULAR	76%	66%	56%	46%

Anexo 3.1

CLASIFICACIÓN DE ESTADOS DE HIGIENE				
MUY BUENO	BUENO	ACEPTABLE	REGULAR	MALO
Finca que no presenta zonas o elementos carentes de limpieza	Finca que presenta un estado general de limpieza pero con alguna pequeña zona o elemento sucio	Finca que presenta falta de higiene en algunos sectores o varios elementos	Finca que presenta falta de higiene en la mayoría de los ambientes y elementos. Pueden existir trastos	Finca que presenta falta de higiene general que amerita la suspensión de la inspección hasta que sea corregida la situación

↓
NO SE ACEPTA

CATEGORÍA DE LA VIVIENDA					
	MUY BUENA	BUENA	MEDIANA	ECONÓMICA	MUY ECONÓMICA
Muros	Buena construcción, materiales nobles, muros exteriores dobles, mármol, granito, etc.	Buenos materiales, muros de ladrillo, cerámicas, ladrillo visto.	Muros de ladrillo con revoque, ladrillo visto o piedra laja	Muros de bloques, revoque pintado, balai.	Carentes de terminaciones.
Techos y cielorrasos	Tejas, losas de hormigón con aislación, cielorrasos de yeso con molduras, maderas finas.	Losas de hormigón, tejas, cielorrasos pintados o en yeso liso.	Losas de hormigón, tejas, cielorrasos pintados.	Losas simples de hormigón o techos livianos, cielorrasos de madera económica.	Techos liviano sin cielorrasos.
Pisos y revestimientos	Parquet, madera buena, flotantes, moquette de buena calidad, cerámicas, mármol, granito, mayólicas, empapelados finos.	Parquet, madera, flotantes, monolíticos, piedra laja, cerámicas. Pintura o papel en paredes.	Parquet, madera, cerámicas económicas, monolíticos. Pintura al agua en general en paredes.	Madera común, baldosas calcáreas o monolíticas.	Baldosas calcáreas, arena y portland. Paredes blanqueadas.
Aberturas	Muy buena calidad, madera buena, aluminio, hierro perfil doble contacto, rejas artesanales y/o buen diámetro, cortinas de enrollar.	Buena calidad, madera, aluminio, hierro perfil doble contacto, rejas, cortinas de enrollar.	Calidad estándar, madera, aluminio, hierro, herrajes comunes, cortinas de enrollar.	Puertas de madera compensada, ventanas chapa doblada o hierro simple, cortinas de enrollar económicas o no tiene.	Madera económica, hierro simple.
Servicios	Baños en suite, grifería, artefactos y revestimientos de muy buena calidad, cabinas de ducha, jacuzzi. En cocina doble pileta, placares varios, lavadero.	Baños con bañera, duchero con mampara, grifería, artefactos y revestimientos de buena calidad. Baño de servicio. Cocina con pileta doble y placares varios.	Baños con grifería y artefactos estándar, azulejos o cerámicas de mediana calidad. Cocina con pileta estándar, placares bajo mesada.	Baños con grifería y artefactos económicos, azulejos o cerámicas de calidad inferior. Cocina con pileta estándar, placares bajo mesada.	Baños con grifería y artefactos económicos, a veces incompleto. Revestimiento parcial o sin revestimiento. Cocina sin placares.

Instalación eléctrica	Embutida, con gran número de puestas y componentes de buena calidad.	Embutida, con buen número de puestas y componentes de buena calidad.	Embutida, con número de puestas suficiente y calidad de componentes estándar.	Embutida, con número de puestas mínimas y componentes económicos.	Exterior o no tiene.
Instalaciones complementarias	Aire acondicionado, dormitorios con placares, calefacción central, grupo electrógeno, piscina, sauna.	Dormitorios con placares, calefacción central.	Dormitorios con placares, calefacción eléctrica.	No tiene	No tiene
Confort	Óptimas condiciones de ventilación e iluminación natural en todos los ambientes	Buena ventilación e iluminación en todos los ambientes.	Ventilación e iluminación aceptables en general.	No tiene	No tiene

↓
NO SE ACEPTA

CLASIFICACIÓN DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN					
NUEVO	MUY BIEN	BIEN	REGULAR	REGULAR ↓	MALO
Finca recientemente construida o reciclada. En ambos casos a estrenar	Construcción y elementos en buen estado, independientemente de su antigüedad	Construcción y/o elementos en estado general aceptable, con cierto desgaste leve, normal por el uso	Finca con patologías constructivas (humedad leve, fisuras leves, etc) que no comprometen la habitabilidad. Elementos con desgaste o roturas que no presentan riesgo.	Finca con patologías constructivas (humedad, fisuras, etc) que podrían llegar a comprometer la habitabilidad. Elementos que deberían ser cambiados o reparados para mejorar la habitabilidad	Finca con patologías constructivas (humedad, fisuras, etc) que comprometen la habitabilidad) Elementos que por su estado comprometen la seguridad de los habitantes
			↓	↓	↓
			CLÁUSULA	CLÁUSULA	NO SE ACEPTA