



## CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Montevideo, 30 AGO. 2022

**VISTO:** la necesidad de adecuar los valores, criterios y parámetros para la tasación de desperfectos, constatados al término de los contratos de arrendamiento afianzados por el Servicio de Garantía de Alquileres, aprobados por Resolución de la Contaduría General de la Nación N° 313/2021, de fecha 13 de octubre de 2021;

**RESULTANDO:** I) que los valores de referencia para la tasación de desperfectos deben ajustarse anualmente, previo informe del Servicio del Garantía de Alquileres;

II) que el Sector Inspecciones del Departamento de Atención al Usuario del Servicio Garantía de Alquileres, trabajó en la actualización del procedimiento de tasación de desperfectos, realizando un relevamiento de precios del mercado, así como de los laudos correspondientes al sector de la construcción y actividades complementarias;

III) que asimismo, el referido Servicio, entendió conveniente adecuar las Tablas contenidas en los Anexos 1, 2, 3.1, 3.2 y 3.3, de conformidad con el inventario vigente, remitiendo informe fundado;

**CONSIDERANDO:** que corresponde actualizar los nuevos valores de tasación de desperfectos, así como los parámetros de aplicación de los mismos, de acuerdo a los criterios informados por la División Servicio de Garantía de Alquileres de esta Contaduría General de la Nación;

**ATENTO:** a lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley N° 9.624 de 15 de diciembre de 1936, en la redacción dada por el artículo 177 de la Ley N° 17.296 de 21 de febrero de 2001 y a lo informado por la División Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación;

### LA CONTADORA GENERAL DE LA NACIÓN

#### **RESUELVE:**

1º) Apruébanse los nuevos 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 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 tasación de desperfectos

**Anexo 2** -Tabla de depreciación según edad, estado de conservación y categoría de la vivienda-  
- Clasificación de Estados de Higiene

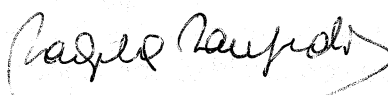
**Anexo 3** -Categoría de Vivienda  
-Clasificación de Estados de Conservación

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) Déjase sin efecto la Resolución de la Contaduría General de la Nación N°313/2021, de 13 de octubre de 2021.

4º) Comuníquese a la División Servicio de Garantía de Alquileres.

5º) Publíquese en el sitio web institucional. Cumplido, archívese.



Cra. Magela Manfredi  
Contadora General de la Nación

**ANEXO 1**

**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 el Servicio de Garantía de Alquileres. El mismo se actualizará anualmente en agosto/2023.

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

Los valores de referencia incluyen mano de obra (en los elementos que correspondan)

<b>RUBRO ELÉCTRICA</b>			<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
			<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
<b>1</b>	Disyuntor diferencial		1.823	2.613	3.414
<b>2</b>	Llave termomagnética		355	804	1.156
<b>3</b>	Dimmer		1.568	2.169	2.771
<b>4</b>	Interruptor (módulo)		123	166	401
<b>5</b>	Tomacorriente (módulo)		112	200	287
<b>6</b>	Tablero	8 módulos	849	975	1.203
		12 módulos	929	1.186	1.442
		24 módulos	1.337	1.738	2.249
<b>7</b>	Termostato		-	2.149	5.195
<b>8</b>	Portalámparas		77	116	155
<b>9</b>	Tapa de plaqueta		116	205	385
<b>RUBRO PISOS</b>			<b>VALOR DE REFERENCIA (POR M2)</b>		
			<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
<b>1</b>	Baldosas de portland y calcáreas		1.418		
<b>2</b>	Baldosas monolíticas		1.294	1.447	-
<b>3</b>	Cerámicas		552	1.104	2.209
<b>4</b>	Porcelanatos		773	1.657	3.313
<b>5</b>	Fieltro		276	742	1.855
<b>6</b>	Moquette		983	1.584	2.761
<b>7</b>	Pieza de granito		5.522	7.841	9.940
<b>8</b>	Hormigón lustrado		-	1.162	-
<b>9</b>	Pieza de marmol m2		-	5.840	-
<b>10</b>	Parquet		2.761	3.313	4.418
<b>11</b>	Piedra laja		1.546	2.209	-
<b>12</b>	Piso de tablas		1.104	1.546	3.865
<b>13</b>	Piso flotante		861	2.098	3.402
<b>14</b>	Vinílico en tablas y baldosas		1.019	2.087	3.092
<b>15</b>	Zócalo baldosa por m lineal		728	1.491	-
<b>16</b>	Zócalo cerámica por m lineal		600	800	1.000
<b>17</b>	Zócalo granito por m lineal		1.283	1.535	1.778
<b>18</b>	Zócalo madera y mdf por m lineal		552	850	1.049
<b>19</b>	Zócalo baldosa por m lineal		480	663	-
<b>20</b>	Zócalo mármol por m lineal		442	552	663
<b>21</b>	Zócalos monolíticos por m lineal		442	718	-
<b>22</b>	Zócalo pvc por m lineal		276	409	-

23	Tapa cámara (20 x 20)	225		
24	Tapa cámara (40 x 40)	480		
25	Tapa cámara (60 x 60)	668		
26	Rejilla hormigón (40 x 40)	591		
<b>RUBRO REVESTIMIENTOS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA (POR M2)</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
1	Azulejos	1.250	-	-
2	Cerámicas	663	1.325	2.430
3	Porcelanatos	884	1.767	3.534
4	Cielorraso de pvc por m2	442	552	663
5	Guarda cerámica por m lineal	276	552	1.657
6	Lambriz pvc m2	442	552	663
7	Piedra laja por m2	2.540		
8	Yeso	663		
9	Lambriz por m2	552		
<b>RUBRO COCINA</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
1	Mesada escalla m2	4.970		
2	Mesada granito m2	6.406	10.823	16.897
3	Mesada inox monoblock	2.209	3.092	-
4	Mesada simil mármol m2 (fibra)	3.092		
5	Mesada mármol m2	7.731		
6	Mesada agl. cuarzo y otros (sileston, dektion)m2		17.000 (blanco)	27.000 (color)
7	Placard aéreo tres módulos	2.628	6.626	14.357
8	Placard bajo mesada tres módulos	2.871	7.731	16.566
9	Pileta simple inox	1.237	2.628	6.626
10	Pileta doble inox	-	5.191	9.940
<b>RUBRO GRIFERÍA Y ACCESORIOS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
1	Baño completo	6.626	8.835	11.044
2	Canilla o llave	1.104		
3	Grifo con llave	950		
4	Mezcladora para cocina	1.657	2.761	4.970
5	Monocomando ducha	2.209	3.313	5.522
6	Monocomando bidet	2.209	3.313	5.522
7	Monocomando lavatorio	1.657	3.313	4.418
8	Roseta metálica ducha	663	1.325	2.209
<b>RUBRO BAÑO</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
<b>ARTEFACTOS</b>				
1	Lavatorio	2.200	3.325	4.970
2	Pedestal	773	994	2.982
3	Pileta de lavadero (loza)	-	5.522	-
4	Pileta de lavadero (acero inox)	-	5.522	-
5	Pileta de lavadero (plástico 15l)	2.098	-	-

6	Pileta de lavadero (plástico 25l)	2.761	-	-
7	Inodoro con mochila	4.560	7.731	14.357
8	Inodoro sin mochila	2.130	5.080	9.940
9	Bidet	2.315	4.638	8.835
10	Bacha	3.313	4.970	8.283
11	Bacha con mueble	4.418	7.731	22.088
<b>ACCESORIOS LOZA O METÁLICOS</b>				
12	Jabonera	210	552	1.767
13	Percha	120	663	1.657
14	Portarrollos	320	630	950
15	Portavaso y cepillos	220	663	994
16	Repisa	552	1.104	1.657
17	Toallero	415	552	884
18	Juego de accesorios	884	1.436	1.988
<b>OTROS</b>				
19	Botiquin madera embutido	1.657	2.043	2.430
20	Cisterna exterior MAGYA	-	-	2.911
21	Tapa de cisterna embutida	387	663	994
22	Tapa de cisterna mochila	1.270	1.436	1.657
23	Mampara acrílico ml	4.418	9.387	-
24	Mampara vidrio m2	-	7.400	-
25	Rejilla - tapa metálica	331	994	1.811
<b>RUBRO ABERTURAS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
<b>PUERTAS</b>		<b>ECONOMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
1	Madera para exterior	6.295	16.014	22.729
2	Madera enchapada para interior	1.657	3.865	4.948
3	Madera tablero (interior)	2.761	6.185	8.349
4	Chapa simple	1.546	3.755	-
5	Chapa doble con vidrio	4.859	11.044	-
6	Blindada metálica completa	3.865	16.566	22.088
7	Aluminio con vidrio	5.632	12.148	17.088
8	Puerta reja	4.749	7.731	11.044
<b>VENTANAS CON VIDRIO INCLUIDO</b>				
9	Aluminio (m2)	5.301	13.253	-
10	Aluminio (m2) con dvh	22.088		
11	Madera (m2)	4.418	14.357	22.729
12	PVC (m2)	1.325	13.253	-
13	PVC (m2) con dvh	33.132		
14	Aluminio (m2) con cortina monoblock	5.964		
15	Hierro (m2)	1.104	2.761	-
16	Chapa (m2)	1.104	2.761	-
17	Reja ventana (m2)	1.657	3.865	5.522
<b>CORTINAS DE ENROLLAR</b>				
18	Aluminio(m2)	2.982	7.179	10.492
19	Pvc (m2)	1.657	4.418	6.737
20	Cinta	663		
<b>POSTIGOS Y CELOSIAS</b>				
21	Madera (m2)	2.761		6.626

<b>RUBRO CERRAJERÍA Y HERRAJES</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
1	Cerradura de pomo (slock)	884	1.325	1.767
2	Cerradura-cerrojo de seguridad	1.104	3.313	5.522
<b>HERRAJE</b>				
3	Cadena de seguridad	552	884	1.104
4	Falleba completa calidad superior	-	1.657	1.988
5	Pasador	552	663	773
6	Pestillo de aluminio	331	-	-
7	Pestillo de bronce	-	994	1.657
8	Visor óptico bronce	-	773	1.104
<b>OTROS RUBROS</b>				
<b>ALBANILERÍA</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
<b>CIELORRASO</b>				
1	Revoque (grueso) por m2	600		
2	Revoque (fino) por m2	290		
3	Isopanel m2	1.657		
4	Pintura antihongos m2	220		
5	Enduido m2	230		
<b>PAREDES</b>				
6	Revoque (grueso) por m2	455		
7	Revoque (fino) por m2	181		
8	Pintura latex m2	205		
9	Enduido m2	195		
10	Esmalte sintético por m2	500		
11	Barniz sintético por m2	425		
<b>VIDRIOS</b>				
<b>VIDRIOS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA M2</b>		
12	Común incoloro 4 mm	2.500		
13	Común incoloro 5 mm	3.000		
14	Común incoloro 6 mm	3.500		
15	Común incoloro 10 mm	6.200		
16	Común color 4 mm	3.275		
17	Común color 5 mm	3.960		
18	Común color 6 mm	4.754		
19	Común color 10 mm	8.980		
20	Fantasía incoloro 4mm	2.650		
21	Fantasía color 4mm	3.010		
22	Espejo	6.600		
23	Ladrillos de vidrio (unidad)	221		
24	Puerta blindex completa (10mm)	44.176		
<b>Valor mínimo a pagar por el rubro \$ 600</b>				
<b>LIMPIEZA</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
25	Limpieza interior	1.500		
26	Limpieza + retiro de trastos (-de 1 volqueta)	2.209		
27	Limpieza + retiro de trastos (+ de 1 volqueta)	5.522		
28	Limpieza de terreno 100 m2	2.209		

29	Limpieza de terreno + desmalezado 100 m2	3.313
30	Fumigación	5.522
<b>DEMOLICIÓN</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
31	Demolición losas por m3	1.250
32	Demolición de paredes por m2	2.170
33	Demolición de pavimentos por m2	270
<b>CERRADURAS Y HERRAJES</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
34	Apertura de cerradura	1.350
35	Apertura de puerta blindada multianclaje	4.000
36	Apertura de cerradura bocc	1.350
37	Apertura de cilindro multipunto	1.900
38	Colocación de cerraduras nuevas	2.500
39	Reparación de cerraduras	1.700
40	Copias de llaves	450
<b>CAMBIO DE COMBINACIÓN CON 2 LLAVES</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
41	cerradura de seguridad	1.830
42	puerta blindada	4.000
<b>ABERTURAS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
43	Colocación de puertas (1 sólo hoja)	650
44	Ajuste de puertas	desde 1.250
45	Reparación de puerta	desde 1.500
46	Ajuste de ventana	desde 750
47	Reparación postigos y celosías	desde 3750
48	Reparación cortina de enrollar	desde 1.875
<b>BAÑO</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
49	Amure de artefactos	1.500

**Otros rubros (\*)**

Los siguientes requieren mano de obra especializada. Ésta se encuentra incluida en el valor de referencia

**Perforaciones en paredes**

Hasta 5 perforaciones prolijas por habitación se considera uso normal. Cuando excede esta cantidad, se indemniza a razón de \$ 30 por cada perforación.

Cuando 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**

Cuando el deterioro de la pintura excede 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**

Cuando la limpieza excede de dos horas, se debe sumar \$ 400 por hora adicional.

**Vidrios**

Si el valor del elemento es considerablemente menor al valor mínimo establecido, se debe de abonar el 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 cuyo 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 será tenido en cuenta en la tasación desperfectos. Tampoco los electrodomésticos o muebles no amurados debidamente. Se anotará en observaciones que la finca se encuentra con muebles, fuera de garantía.

## LISTA DE ELEMENTOS EXCEPTUADOS

1. Todo espacio que no esté perfectamente delimitado por muros o tejidos que se encuentren en buen estado, por ejemplo, patios, azoteas, jardines, terrenos, quedan fuera de la garantía. Se recalca el buen estado, dado que, si esto no se verifica, se aplica la excepción.
2. Elementos en mal estado.
3. Elementos que presenten escasa seguridad para su uso (por ejemplo, escaleras o balcones)
4. Muros, muretes, pretilas, tejidos y mallas que no ofrezcan seguridad o independencia al recinto, o que no cuenten con cerraduras adecuadas.
5. Árboles, plantas, arbustos y césped de toda índole.
6. Instalaciones eléctricas de cordón (exterior sin varillas o caño).
7. Elementos eléctricos a saber aire acondicionado, extractores de aire, ventiladores de techo, arañas, colgantes, calefones, etc. Algunos de estos elementos figurarán en el inventario, pero igualmente no son garantizados.
8. Todo elemento que no figura en el inventario.
9. Mejoras realizadas por el arrendador no comunicadas (no se modificó el inventario).
10. Elementos de plástico (accesorios) que presenten un uso prolongado (por el desgaste o deterioro que presenten).
11. Todo aquel elemento mueble que se encuentre dentro de la vivienda.
12. Pisos vinílicos o fieltros que presentan desgaste, roturas o mala colocación o que estén colocados como revestimiento en baños o cocinas.
13. Vidrios rotos.
14. Elementos sucios.
15. Mesadas de revestimiento cerámico, o cualquier otro elemento inadecuado para la función (por ejemplo, azulejos).
16. Mosquiteros en ventanas y puertas, cuando no formen parte del elemento (por ejemplo, se garantizan en ventanas de aluminio cuando ya vienen integrados).
17. El plastificado de los pisos de madera.
18. Motorización de portones.



**ANEXO 2**

<b>TABLA DE DEPRECIACIÓN</b>				
<b>SEGÚN EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CATEGORÍA DE LA VIVIENDA</b>				
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CATEGORÍA DE LA VIVIENDA		
		BUENA	MEDIANA	ECONÓMICA
0 A 15 AÑOS	BUENA	100%	85%	70%
	REGULAR	96%	81%	66%
16 A 30 AÑOS	BUENA	95%	80%	65%
	REGULAR	91%	76%	61%
31 A 40 AÑOS	BUENA	90%	75%	60%
	REGULAR	81%	71%	56%
41 A 50 AÑOS	BUENA	80%	70%	55%
	REGULAR	76%	66%	51%
51 AÑOS O MAS	BUENA	75%	65%	50%
	REGULAR	70%	60%	46%
<b>CLASIFICACIÓN DE ESTADOS DE HIGIENE</b>				
BUENO	ACEPTABLE	REGULAR	MALO	
Finca que no presenta zonas o elementos carentes de limpieza.	Finca que presenta un buen estado general de limpieza pero con alguna zona o elemento sucio.	Finca que presenta falta de higiene en la mayoría de los ambientes y elementos. Pueden existir trastos.	Finca que presenta falta de higiene.	
			<p align="center">↓</p> <p align="center"><b>No se acepta,</b> generalmente amerita la suspensión de la inspección hasta que sea corregida la situación.</p>	

**ANEXO 3**

<b>CATEGORÍA DE LA VIVIENDA</b>				
	<b>BUENA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>ECONÓMICA</b>	<b>MUY ECONÓMICA</b>
<b>MUROS</b>	buenos materiales, muros de ladrillo, cerámicas, ladrillo visto.	muros de ladrillo con revoque, ladrillo visto o piedra laja	muros de bloques, revoque pintado, balai	carente de terminaciones
<b>TECHOS Y CIELORRASOS</b>	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 o pvc	techos livianos sin cielorrasos
<b>PISOS Y REVESTIMIENTOS</b>	parquet, madera, flotantes, monolíticos, piedra laja, porcelanatos. Pintura o papel en	parquet, madera, cerámicas económicas, monolíticos. Pintura al agua en general en	madera común, baldosas calcáreas o monolíticas	baldosa calcárea, arena y portland. Paredes blanqueadas
<b>ABERTURAS</b>	buena calidad, madera, aluminio con vidrios DVH, hierro perfil doble contacto, rejas, cortinas de enrollar.	calidad estándar, madera, aluminio, hierro, herrajes comunes, cortinas de enrollar.	puertas de madera compensada, ventanas de chapa doblada o hierro simple, cortinas de enrollar económicas o no tiene.	madera económica, hierro simple
<b>SERVICIOS</b>	baños con bañera, duchero con mampara, grifería, artefactos y revestimiento de buena calidad. Baño de servicio. Cocina con pileta doble y placares varios.	baños con grifería y artefactos estándar, cerámicas o porcelanatos 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	baños con grifería y artefactos económicos, a veces incompleto. Revestimiento parcial o sin revestimiento. Cocina sin placares

INSTALACIÓN ELÉCTRICA	embutida, con buen número de puestas y componentes de buena calidad.	embutida, con número de puestas suficiente y componentes estándar.	embutida o exterior, con número de puestas mínimas y componentes económicos	exterior o no tiene
INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	dormitorios con placares, calefacción central	dormitorios con placares, calefacción eléctrica	no tiene	no tiene
CONFORT	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	BIEN	BIEN REGULAR	REGULAR	MALO
finca recientemente construida o reciclada. En ambos casos a extrenar.	contrucción con 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 patología constructiva (humedades, fisuras, etc.) la habitabilidad se encuentra comprometida. Elementos que por su estado comprometen la seguridad de los habitantes



**No se acepta**