



Ministerio  
de Economía  
y Finanzas

Contaduría General de la Nación

000330

## CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Montevideo, 28 de agosto de 2023

2023-5-2-0000418

**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° 262/2022, de fecha 30 de agosto de 2022.

**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 la construcción y actividades complementarias;

III) que asimismo, el referido Servicio, entendió conveniente adecuar las Tablas contenidas en los Anexos 1, 2, y 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.
- Criterios a tener en cuenta en la tasación de desperfectos.
- Listado de elementos exceptuados.

**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°262/2022, de 30 de agosto de 2022.

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 TASACION 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/2024.

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>	
1	Disyuntor diferencial	1.450	2.200	3.800	
2	Llave termomagnética	400	1.200	2.580	
3	Dimmer	1.060	2.159	2.800	
4	Interruptor (módulo)	140	250	430	
5	Tomacorriente (módulo)	140	275	450	
6	Tablero	8 módulos	849	975	1.203
		12 módulos	929	1.186	1.640
		24 módulos	1.337	1.738	2.838
7	Termostato	-	2.149	5.195	
8	Portalámparas	80	120	200	
9	Tapa de plaqueta	120	250	790	
<b>RUBRO PISOS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA (POR M2)</b>			
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>	
1	Baldosas de portland y calcáreas	962			
2	Baldosas monolíticas	1.392	1.549	-	
3	Cerámicas	552	1.223	2.900	
4	Porcelanatos	990	2.239	4.200	
5	Fieltro	300	800	1.900	
6	Moquette	1.000	1.700	3.000	
7	Pieza de granito	5.522	7.841	9.940	
8	Hormigón lustrado	-	1.515	-	
9	Pieza de marmol m2	-	7.742	-	
10	Parquet	1.618	2.058	4.500	
11	Piedra laja	1.600	2.440	-	
12	Piso de tablas	1.200	2.200	4.000	
13	Piso flotante	900	2.200	4.500	
14	Vinílico en tablas y baldosas	1.200	2.400	4.000	
15	Zócalo baldosa por m lineal	800	1.500	-	
16	Zócalo cerámica por m lineal	600	800	1.000	
17	Zócalo granito por m lineal	1.283	1.535	1.778	
18	Zócalo madera y mdf por m lineal	552	850	1.049	
19	Zócalo baldosa por m lineal	480	663	-	
20	Zócalo mármol por m lineal	442	552	663	
21	Zócalos monolíticos por m lineal	442	718	-	
22	Zócalo pvc por m lineal	276	409	-	

23	Tapa cámara (20 x 20)	260		
24	Tapa cámara (40 x 40)	570		
25	Tapa cámara (60 x 60)	800		
26	Rejilla hormigón (40 x 40)	600		
<b>RUBRO REVESTIMIENTOS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA (POR M2)</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
1	Azulejos	1.235	-	-
2	Cerámicas	700	1.412	2.900
3	Porcelanatos	900	2.495	4.200
4	Cielorraso de pvc por m2	450	600	
5	Guarda cerámica por m lineal	336	700	2.000
6	Lambriz pvc m2	450	600	
7	Piedra laja por m2	2.439		
8	Yeso	700		
9	Lambriz por m2	450		
<b>RUBRO COCINA</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
1	Mesada escalla m2	5.890		
2	Mesada granito m2	6.500	11.100	18.000
3	Mesada inox monoblock	2.200	3.200	-
4	Mesada simil mármol m2 (fibra)	3.100		
5	Mesada mármol m2	8.000		
6	Mesada agl. cuarzo y otros (sileston, dektion)m2		20.000 (blanco)	38.000 (color)
7	Placard aéreo tres módulos	2.800	7.200	18.200
8	Placard bajo mesada tres módulos	3.100	8.400	22.000
9	Pileta simple inox	1.490	2.700	7.000
10	Pileta doble inox	-	5.250	11.200
<b>RUBRO GRIFERÍA Y ACCESORIOS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
1	Baño completo	7.000	10.200	15.400
2	Canilla o llave	700		
3	Grifo con llave	1.000		
4	Mezcladora para cocina	2.210	5.000	7.800
5	Monocomando ducha	2.300	5.000	8.000
6	Monocomando bidet	1.700	3.500	6.700
7	Monocomando lavatorio	1.300	3.500	8.900
8	Roseta metálica ducha	700	1.500	2.600
<b>RUBRO BAÑO</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
		<b>ECONÓMICA</b>	<b>MEDIANA</b>	<b>BUENA</b>
<b>ARTEFACTOS</b>				
1	Lavatorio	3.000	5.000	8.000
2	Pedestal	900	1.500	3.200
3	Pileta de lavadero (loza)	-	6.200	-
4	Pileta de lavadero (acero inox)	-	6.200	-
5	Pileta de lavadero (plástico 15l)	2.500	-	-

6	Pileta de lavadero (plástico 25l)	3.500	-	-
7	Inodoro con mochila	5.000	9.500	21.500
8	Inodoro sin mochila	3.000	7.000	10.500
9	Bidet	2.500	5.500	9.500
10	Bacha	3.500	6.000	10.000
11	Bacha con mueble	6.000	10.000	30.000
<b>ACCESORIOS LOZA O METÁLICOS</b>				
12	Jabonera	304	600	2.000
13	Percha	195	700	2.000
14	Portarrollos	357	800	1.500
15	Portavaso y cepillos	271	750	1.200
16	Repisa	600	1.200	2.000
17	Toallero	500	900	1.500
18	Juego de accesorios	900	2.000	3.000
<b>OTROS</b>				
19	Botiquin madera embutido	1.800	2.400	3.000
20	Cisterna exterior MAGYA	-	-	4.302
21	Tapa de cisterna embutida	400	800	1.300
22	Tapa de cisterna mochila	800	1.200	2.000
23	Mampara acrílico ml	4.000	6.000	-
24	Mampara vidrio m2	-	8.000	-
25	Rejilla - tapa metálica	400	1.000	1.900
<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	7.000	17.000	35.000
2	Madera enchapada para interior	2.000	7.000	12.000
3	Madera tablero (interior)	4.115	6.400	10.000
4	Chapa simple	2.000	3.800	-
5	Chapa doble con vidrio	5.000	11.500	-
6	Blindada metálica completa	6.000	17.000	28.000
7	Aluminio con vidrio	6.500	13.000	18.500
8	Puerta reja	5.500	8.500	12.200
<b>VENTANAS CON VIDRIO INCLUIDO</b>				
9	Aluminio (m2)	6.344	13.253	-
10	Aluminio (m2) con dvh	26.200		
11	Madera (m2)	4.500	15.000	22.300
12	PVC (m2)	5.000	16.000	-
13	PVC (m2) con dvh	35.000		
14	Aluminio (m2) con cortina monoblock	8.000		
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)	3.500	8.000	11.500
19	Pvc (m2)	2.000	5.000	7.400
20	Cinta	1.000		
<b>POSTIGOS Y CELOSIAS</b>				
21	Madera (m2)	3.200		8.500

<b>RUBRO CERRAJERÍA Y HERRAJES</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
1	Cerradura de pomo (slock)	600	1.500	2.000
2	Cerradura-cerrojo de seguridad	1.400	3.500	6.200
<b>HERRAJE</b>				
3	Cadena de seguridad	500	900	1.200
4	Falleba completa calidad superior	-	1.800	2.400
5	Pasador	500	750	900
6	Pestillo de aluminio	350	-	-
7	Pestillo de bronce	-	1.150	1.800
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	615		
2	Revoque (fino) por m2	292		
3	Isopanel m2	1.657		
4	Pintura antihongos m2	228		
5	Enduido m2	239		
<b>PAREDES</b>				
6	Revoque (grueso) por m2	464		
7	Revoque (fino) por m2	185		
8	Reparación de tabique de yeso m2	700		
9	Pintura latex m2	218		
10	Enduido m2	203		
11	Esmalte sintético por m2	334		
12	Barniz sintético por m2	449		
<b>VIDRIOS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA M2</b>		
13	Común incoloro 4 mm	2.996		
14	Común incoloro 5 mm	3.570		
15	Común incoloro 6 mm	4.207		
16	Común incoloro 10 mm	7.458		
17	Común color 4 mm	3.953		
18	Común color 5 mm	4.780		
19	Común color 6 mm	5.738		
20	Común color 10 mm	10.837		
21	Fantasia incoloro 4mm	3.188		
22	Fantasia color 4mm	3.633		
23	Espejo	7.330		
24	Ladrillos de vidrio (unidad)	153		
25	Puerta blindex completa (10mm)	72.412		
<b>Valor mínimo a pagar por el rubro \$ 600</b>				
<b>LIMPIEZA</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>		
26	Limpieza interior	2.000		
27	Desinfección	2.000		
28	Limpieza + retiro de trastos (-de 1 volqueta)	2.500		

29	Limpieza + retiro de trastos (+ de 1 volqueta)	6.000
30	Limpieza de terreno 100 m2	2.500
31	Limpieza de terreno + desmalezado 100 m2	3.500
32	Fumigación	6.000
<b>DEMOLICIÓN</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
33	Demolición losas por m3	1.241
34	Demolición de paredes por m2	2.168
35	Demolición de tabiques de yeso por m2	116
36	Demolición de pavimentos por m2	270
<b>CERRADURAS Y HERRAJES</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
37	Apertura de cerradura	1.830
38	Apertura de puerta blindada multianclaje	4.000
39	Apertura de cerradura bocc	2.318
40	Apertura de cilindro multipunto	1.900
41	Reparación de cerraduras	1.830
42	Copias de llaves	450
<b>CAMBIO DE COMBINACIÓN CON 2 LLAVES</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
43	cerradura de seguridad	1.830
44	puerta blindada	4.000
<b>ABERTURAS</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
45	Colocación de puertas (1 sólo hoja)	650
46	Ajuste de puertas	desde 1.250
47	Reparación de puerta	desde 1.500
48	Ajuste de ventana	desde 750
49	Reparación postigos y celosías	desde 3.750
50	Reparación cortina de enrollar	desde 1.875
<b>BANO</b>		<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
51	Amure de inodoro	1.500
52	Amure de lavatorio o bidet	900

**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
<b>INSTALACIÓN ELÉCTRICA</b>	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
				↓
<b>No se acepta</b>				
<b>CLASIFICACIÓN DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN</b>				
<b>NUEVO</b>	<b>BIEN</b>	<b>BIEN REGULAR</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
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
				↓
<b>No se acepta</b>				