**Garantía para contratos de alquiler de inmuebles destino vivienda**

Póliza que cubre el incumplimiento de las principales obligaciones asumidas por el locatario en relación al contrato de alquiler suscripto entre él y el propietario del inmueble (Locador). Las obligaciones amparadas refieren a obligaciones fácilmente mensurables o determinables dentro del contrato.

**Cobertura: Cumplimiento de Contrato**

Obligaciones garantizadas / Conceptos garantizados:

a) Alquileres impagos por el período de vigencia establecido en el contrato de locación

b) La sustitución del depósito de garantía exigido por el Asegurado al Tomador, siempre y cuando esté pactado en el contrato.

c) Cobertura adicional

Expensas comunes ordinarias, Impuestos, tasas y servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente, impagos por el período de vigencia establecido en el contrato de locación.

**Suma Asegurada de la Póliza**

Es la sumatoria de los conceptos garantizados en a), b) y c), y entre las tres no podrá superar los $1.500.000.- a los efectos de aplicar las condiciones de suscripción que se detallan a continuación.

* Suma asegurada inciso a) Monto del contrato: es la sumatoria de todos los alquileres pactados a pagar por el inquilino durante todos los meses de duración del contrato. Esta suma se desprende del contrato.
* Suma asegurada inciso b) Monto estipulado en contrato como depósito de garantía (por lo general son hasta dos alquileres adicionales). Esta cobertura se toma *solo si el contrato estipula su sustitución mediante póliza*.
* Suma asegurada Cobertura adicional: Hasta un 25% de la suma asegurada estipulada en inciso a). En caso de ser mayor se debe solicitar documentación que respalde tal exceso y cargarla en documentos a nivel póliza.

**Condiciones de suscripción:**

**Contrato de Alquiler**

* El mismo no debe estar iniciado
* En moneda nacional (pesos) – No se garantizarán contratos en moneda extranjera.
* Debe contener todos los datos para confeccionar la póliza esto es:

1. Dirección exacta del inmueble
2. Nombre y apellido del inquilino y propietario
3. Vigencia (duración) determinada
4. Existencia de cláusula donde se determina la garantización mediante póliza de caución

**Tomador / Inquilino**

* NOSIS = APROBADO
* Antigüedad laboral mínima 12 meses si está en relación de dependencia. Si es autónomo o monotributista la antigüedad de inscripción en AFIP debe ser igual o superior a un (1) año
* Relación Monto de alquiler mensual vs. Ingreso mensual neto no debe superar el 30%

**Avalista**

Todas las operaciones requieren de un tercero avalista que cumpla con:

* Empleado en relación de dependencia, sin excepción
* NOSIS = APROBADO
* Antigüedad laboral mínima 12 meses
* Relación Monto de alquiler mensual vs. Ingreso mensual neto no debe superar el 30%

Comprobación de ingresos – Predictor de Ingresos NOSIS:

La comprobación de ingresos netos se realizará directamente teniendo en cuenta el predictor de ingresos del servicio NOSIS. El monto surge de la calificación de nivel socio económico, el cual se chequea contra el monto mensual de alquiler del primer mes; debe ser < o = al 30%. Si cumple, se aprueba la operación. Si no cumple, se rechaza y se informa el motivo para que en caso de existir diferencias (a favor del tomador o avalista) se gestione documentación adicional de acuerdo a lo siguiente:

Documentación a solicitar para el caso donde existan diferencias (a favor) entre lo informado por NOSIS y lo fehacientemente comprobable:

* Inquilino/Avalista en relación de dependencia (avalista debe estar si o si en esta condición): Solicitar último recibo de sueldo + Certificado de trabajo emitido por empleador, firmado por responsable de recursos humanos o área afín (El certificado debe expedirse con membrete de la empresa). Una vez recibida esta información se chequea el ingreso neto expuesto en el recibo de sueldo y se hace la comparación del 30% respecto a este dato.
* Inquilino Autónomo Responsable Inscripto: Certificación de ingresos suministrada por contador (controlar que este con sello y firma del contador) + DDJJ de IVA de los últimos 12 meses + el comprobante de pago de cada uno de los meses presentados.
* Inquilino Autónomo Monotributista: Certificación de ingresos

*IMPORTANTE: Solo se tienen en cuenta ingresos regulares mensuales COMPROBABLES. Ingresos extraordinarios o no comprobables (en negro) no serán tenidos en cuenta.*

**Aval**

Se contemplan dos opciones dependiendo de la Suma Asegurada Total de póliza (suma de todas las coberturas):

Suma asegurada total menor a $1 millón, aval con certificación bancaria o Presentarse en oficinas de sucursal/delegación para certificar internamente.

*En este caso quien certifique debe presenciar la firma del formulario “Aval” y controlar que la firma se corresponda con la del DNI. En caso de no corresponderse no se podrá seguir avanzando.*

Suma asegurada total mayor a $1 millón y hasta $1.5 millones, aval con certificación de Escribano Público.

**Documentación requerida en cada operación**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Documentación** | **Carácter** | **Cuando se solicita?** |
| DNI Inquilino/tomador | Obligatorio | Cotización |
| DNI Avalista | Obligatorio | Cotización |
| Contrato de alquiler | Obligatorio | Cotización |
| Solicitud de póliza firmada por inquilino | Obligatorio | Emisión |
| Formulario "Aval" firmado por avalista | Obligatorio | Emisión |
| Recibo de sueldo + Certificado de trabajo | de corresponder | Excepción |
| Certificación ingresos + DDJJ IVA + Ticket de pago | de corresponder | Excepción |

Toda la documentación deberá ser ingresada en el sistema a nivel póliza

IMPORTANTE: SI LA SUMA ASEGURADA SUPERA $1.500.000.- SE DEBERÁ CONSULTAR A CASA CENTRAL POR CONDICIONES DE SUSCRIPCIÓN.