Garantía* de Alquiler Para Propietarios

¿Cómo funciona?

GAPP ES UNA GARANTIA SOLIDARIA INSTRUMENTADA A TRAVES DE UNA POLIZA DE CAUCIÓN DESTINADA A ASEGURAR AL LOCADOR DE BIENES INMUEBLES, EL COBRO DE LOS ALQUILERES, EXPENSAS Y OTROS GASTOS A LOS QUE ESTÁN OBLIGADOS A ABONAR LOS RESPECTIVOS INQUILINOS. El sistema de Garantía de Alquiler para Propietarios (GAPP 24-36) se instrumenta a través de una nueva póliza de Seguro de Caución (aprobada por la Superintendencia de Seguros de la Nación por proveído Nº 113.824 del 02/02/2011) que garantiza, en forma solidaria, el fiel y debido cumplimiento de las obligaciones de los locatarios, tanto en los alquileres para vivienda como en los comerciales y/o industriales, reemplazando otros tipos de garantías, brindando seguridad y agilidad al Locador en el cobro de los alquileres.. Esta póliza, a diferencia de otros productos existentes en el mercado, asegura al propietario el continuo flujo de fondos provenientes del alquiler durante toda la vigencia del contrato de locación y, en caso de persistir la ocupación a la finalización de este, la cobertura se mantiene vigente hasta que se logre el desalojo del inmueble. Asimismo el asegurador, a través de su departamento legal, toma para sí las gestiones judiciales necesarias en cada caso sin cargo alguno al locador.

Los pasos para la contratación del seguro son:
El inquilino deberá completar un Formulario de Calificación. Una vez aprobado este, deberá enviar al agente autorizado, por si o por intermedio de la inmobiliaria actuante, la documentación necesaria que le fuera requerida
LA COMPAÑÍA DE SEGUROS EMITIRA LA POLIZA DE CAUCION EN FUNCION AL CONTRATO A FIRMARSE ENTRE LAS PARTES, EL CUAL DEBE INCLUIR OBLIGATORIAMENTE, LAS CLAUSULAS DESCRIPTAS EN EL ANEXO "CLAUSULAS DE INCLUSION IMPRESCINDIBLES" Y LLEVAR, LA FIRMA DEL INQUILINO, CERTIFICADA ANTE ESCRIBANO.

¿Cuáles son las ventajas?

... como Propietario (Locador):

Ante el caso de incumplimiento grave de un inquilino el propietario se encuentra ante dos juicios, uno por desalojo y otro por cobro de deuda. El resultado de estos deviene incierto en el tiempo, en el caso del juicio de desalojo, y de muy difícil concreción en el caso por cobro de deuda, debido al largo proceso judicial de los mismos, con el agravante de tener que desembolsar dinero en la contratación de abogados y ver interrumpido el flujo de ingresos que le reditúa su propiedad. Con el sistema GAPP 24-36 y ante el incumplimiento del locatario, la compañía va pagando puntualmente el alquiler y se hace cargo de todas las acciones de desalojo con el objeto de restituir el bien lo antes posible, momento este en que se da por finalizada la cobertura. Cabe aclarar que la cobertura es hasta abonar el máximo de la suma asegurada (24 o 36 meses según corresponda) o la restitución del bien, lo que ocurra primero.

...como inmobiliaria:

La inmobiliaria ante el incumplimiento de un inquilino se ve en una difícil situación ante el propietario, ya que ella fue intermediadora en la celebración de dicho contrato y aunque haya desempeñado correctamente su evaluación del inquilino/garante, no solo ve afectada la buena relación con el cliente, sino que no esta exento de algún reclamo por parte del propietario por mal desempeño de sus funciones. Usando el sistema de GAPP 24-36 el corredor queda ajeno a estos problemas ya que la garantía es una póliza de caución emitida por una compañía de seguros (regulada por la Superintendencia de Seguros de la Nación y con contratos de reaseguros) la cual extiende la misma previa evaluación del futuro inquilino. De existir un incumplimiento por parte de este último, la aseguradora asume su responsabilidad.

...como Inquilino (Locatario):

Si Ud. o su empresa posee los ingresos demostrables suficientes para poder acceder a una locación y se encuentra ante el inconveniente de la exigencia de un tercero avalista o de una garantía propietaria en la jurisdicción del inmueble a alquilar, GAPP 24-36 le brinda la solución otorgándole una póliza de caución emitida por una compañía de seguros legalmente constituida en el país y regulada por la SSN.
BENEFICIOS INQUILINOS: el trámite es sencillo y rápido, pudiéndolo realizar a través de la inmobiliaria o bien con nuestros agentes autorizados. La póliza se entrega en un plazo de 48 horas una vez completada la documentación pertinente.

Inquilinos
QUIENES CONTRATAN LA POLIZA

EL SURCO
Compañía de seguros S. A.
Fundada en 1925

GAPP 24-36

BRINDA RESPALDO
Y COBERTURA

Propietarios
SON LOS ASEGURADOS

El Inquilino gana en agilidad y costo
Accede a su alquiler con un simple trámite.

El propietario gana en tranquilidad
Se asegura el cumplimiento del contrato

(*) Garantía solidaria con renuncia al beneficio de División y Excusión

Consulte a su Corredor Inmobiliario o Productor de Seguros

PREGUNTAS FRECUENTES

1- ¿En que se diferencia con otras garantías?
Las garantías de alquiler las podríamos dividir en cuatro:
- Garantías Bancarias: obliga al propietario y al inquilino a bancarizar toda la operación con los mayores costos que esto implica y cubriendo solo hasta el término del contrato, no cubriendo el pago de los meses posteriores al mismo, ni los cargos de desalojo.
- Garantías personales (o mal llamadas propietarias): a diferencia de lo que comúnmente se cree, la garantía propietaria es únicamente personal ya que no se está inhibiendo de ninguna manera el bien puesto en garantía, por lo tanto este puede ser enajenado y el propietario deberá recurrir a dos juicios (cobro de deuda y desalojo).
- Fianzas Comerciales: estas fianzas, si bien muchos confunden con un seguro de caución, son similares a las fianzas personales y no estan respaldadas por cias de seguros sino que son extendidas por empresas que se dedican a ello y que carecen de cualquier tipo de control como si lo tienen las aseguradoras, que son monitoreadas por la superintendencia de seguros de la nacion quien las obliga a presentar balances trimestrales; efectuar reservas por los riesgos asumidos, tener capitales minimos y contratar los correspondientes reaseguros.
- Seguros de Caución: existen en plaza dos modalidades de pólizas. La más utilizada por muchas aseguradoras es aquella en que éstas asumen el carácter de fiador simple, con lo cual el propietario se ve en la obligación de iniciar un juicio al Inquilino para ejecutar sus bienes y, una vez declarada la insolvencia de este, recién puede reclamar a la aseguradora. La cobertura abarca sólo hasta la finalización del contrato.

En el sistema **GAPP 24-36**, el Seguro de Caución que fuera aprobado a El Surco Compañía de Seguros S.A., utiliza la figura del fiador solidario; con lo que el Propietario puede reclamar a la Aseguradora una vez producido el incumplimiento del Inquilino en los términos de la póliza. Lo mantiene cubierto hasta la restitución del inmueble, cubriéndolo llegado el caso, por las expensas impagas, los impuestos y tasas impagos como así también de los gastos de reconexión de luz, gas o agua. La aseguradora se ocupa sin costo adicional para el Locador de impulsar los trámites de desalojo, abonando mes a mes lo pactado en el contrato original de alquiler.

2- ¿Se puede usar cualquier tipo de contrato de alquiler?
Si, en tanto y en cuanto no vulneren la letra de la ley. Solo se exige anexar las cláusulas obligatorias que permiten accionar a la compañía para intentar un rápido desalojo. Por que es necesaria la cesión de derechos? Permite a la compañía aseguradora asumir la representación y patrocinio del propietario para las acciones correspondientes.

3- ¿Cubre sólo la duración del Contrato?
No, cubre hasta la real restitución del inmueble al propietario o al agotamiento de la suma asegurada, lo que ocurra primero.

4- ¿Qué ocurre el mes posterior a la finalización del contrato si el inquilino se encuentra en mora o no desaloja el inmueble?
La compañía sigue pagando mensualmente el alquiler, hasta el agotamiento de la suma asegurada (24 ó 36 pagos mensuales según sea familiar o comercial) o la restitución del inmueble, lo que ocurra primero.

5- ¿Quién se encarga del desalojo?
La misma compañía aseguradora, quien mediante la cesión de derechos asumió las acciones.

6- ¿Cubre el deposito en Garantía?
No, sólo los alquileres impagos y en caso de estar pactados en la póliza impuestos y expensas.

7- ¿Cuál es el costo del seguro?
El costo del seguro es, como máximo, del 5% más impuestos para los alquileres familiares (24 meses) y del 6% más impuestos como máximo para los alquileres comerciales y/o industriales (36 meses). Estos valores se adecuan de acuerdo a la calificación que la Aseguradora haga de cada futuro inquilino y se calcula sobre la sumatoria de los alquileres a abonar durante el plazo de vigencia del contrato de alquiler. Cabe aclarar que en caso que el solicitante no reuna los requisitos para el otorgamiento del GAPP, tendrá la opción de presentar a un tercero como avalista frente a la Aseguradora, el cual deberá cumplir con similares requisitos que los requeridos al interesado principal.

¿Cómo actuar en caso de incumplimiento?

Señor Asegurado:

Ante el incumplimiento por parte del inquilino del pago de dos meses consecutivos Ud. deberá, a fin de poder acceder rápidamente al pago de la cobertura, seguir los pasos que se indican a continuación,

1.- Intimar al Locatario (inquilino) por los pagos una vez incumplido el segundo mes mediante CARTA DOCUMENTO (VER MODELO), a que abone los conceptos adeudados bajo apercibimiento de ejecución y desalojo.

2.- Al vencimiento del plazo otorgado en la Carta Documento, deberá denunciar el siniestro a "El Surco Compañía de Seguros S.A.", utilizando para ello el formulario correspondiente (VER DENUNCIA DE SINIESTRO). Conjuntamente con la denuncia deberá acompañar:

1. Contrato de Alquiler suscripto
2. Copia de la CARTA DOCUMENTO

Dicho formulario podrá ser remitido vía mail a caución@surcoseguros.com.ar o por vía postal y/o personal a Avenida de Mayo 701 Piso 19º C1084AAC Ciudad de Buenos Aires, Argentina o por vía fax al 5252-1600.

Ante cualquier Consulta comuníquese al Sector Caucion de "El Surco Compañía de Seguros S.A:" Directo 5252-1674/1673

+info

www.gapp24-36.com.ar