



¿Qué es la Caución de Alquiler?

La Caución de Alquiler es una modalidad de seguro mediante la cual una compañía aseguradora (ATM Seguros) garantiza al locador (propietario/asegurado/beneficiario) el cumplimiento de las obligaciones económicas del locatario (inquilino/tomador) derivadas del contrato de alquiler.

Habitualmente reemplaza al garante propietario tradicional, permitiendo que el inquilino acceda a una vivienda o comercio sin necesidad de presentar un tercero como avalista.

Por lo tanto, ATM Seguros (la aseguradora) se obliga a abonar al asegurado/beneficiario una suma determinada en virtud de los perjuicios que le haya ocasionado el tomador como consecuencia de su incumplimiento.

CONCEPTOS BÁSICOS

A continuación, encontrarás un glosario con términos fundamentales para facilitar su comprensión.

Acción de Repetición (o Recupero)

Facultad legal de la aseguradora para demandar al inquilino/tomador o avalistas tras haber indemnizado al asegurado/propietario.

Avalista

Tercero que ofrece su patrimonio como respaldo adicional en caso de que el tomador no cuente con la capacidad crediticia suficiente.

Contrato Principal o Base

Documento legal, como por ejemplo el contrato de locación, que da origen a la necesidad de la garantía. La póliza es accesoria al contrato principal (el contrato de alquiler).

Desafectación de Riesgo

Acto administrativo que da por finalizada la responsabilidad de la aseguradora, ya sea por devolución de la póliza de caución original o por acreditación fehaciente del fin del riesgo (fin del contrato de alquiler).

Vigencia

La póliza podrá renovarse hasta el fin de vigencia de las sucesivas prórrogas del contrato de alquiler. En cada renovación se requiere un nuevo análisis crediticio y, por lo tanto, la renovación NO es automática.

PARTES INTERVINIENTES EN EL SEGURO DE CAUCIÓN DE ALQUILER

El seguro de caución se basa en una relación triangular obligatoria constituida por tres partes fundamentales, mientras que en la caución de alquiler se puede sumar la inmobiliaria:

PARTE	DESCRIPCIÓN
Tomador / Proponente	Persona física o jurídica (inquilino) que solicita y contrata la póliza de caución y asume la obligación de pagarla.
Beneficiario / Asegurado	El propietario (locador) del inmueble a favor de quien se emite la garantía
Aseguradora	La compañía que emite la póliza y garantiza las obligaciones



TIPOS DE SEGUROS DE CAUCIÓN

- Alquiler de Inmuebles para Vivienda (uso habitacional)
- Alquiler de Inmuebles con Destino Comercial
- Alquiler de Inmuebles en Shopping y Centros Comerciales

Para solicitar una cotización, contactate por email a **caucion@atmseguros.com.ar**, asunto "Solicitud de cotización Caución de alquiler".

Te recomendamos aportar la mayor cantidad de información del riesgo para facilitar dicho análisis.

COBERTURAS

A continuación, se describe el alcance de las coberturas disponibles

Coberturas básicas



Alquileres Impagos: alquiler impago por el período establecido en el contrato de alquiler.



Costos legales y honorarios de desalojo: estarán a cargo del asegurador las costas y gastos judiciales por desalojo y/o cobro de alquileres impagos.



Expensas ordinarias impagas: expensas impagas por el período establecido en el contrato de alquiler o hasta la desocupación del inmueble.

Coberturas opcionales con cargo adicional



Servicios, impuestos y tasas: servicios, impuestos y tasas impagas por el período establecido en el contrato de alquiler o hasta la desocupación del inmueble.



Multas previstas en el contrato: depósito en garantía hasta la suma asegurada prevista en condiciones particulares.



Ocupación indebida: pago del tiempo transcurrido después de finalizado el contrato de alquiler, hasta la suma prevista en las condiciones particulares de la póliza.

Exclusiones

Quedan absolutamente excluidas las garantías financieras puras, contratos de leasing o garantías hipotecarias.

PAUTAS GENERALES DE SUSCRIPCIÓN

Requisitos de solvencia y evaluación crediticia

- Relación cuota / ingreso: el valor del alquiler mensual es menor o igual al 30% de los ingresos netos mensuales demostrables del inquilino y su grupo familiar conviviente.
- Antigüedad laboral mínima de 8 meses en relación de dependencia o 12 meses de actividad independiente.
- Sin antecedentes crediticios negativos (Veraz, Nosis u otros).
- No registrar deudas en "Situación 2" o superior en el BCRA.
- De ser necesario sumar uno a más avalistas para cumplir con el requisito de la relación cuota /ingreso.



Requisitos del Contrato de Alquiler

1. Especificar claramente el canon locativo mensual en pesos argentinos (el importe de la cuota mensual).
2. Indicar el inicio y fin de vigencia del contrato de alquiler.
3. Contener cláusula de actualización del alquiler (ICL, IPC u otro índice permitido).
4. Identificar al inquilino/tomador del seguro como locatario.
5. Identificar al asegurado/beneficiario como locador (propietario o apoderado con facultades suficientes).

Documentación obligatoria a presentar (inquilino)

Personas Físicas		Personas Jurídicas	
DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN
DNI	Vigente (frente y dorso)	Estatuto / Contrato social	Estatuto / Contrato social Copia autenticada
CUIL / CUIT	Constancia emitida por ARCA		
Recibos de sueldo	Últimos 3 meses (relación de dependencia) o declaraciones juradas (monotributistas / autónomos)	Acta de directorio	Acta de directorio Con designación de autoridades vigentes
Contrato de locación	Copia del contrato borrador o ya firmado	CUIT	Constancia de ARCA
Certificado de ingresos	En caso de ser autónomo o monotributista	Últimos 3 balances	Certificados por CPCE
		DNI del firmante	Representante legal autorizado

PROCESO DE EMISIÓN

El proceso para emitir una Caución de Alquiler es el siguiente:



Medios de Pago

Los medios de pago habilitados son los siguientes:

• Transferencia Bancaria Directa:

A nombre de ATM SEGUROS - CBU 2850302630094251701961.

Se debe remitir el comprobante para su imputación a caucion@atmseguros.com.ar.

• Tarjeta de Crédito:

El seguro de caución de alquileres de ATM Seguros puede abonarse en un pago o en cuotas mensuales, según el análisis del área técnica, con todas las tarjetas de crédito admitidas por la compañía.



Renovación

Las pólizas se facturan por períodos completos y no posee renovación automática. Toda extensión contractual requiere un nuevo proceso completo de análisis del área de suscripción.

Anulación

En caso de que el contrato de alquiler no se firme, ATM Seguros podrá, a su exclusivo criterio, anular el seguro de caución en las siguientes condiciones:

- El asegurado deberá enviar una nota a ATM Seguros a caucion@atmsegueros.com.ar informando que el contrato de alquiler ha quedado sin efecto.
- ATM Seguros podrá devolver al tomador el 85% del premio cobrado, reteniendo el 15% del premio para cubrir los gastos administrativos y de gestión incurridos (entidades de cobranza, Contractia, otros gastos administrativos e impuestos y sellados).

DENUNCIA Y GESTIÓN DE SINIESTROS

Ante el incumplimiento del INQUILINO/tomador, el ASEGURADO (beneficiario) debe:

- **INTIMAR** fehacientemente al locatario dentro de los 5 (cinco) días hábiles de operado el incumplimiento de dos períodos consecutivos, en virtud de lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación a los efectos de que en el plazo perentorio de 10 (diez) corridos proceda a regularizar la deuda, bajo apercibimiento de desalojo y ejecución.
- En caso de un siniestro que pueda afectar el depósito en garantía, el Asegurado deberá intimar fehacientemente de pago al Inquilino dentro de los 10 (diez) días de conocidos los daños sufridos en la propiedad garantizada.
- **La denuncia del siniestro debe enviarse a denuncias@atmsegueros.com.ar. Asunto: "DENUNCIA DE SINIESTRO – Caución" y adjuntar el formulario de denuncia, la documentación requerida, en los plazos correspondientes según la cobertura.**
- **Documentación:** copia del contrato de locación, copia de la póliza vigente, documentación respaldatoria de la deuda (recibos, liquidaciones, etc.) y copia de la notificación al inquilino.
- **Plazos: dentro de los 5 días hábiles**, que se contarán desde las fechas indicadas a continuación para cada concepto:
 - Alquileres impagos: el día en que se produzca el vencimiento de los 10 días corridos de la intimación efectuada por el asegurado al inquilino. La falta de envío de la denuncia del siniestro a ATM Seguros dentro de los 30 días corridos del vencimiento estipulado en el párrafo anterior será penalizada con la caducidad de todos los derechos indemnizatorios.
 - Gastos Comunes ordinarios: el día en que se produzca el vencimiento de los 10 días corridos de la intimación efectuada por el asegurado al inquilino. La falta de notificación oportuna implicará la caducidad de los derechos indemnizatorios.
 - Impuestos Tasas y Servicios de energía eléctrica, gas y agua: el día en que se produzca el vencimiento de los 10 días corridos de la intimación efectuada por el asegurado al inquilino. La falta de notificación oportuna implicará la caducidad de los derechos indemnizatorios.
 - Reintegro de Gastos de rehabilitación y/o Pérdida de Titularidad de los servicios de energía eléctrica y/o gas y/o agua corriente: se debe realizar la denuncia dentro de los 3 días hábiles de (tres) que tome conocimiento del corte de suministro.



Manual de Caución de Alquileres



- Ocupación indebida: Se debe realizar la denuncia dentro de los 3 días hábiles de finalizado el contrato de alquiler.
- Depósito de garantía: Dentro del plazo de 15 días hábiles de(quince) recibida la posesión del inmueble.
- La aseguradora evaluará el siniestro y, una vez aprobado, según cada concepto realizará la indemnización correspondiente.