

COBERTURA:

No pago del canon de alquiler.

ADICIONAL OPCIONAL:

No pago de expensas, impuestos comunales (alumbrado, barrido y limpieza), agua, gas, luz y teléfono por una suma adicional, única y total de hasta \$ 50.000.- (cincuenta mil pesos) que estará incluida en la suma asegurada total de la póliza. Esta cobertura adicional solo operará a consecuencia del no pago previo de la cuota de alquiler por parte del Locatario; por lo tanto, la circunstancia de solo adeudar expensas y/o impuestos (ABL) y/o los servicios de agua y/o gas y/o luz y/o teléfono y no adeudar suma alguna por alquileres implicará que esta Aseguradora no podrá ser requerida de pago alguno en concepto de deudas por los mencionados servicios.

TIPOS DE FIANZA:

- **Fianza Simple:** Bajo esta modalidad, el Locador puede requerir de la compañía aseguradora el pago de los alquileres adeudados una vez agotadas las instancias judiciales de cobro hechas por el Locador al Locatario;
- **Fianza Solidaria:** Bajo esta figura, la sola acción extrajudicial fehacientemente interpuesta por el Locador al Locatario da derecho a aquel a percibir del Asegurador el o los alquileres adeudados.

INFORMACIÓN NECESARIA PARA SUSCRIBIR:

Para todos los casos se requiere copia proforma completa del contrato que se garantizará. Adicionalmente, se deberá complementar con lo siguiente según sea el caso.

Bajo relación de dependencia:

1. Mínimo un año de antigüedad en su actual empleo o actividad.
2. Presentar sus últimos 3 recibos de sueldo.
3. El canon de alquiler no debe superar el 30% de los ingresos netos
4. No debe registrar antecedentes comerciales negativos (estar informado en Veraz u otros).

Monotributistas, Autónomos:

1. DDJJ de Ingresos del último año o,
2. Declaración de ganancias y de bienes personales del último año (comerciantes) o,
3. Certificación de ingresos del último año avalado por contador público.
4. No debe registrar antecedentes comerciales negativos (estar informado en Veraz u otros).

Empresas:

1. Balance contable del último ejercicio económico
2. No debe registrar antecedentes comerciales negativos (estar informado en Veraz u otros).

Notas:

1. En los casos en los que sea necesario presentar formulario de Manifestación de bienes, como "bienes" se toman en cuenta los inmuebles que no estén declarados como bien de familia y que no se encuentren afectados por hipotecas o garantías de ningún tipo lo cual deberá estar declarado en el mencionado formulario. Dicho documento tendrá que estar certificado por contador público.
2. *¹ Si el total de contrato de alquiler supera \$ 1.000.000,00 pesos (o su equivalente en moneda extranjera); solo se otorga fianza simple. Desde \$0 hasta \$1.000.000,00 pesos (o su equivalente en moneda extranjera) se otorgaría garantía solidaria.
3. En caso de que la evaluación financiera sea insuficiente se puede solicitar un aval, garante adicional y se evalúa la posibilidad de incluirlo como locatario en el contrato o no.
4. Los ingresos por jubilaciones no son embargables, por lo que no los tomamos como ingresos y/o aval.
5. Los formularios de la documentación requerida pueden entregarse contra entrega de póliza.

COSTOS:
• Fianza solidaria:

Tasa de prima: 3,65% - Tasa de premio 4,95% mas IIBB si corresponde.
Ambas aplicables sobre el monto total del contrato a garantizar.

• Fianza Simple:

Tasa de prima: 2,66% - Tasa de premio 3,61% mas IIBB si corresponde.
Ambas aplicables sobre el monto total del contrato a garantizar.

Estos costos son de pago contado. En caso de financiación se deberán aplicar los recargos financieros vigentes según cantidad de pagos.

Recargos vigentes a partir del 01/01/2019:

TEA Pesos: 60%

TEA Dólares: 13.45%;

| Cantidad de Cuotas | Recargo Financiero Pesos (ARS) | Recargo Financiero Dólares (USD) |
|--------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Pago Contado | 0,00% | 0,00% |
| 2 Cuotas | 6,03% | 1,59% |
| 3 Cuotas | 8,09% | 2,12% |
| 4 Cuotas | 10,18% | 2,66% |
| 5 Cuotas | 12,30% | 3,19% |
| 6 Cuotas | 14,44% | 3,73% |
| 7 Cuotas | 16,60% | 4,27% |
| 8 Cuotas | 18,79% | 4,82% |
| 9 Cuotas | 21,01% | 5,36% |
| 10 Cuotas | 23,26% | 5,91% |
| 11 Cuotas | 25,53% | 6,45% |
| 12 Cuotas | 27,82% | 7,00% |

Asimismo, los costos pueden tener una variación de hasta un 2% en más o en menos, dependiendo de los Sellados Provinciales que se deban aplicar según jurisdicción.

Formas de Pago:

- De contado: Efectivo o transferencia bancaria
- Financiado: Sólo con Tarjeta de Crédito

Vigencia: La duración mínima del contrato de alquiler debe ser de dos (2) años (Excluyente).

(Código Civil y Comercial) Sección 3ª. Tiempo de la locación.**Artículo 1197. Plazo máximo**

El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos. El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.

Artículo 1198. Plazo mínimo de la locación de inmueble

El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Artículo 1199. Excepciones al plazo mínimo legal

No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- c) guarda de cosas;
- d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Documentación adicional para emitir*2:

- Formulario de Solicitud Convenio firmada por el Tomador con firma certificada ante Escribano Público. Firmada por el titular de la empresa (en caso de personas jurídicas) o el mismo Locatario, si este es una persona física. La firma debe estar certificada por Escribano Público. En el primer caso el Escribano certificará rúbrica y personería del firmante (para personas jurídicas) y en el segundo caso (persona física) solo certificará la rúbrica. En caso de que participen avalistas, éstos también firman ante escribano.
- Formulario PEP según Resolución UIF 52-2012.
- Formulario UIF según Resolución UIF 230-2011.
- En el caso de personas jurídicas, se deberá presentar estatuto de la empresa y acta de directorio donde se designa a ese representante (firmante/apoderado).

CLÁUSULAS A AÑADIR EN EL CONTRATO DE LOCACIÓN:**Fianza Simple:**

En garantía del pago, exclusivamente de los alquileres, el Locatario presenta al Locador una póliza de seguro de Caucción contra-tada en TPC Compañía de Seguros S.A. en calidad de Fianza Simple. Bajo ningún concepto debe entenderse como una fianza solidaria.

El Locador declara conocer y aceptar las Condiciones Generales y Particulares establecidas en la póliza de alquileres tomada por el Locatario, a favor del Locador, en TPC Compañía de Seguros S.A. y, en especial que:

- a) La suma máxima asegurada es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro
- b) La póliza no ampara multas de ningún tipo ni naturaleza.
- c) La vigencia de la garantía es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro.
- d) Las obligaciones asumidas por el Asegurador en la póliza de Caucción de alquileres cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación previsto en el presente contrato.

*2 Los formularios se encuentran en la página web <http://www.webtpc.com/formularios.html>

- e) El Siniestro NO se configurará cuando el Locatario incurra en incumplimiento parcial del pago del alquiler mensual.
- f) El Locador deberá dar aviso a TPC Compañía de Seguros S.A. de todos los actos u omisiones del Locatario que, a su juicio, puedan dar lugar al reclamo de la indemnización estipulada en la póliza. Dicha comunicación deberá formularla dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles, conforme a lo indicado en el artículo 4 de las Condiciones Generales que forman parte de la citada póliza.
- g) En caso de siniestro, únicamente cuando el Locatario adeude canon mensual completo de Alquiler, el Locador otorgará un Poder Especial Judicial a favor de los profesionales que el Asegurador designe, a los fines de ejercer la acción judicial de desalojo por falta de pago del alquiler. El ejercicio de la acción de desalojo por falta de pago no extiende la garantía del Asegurador en exceso de la suma asegurada ni del plazo de vigencia de la póliza.
- h) El Asegurador se subroga en los derechos del Locador Asegurado en los términos del Art. 80 de la ley 17418 y el Locatario presta expresa conformidad con ello.

Fianza Simple con Expensas:

En garantía del pago de los alquileres, el impuesto Inmobiliario y ABL, el servicio de Luz, el servicio de Gas, Expensas Comunes, Teléfono y Agua, el Locatario presenta al Locador una póliza de seguro de Caucción contratada en TPC Compañía de Seguros S.A. en calidad de Fianza Simple con las sumas y limitaciones que se detallan en las Condiciones Particulares del citado seguro. Bajo ningún concepto debe entenderse como una Fianza Solidaria.

Conste en consecuencia que los citados conceptos de impuesto Inmobiliario y ABL, Luz, Gas, Expensas y Agua se cubren bajo las condiciones y hasta la suma única y máxima indicada en las Condiciones Particulares de la citada Póliza de Seguro de Caucción El Locador declara conocer y aceptar las Condiciones Generales y Particulares establecidas en la póliza de alquileres tomada por el Locatario, a favor del Locador, en TPC Compañía de Seguros S.A. y, en especial que:

- a) La suma máxima asegurada es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro
- b) La póliza no ampara multas de ningún tipo ni naturaleza.
- c) La vigencia de la garantía es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro.
- d) Las obligaciones asumidas por el Asegurador en la póliza de Caucción de alquileres cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación previsto en el presente contrato.
- e) El Siniestro NO se configurará cuando el Locatario incurra en incumplimiento parcial del pago del alquiler mensual.
- f) El Locador deberá dar aviso a TPC Compañía de Seguros S.A. de todos los actos u omisiones del Locatario que, a su juicio, puedan dar lugar al reclamo de la indemnización estipulada en la póliza. Dicha comunicación deberá formularla dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles, conforme a lo indicado en el artículo 4 de las Condiciones Generales que forman parte de la citada póliza.
- g) En caso de siniestro, únicamente cuando el Locatario adeude canon mensual completo de Alquiler, el Locador otorgará un Poder Especial Judicial a favor de los profesionales que el Asegurador designe, a los fines de ejercer la acción judicial de desalojo por falta de pago del alquiler. El ejercicio de la acción de desalojo por falta de pago no extiende la garantía del Asegurador en exceso de la suma asegurada ni del plazo de vigencia de la póliza.
- h) El Asegurador se subroga en los derechos del Locador Asegurado en los términos del Art. 80 de la ley 17418 y el Locatario presta expresa conformidad con ello.

Fianza Solidaria:

En garantía del pago, exclusivamente de los alquileres, el Locatario presenta al Locador una póliza de seguro de Caucción contratada en TPC Compañía de Seguros S.A. en calidad de Fianza Solidaria.

El Locador declara conocer y aceptar las Condiciones Generales y Particulares establecidas en la póliza de alquileres tomada por el Locatario, a favor del Locador, en TPC Compañía de Seguros S.A. y, en especial que:

- a) La suma máxima asegurada es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro
- b) La póliza no ampara multas de ningún tipo ni naturaleza.
- c) La vigencia de la garantía es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro
- d) Las obligaciones asumidas por el Asegurador en la póliza de Caucción de alquileres cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación previsto en el presente contrato.

- e) El Siniestro NO se configurará cuando el Locatario incurra en incumplimiento parcial del pago del alquiler mensual.
- f) El Locador deberá dar aviso a TPC Compañía de Seguros S.A. de todos los actos u omisiones del Locatario que, a su juicio, puedan dar lugar al reclamo de la indemnización estipulada en la póliza. Dicha comunicación deberá formularla dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles, conforme a lo indicado en el artículo 4 de las Condiciones Generales que forman parte de la citada póliza.
- g) En caso de siniestro, únicamente cuando el Locatario adeude canon mensual completo de Alquiler, el Locador otorgará un Poder Especial Judicial a favor de los profesionales que el Asegurador designe, a los fines de ejercer la acción judicial de desalojo por falta de pago del alquiler. El ejercicio de la acción de desalojo por falta de pago no extiende la garantía del Asegurador en exceso de la suma asegurada ni del plazo de vigencia de la póliza.
- h) El Asegurador se subroga en los derechos del Locador Asegurado en los términos del Art. 80 de la ley 17418 y el Locatario presta expresa conformidad con ello.

Fianza Solidaria con Expensas

En garantía del pago de los alquileres, el impuesto Inmobiliario y ABL, el servicio de Luz, el servicio de Gas, Expensas Comunes, y Agua, el Locatario presenta al Locador una póliza de seguro de Caucción contratada en TPC Compañía de Seguros S.A. en calidad de Fianza Solidaria con las sumas y limitaciones que se detallan en las Condiciones Particulares del citado seguro.

Conste en consecuencia que los citados conceptos de impuesto Inmobiliario y ABL, Luz, Gas, Expensas y Agua se cubren bajo las condiciones y hasta la suma única y máxima indicada en las Condiciones Particulares de la citada Póliza de Seguro de Caucción El Locador declara conocer y aceptar las Condiciones Generales y Particulares establecidas en la póliza de alquileres tomada por el Locatario, a favor del Locador, en TPC Compañía de Seguros S.A. y, en especial que:

- a) La suma máxima asegurada es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro
- b) La póliza no ampara multas de ningún tipo ni naturaleza.
- c) La vigencia de la garantía es la indicada en las Condiciones Particulares de la citada póliza de seguro
- d) Las obligaciones asumidas por el Asegurador en la póliza de Caucción de alquileres cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación previsto en el presente contrato.
- e) El Siniestro NO se configurará cuando el Locatario incurra en incumplimiento parcial del pago del alquiler mensual.
- f) El Locador deberá dar aviso a TPC Compañía de Seguros S.A. de todos los actos u omisiones del Locatario que, a su juicio, puedan dar lugar al reclamo de la indemnización estipulada en la póliza. Dicha comunicación deberá formularla dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles, conforme a lo indicado en el artículo 4 de las Condiciones Generales que forman parte de la citada póliza.
- g) En caso de siniestro, únicamente cuando el Locatario adeude canon mensual completo de Alquiler, el Locador otorgará un Poder Especial Judicial a favor de los profesionales que el Asegurador designe, a los fines de ejercer la acción judicial de desalojo por falta de pago del alquiler. El ejercicio de la acción de desalojo por falta de pago no extiende la garantía del Asegurador en exceso de la suma asegurada ni del plazo de vigencia de la póliza.
- h) El Asegurador se subroga en los derechos del Locador Asegurado en los términos del Art. 80 de la ley 17418 y el Locatario presta expresa conformidad con ello.