ACSA

Tenemos experiencia creando conexiones

Garantía de alquiler: qué es y cómo tramitarla

La garantía es un requisito establecido para el cumplimiento de los contratos de alquiler, principalmente para garantizar el pago del mismo. Es necesario realizar el trámite para el alquiler de cualquier tipo de propiedad, independientemente si es una vivienda habitacional (casa o apartamento), un local comercial, industrial, escritorios, oficinas o consultorios.

Es el inquilino quien debe gestionar la garantía y hay diferentes mecanismos o vías para acceder a una. El trámite debe ser realizado la primera vez que se crea el contrato, así como también para su renovación. Desde ACSA te ayudamos con la gestión de la garantía de Porto, Sancor y CGN para que el trámite sea lo más sencillo posible.

Algunas modalidades para tramitar una garantía son:

- empresas privadas (ANDA, Sancor, Porto, SURA, MAPFRE entre otras)
- Contaduría General de la Nación
- Garantía de depósito (BHU)
- Garantía personal (un bien inmueble)

A continuación se detallan algunos de los requisitos para las distintas garantías. De todos modos, cada una tiene condiciones específicas, por lo que recomendamos leer siempre los documentos adjuntos de cada garantía en nuestra web. (Se encuentran en Inquilinos/ Documentos).

Requisitos para gestionar garantía por empresas privadas:

- Ser mayor de 18 años.
- Antigüedad laboral mayor a 1 año, o ser Pasivo y/ o Pensionista.
- Para activos y pasivos, el monto a afianzar por concepto de arrendamiento será hasta el 35% de sus ingresos líquidos reales.
- Fotocopia de cédula de identidad del inquilino o los inquilinos

Requisitos para gestionar garantía de propiedad:

- La propiedad de garantía puede ser de cualquier departamento de Uruguay. No puede ser de otro país.
- Copia de la cédula del inquilino y del dueño del bien inmueble.
- Últimos tres recibos de sueldo del inquilino y del dueño del bien inmueble.
- Certificado notarial con los datos del bien inmueble.

ADAPI

Casa Central Santiago de Chile 1324 | 2908 0241 | hola@acsa.uy
Sucursal Pocitos Bulevar España 2852 | 2710 8123 | pocitos@acsa.uy
Sucursal Malvín 2614 0343 | malvin@acsa.uy
acsa.uy

Requisitos para gestionar garantía de CGN:

- Solicitar en lugar de trabajo o en BPS, (en caso de pasivos), o en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) el formulario de habilitado. Debe ser firmado por el solicitante y debe también estar firmado por el funcionario que lo emite o la persona encargada, y por la persona habilitada en CGN.
- Los ingresos nominales del interesado deben duplicar el alquiler, y el monto máximo del alquiler que figura en el habilitado, tiene que cubrir el alquiler pactado.
- Fotocopia de cédula de identidad del inquilino. 1. En caso de estar casado se necesita también fotocopia de la cédula del cónyuge. 2. En caso de estar divorciado la sentencia de divoricio o partida de matrimonio con la anotación del divorcio al margen de la misma. 3. En caso de fallecimiento del cónyuge se debe presentar partida de defunción o documento de identidad del mismo.

Es importante tener en cuenta que la garantía de CGN no acepta locales comerciales.

Requisitos para gestionar garantía de CGN para uruguayos retornados y residentes extranjeros:

A través de un convenio con el Ministerio de Relaciones Exteriores (MRREE), los uruguayos que hayan retornado al país dentro de un plazo no mayor a un año y los extranjeros que migren, pueden realizar una solicitud de garantía de alquiler presentándose en la Oficina de Retorno y Bienvenida del Departamento 20 del MRREE. Esta oficina realizará una selección de los potenciales beneficiarios según sus pautas de evaluación.
Dicha oficina entregará una carta certificando que el o los potenciales beneficiarios han sido seleccionados. Esto habilita a quienes cumplan con los requisitos, a presentarse al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para obtener un certificado de garantía de alquiler. El MVOT realizará una entrevista a fin de relevar los datos socio-económicos. En el caso de corresponder se otorgará el certificado de garantía de alquiler.

Requisitos para gestionar garantía de depósito (BHU):

- Se deben justificar los ingresos nominales, los cuales deberán triplicar el valor del alquiler, mediante fotocopia de recibo de sueldo, certificado notarial de ingresos, carta de un Contador Público o carta de la empresa.
- En el caso de ser una sociedad, (S.A., S.R.L., etc), se deberá presentar constancia que acredite la constitución y la inscripción en el registro pertinente, junto con el último balance de la sociedad, (firmado por un Contador Público).
- Fotocopia de cédula de identidad del inquilino o los inquilinos.

Recomendamos siempre consultar con las instituciones mencionadas ante cualquier duda. También pueden leer en detalle los documentos en nuestra página web o contactarse por nuestras vías de comunicación.

Nuevo régimen de alquileres

A partir de la Ley 19.889 (ley de urgente consideración, LUC) se agregó una opción más para los contratos de alquiler con destino habitacional, que implica prescindir de una garantía de alquiler. El motivo del cambio es flexibilizar el alquiler de viviendas para aquellas personas que no disponen de una garantía.

En cuanto a la forma debe ser escrito con estipulación de plazos y precio del arriendo y consignando en forma expresa.

A favor del arrendatario, se reducen los plazos para recuperar la propiedad en caso de tener que iniciar desalojos por finalización del contrato o malos pagadores. En la ley vigente se prevé que aquellos considerados "buenos pagadores" tengan entre 6 meses y un año para desalojar la propiedad. Con este nuevo sistema sin garantía y al amparo de la nueva norma, se establecen 30 días. En el caso de los malos pagadores, se estiman que son 20 días para el régimen vigente, con la norma sin garantía se reduce a 6 días hábiles.

Es importante destacar que esta nueva forma de arrendamiento no deroga los regímenes anteriores, simplemente es una opción más. Si bien no es una modalidad utilizada frecuentemente, es una alternativa al momento de alquilar una propiedad.

Recomendamos leer el artículo 422 de la Ley de urgente consideración por más información.

Puedes escribirnos por más consultas a comunicacion@acsa.uy