

Documentación a remitir a ARAG

ALQUILERES NUEVOS

En caso de asalariados:

- **Dos últimas nóminas** de los inquilinos si tiene una antigüedad de más de un año. Si es inferior pero tienen un contrato indefinido y han superado el periodo de prueba o, al menos 6 meses, también se debe aportar copia del **contrato laboral**
- Si no reúne los requisitos anteriores pero tiene derecho a un año de paro, **vida laboral**
- **Copia del DNI / NIE** (no se pueden asegurar si no tienen dni o nie)
- Se aceptan nóminas de países extranjeros de la zona euro
- **Solicitud firmada** por detrás con su número de dni / nie en cumplimiento de la LOPD

En caso de autónomos:

- Última declaración de la renta
- Los dos últimos recibos del pago de autónomos a la Seguridad Social
- Copia del DNI/ NIE (no se pueden asegurar si no tienen dni o nie)
- Solicitud firmada por detrás con su número de dni / nie en cumplimiento de la LOPD

En caso de pensionistas:

- Certificado anual de la Seguridad Social en el que se indica el importe y tipo de pensión
- Copia del DNI/ NIE (no se pueden asegurar si no tienen dni o nie)
- Se aceptan pensiones estatales de países extranjeros de la zona euro
- Solicitud firmada por detrás con su número de dni / nie en cumplimiento de la LOPD

En caso de empleados/as del hogar:

- Certificado actualizado del empleador en el que se indique el importe mensual que percibe la empleada.
- Informe de la vida laboral actualizado o dos últimos recibos del pago de las cuotas de empleadas del hogar, pues debemos comprobar que está dada de alta en la Seguridad social como empleada del hogar.

En caso de sociedades:

- Copia del Cif
- Copia del último impuesto de sociedades (modelo 200) (ingresos de la casilla 0255, la 0185 tiene que ser positiva y superior a la 0188 y casilla 0199 positiva)
- Certificados actualizados de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias (con la Hacienda Pública y con la Comunidad Autónoma respectivamente) y con la Seguridad Social).
- Para las Comunidades de Bienes también será preciso el modelo 200 sobre sociedades del último ejercicio cerrado (casilla (0255) o modelo 184
- Cualquier otra documentación complementaria que pueda aportar la sociedad para acreditar su solvencia económica, que asimismo podrá solicitarse por parte de ARAG cuando ésta la estime necesaria para la evaluación del riesgo.

Como excepción, para empresas de nueva creación:

Para empresas que puedan presentar la declaración anual del Impuesto de Sociedades del primer ejercicio:

Que la renta anual del alquiler no exceda el 35% del Importe neto de la cifra de negocios informada en el Impuesto de Sociedades.

Que el Patrimonio Neto no represente menos del 50% del Capital según el Impuesto de Sociedades (esto implica poder aceptar ciertas pérdidas en el primer ejercicio).

Para aquellas empresas de nueva creación sin Impuesto de Sociedades o que no cumplan los puntos anteriores, se mantendría el requisito imprescindible de aportar avalista personal y solidario.

Adicionalmente, para una tipología muy específica de empresas de nueva creación, franquiciados de un negocio, se valorarán además otros conceptos como el canon de entrada que se establece para poder ser franquiciado o las obras de reforma (pudiendo en algún caso no aplicar el requisito del impuesto de sociedades si es una empresa de menos de 2 años).

En caso de fundaciones / Asociaciones:

- Balance de situación a cierre del último ejercicio
- Cuenta de pérdidas y ganancias a cierre del último ejercicio
- Copia del Cif

INQUILINOS QUE NO REÚNEN LOS REQUISITOS EXIGIDOS

- Puede ser avalado solidariamente por una persona que si reúna los requisitos

ALQUILERES ANTIGUOS

Para viviendas ocupadas con contrato con antigüedad superior a 1 año, se puede contratar adjuntando solo una copia del contrato y un certificado del propietario indicando que nunca se han producido impagos ni retrasos en el pago de las rentas por parte de los inquilinos actuales. **En estos alquileres, la póliza tendrá un plazo de carencia de 3 meses también en la garantía de impago de rentas.**

Tramitación por parte de ARAG:

Una vez recibida la solicitud de seguro cumplimentada y toda la documentación necesaria, tras verificar el riesgo ARAG confirmará al Remitente, también por correo electrónico o fax, su aceptación y la consiguiente emisión de la póliza.

Condiciones de Contratación

En caso de cambio de Inquilino / Arrendatario¹ ⇔ Reemplazo de la póliza y extorno de la prima no consumida

En caso de resolución del contrato de Alquiler ⇔ Extorno de la prima no consumida (máximo de 6 meses en el caso de no firmarse otro nuevo) y no se ha cursado un siniestro

Ratio máximo de renta de alquiler anual en contratos de alquiler de viviendas

La **renta anual** del alquiler no podrá superar el **40% de los ingresos anuales netos del Arrendatario** (si no se cumplen estos requisitos se valorará la existencia de más de un inquilino y/o afianzador).

Ratio máximo de renta de alquiler anual en contratos de alquiler de locales

El resultado del último ejercicio del arrendatario debe ser positivo

El ratio máximo de renta de alquiler anual respecto los ingresos del autónomo o sociedad:

Para Arrendatarios = Autónomos:

- La renta anual del alquiler no podrá superar el 30% de los ingresos netos anuales del arrendatario.
- Si no se cumple el requisito anterior se valorará la existencia de más de un inquilino y/o avalista personal y solidario: sumando los ingresos de todas las partes (inquilinos y avalistas).
- En caso de que alguno de los avalistas sea asalariado, la renta anual del alquiler no podrá superar el 40% de los ingresos netos anuales de todas las partes (inquilinos y avalistas).

Para Arrendatarios = Sociedades (SA o SL)

- La renta anual del alquiler no podrá superar el 30% del Importe neto de la cifra de negocio del Impuesto de Sociedades.
- Si no se cumple el requisito anterior será requisito imprescindible que el arrendatario disponga de avalista personal y solidario.

¹ El tomador se obliga a comunicar cualquier variación del inquilino incluido en la póliza o cualquier elevación en el importe del alquiler mensual, respecto al importe que conste en el último recibo, **superior al 10%**.

Límite máximo de la renta mensual de alquiler asegurable:

- 4.000 euros mensuales en contratos de alquiler de viviendas
- 6.000 euros en contratos de alquiler de locales. En caso excepciones se podrá ampliar a 10.000 euros previo estudio y aceptación por el departamento de suscripción.

Tipo de contrato de alquiler Solo valido para alquiler de Viviendas y para contratos con duración superior a 12 meses. salvo las dos siguientes excepciones

Contratos de alquiler inferiores a un año

Estos contratos estarán sujetos a las siguientes características:

A- Contratos de duración de contrato inferior a un año y como mínimo de 5 meses de duración.

- Pólizas **NO** renovables.
- Impago de alquileres de **6 y 9 meses**.
- La prima se aplicará mediante la tasas del **3,02%** para impago de 6 meses y **3,96%** para impagos de 9 meses, sobre la **renta anualizada** (12 meses) de la vivienda.
- Prima mínima estándar (**137,50 €** para impago 6 meses y **171,57 € para impago 9 meses**).
- **NO** se extornará la parte de prima no consumida,

Ejemplos de casuística de emisión estas pólizas

- Estudiantes / profesores de cualquier nacionalidad, que residan es España y alquilen una vivienda por el periodo de duración del curso académico.
- Profesionales, desplazados, que alquilen una vivienda por el periodo marcado en su contrato de trabajo.

B- Contratos de alquiler de menos de un año pero al menos de 5 meses prorrogables.

- Se comercializará como póliza anual, prorrogable también anualmente.
- Impago de alquileres contratables de 6 y 9 meses
- La prima se aplicará mediante la tasas del **3,02%** para impago de 6 meses y **3,96%** para impagos de 9 meses, sobre la **renta anualizada** (12 meses) de la vivienda.
- Prima mínima estándar (**137,50 €** para impago 6 meses y **171,57 € para impago 9 meses**).
- Sobre la política de extorno de prima no consumida, se mantiene la vigente (siempre que no existan siniestros previos, se extorna hasta un máximo de 6 meses).

Trámites en caso de impago de rentas

- El **plazo máximo para comunicar un impago es de 45 días** pero se aconseja que se haga a los 15 días del primer impago dado **la garantía de impago de alquiler exige que se haya iniciado el procedimiento de desahucio** y también, **para tener derecho al adelanto de rentas** (en este caso se tiene que haber presentado la demanda de desahucio antes del tercer impago)
- Se puede comunicar por teléfono o correo electrónico
- ARAG realizará reclamación extrajudicial al inquilino moroso y, en caso de resultar negativo, designará abogado colaborador
- El abogado de ARAG contactará con el cliente para que le entregue la documentación necesaria para iniciar el procedimiento judicial.
- La documentación que normalmente se precisa es la siguiente:
 - Poder notarial
 - Contrato original de arrendamiento
 - Justificantes documentales que acrediten el impago de rentas (extracto bancario de la cuenta que la que el inquilino debe realizar el ingreso de la renta de alquiler) y del cualquier otro gasto que reclame (recibos de luz, agua, etc)

Tarifas 2024

VIVIENDAS. Garantías básicas límite 3.000€ gastos jurídicos y actos vandálicos al continente	
Nº Rentas impagadas contratadas	Tasa a aplicar
18 meses	5,59% de la renta de alquiler anual+1,23€ del consorcio
15 meses	5,30% de la renta de alquiler anual+1,23€ del consorcio
12 meses	4,82% de la renta de alquiler anual+1,23€ del consorcio
9 meses	3,96% de la renta de alquiler anual+1,23€ del consorcio
6 meses	3,02% de la renta de alquiler anual+1,23€ del consorcio
VIVIENDAS. Garantías opcionales	
Tasa a aplicar	
Actos vandálicos al contenido 600€	0,15% de la renta anual de alquiler + 0,34 € Consorcio
Actos vandálicos al contenido 1200€	0,23% de la renta anual de alquiler + 0,48 € Consorcio
Gastos de la limpieza de la vivienda	0,16% de la renta anual de alquiler
Eliminación franquicia impago alquiler	0,40% de la renta anual de alquiler
LOCALES	
Nº Rentas impagadas contratadas	Tasa a aplicar
6 meses	5,00% de la renta de alquiler anual+2,32€ del consorcio
12 meses	6,63% de la renta de alquiler anual+2,32€ del consorcio

Primas mínimas:	Alquiler de viviendas	Alquiler de locales
6 meses de impago	137,50 €	213,77 €
9 meses de impago	171,57 €	-
12 meses de impago	196,06 €	213,77 €
15 y 18 meses de impago	199,00 €	-