

El Depósito de Garantía y sus modalidades

1. ¿Qué es depósito de Garantía?

Cuando presente una oferta, debe estar preparado para realizar un depósito. Este depósito generalmente se denomina depósito de garantía y se entrega al agente inmobiliario para que lo ingrese a una cuenta de depósito en garantía, como muestra de buena fe de su parte y de la sinceridad de su oferta. Si la venta se realiza, el monto del depósito de garantía se deducirá del monto adeudado al vendedor al cierre de la operación. Si el vendedor rechaza su oferta, o la venta no se concreta porque no se satisface una de sus contingencias, tendrá derecho a que le reintegren el depósito.

Un acuerdo de depósito de garantía es un tipo de acuerdo legal que consiste en tres partes diferentes y obras para garantizar que una transacción va según lo previsto. Para algunos tipos de transacciones, son sólo los compradores y vendedores. El comprador y el vendedor deben depender mutuamente, en tal caso, para ver la transacción a través de suavemente. Lamentablemente, siempre hay una posibilidad de que se producirá un error de cualquiera de las partes a vivir hasta su parte del trato. Se cumplen los acuerdos con depósito de garantía ayuda realizar las transacciones más riesgo de libre poniendo una tercera parte a cargo de la liberación de pago una vez los términos del contrato.

Cada acuerdo de depósito de garantía tiene un vendedor, un comprador y un tercero. En términos legales, el comprador es conocido como el depositante mientras que el vendedor se denomina al beneficiario. El tercero en un acuerdo de depósito de garantía se llama a un agente de custodia.

De esta manera, podemos decir que el depósito de garantía es cualquier dinero pagado del inquilino al dueño en depósito al comienzo del contrato.

Muchas veces el depósito de garantía es denominado fianza.

Esto incluye:

- el depósito por tener animales domésticos, y
- el pago del último mes de alquiler por adelantado

El monto total del depósito de garantía no debe exceder al equivalente de dos meses de alquiler. Al recibir el pago de un depósito de garantía, el dueño debe entregar un recibo al inquilino. El recibo puede formar parte del contrato de alquiler escrito, y debe incluir información referente a los derechos del inquilino.

El dueño debe guardar la copia del recibo del depósito de garantía por un periodo de dos años después de la terminación del inquilinato. El dueño debe colocar el depósito de garantía en una institución bancaria que opera en la región y que está asegurada por el gobierno.

La cuenta debe estar dedicada exclusivamente a depósitos de seguridad y debe ganar interés. Este dinero debe ser depositado dentro del lapso de 30 días después de recibirlo y debe mantenerse hasta la terminación del inquilinato.

El interés sobre el depósito de garantía es requerido solamente cuando el depósito es de más de \$50.00.

Este depósito será devuelto dos meses después de la fecha de salida. De este depósito se descontarán los desperfectos que puedan haber en la habitación una vez se haya efectuado el inventario así como los impagos. También se descontarán los gastos originados por la liquidación de la habitación: limpieza, lavado textil, etc.

2. ¿Cuántas modalidades de Depósito de Garantía?

Existen diferentes modalidades de depósito de garantía que son:

1. Dinero en efectivo

Puede presentar su depósito de garantía por medio de un pago en efectivo, para lo cual debe depositar el dinero en alguna de las siguientes cuentas recaudadoras que posee.

Posteriormente, debe presentarse, con la copia del depósito bancario a la empresa o persona representante, en donde se le confeccionará un recibo.

2. Garantía o Bono de Cumplimiento

Debe venir a nombre de la razón social que aparece en la empresa o persona y a favor del de las mismas. En el detalle del garantizando, debe tener la siguiente leyenda: "Para respaldar el pago por prestación de servicios eléctricos que ofrece el a la empresa o persona representante....."

Observaciones:

- El período de vigencia de la Garantía o Bono de Cumplimiento no debe ser menor a un año.
- La Garantía de Cumplimiento puede ser emitida en cualquier Banco, mientras el mismo pertenezca al Sistema Bancario Nacional o bien por el Instituto Nacional de Seguros.
- El documento puede ser emitido en dólares.

3. Certificado de Inversión

Debe estar a nombre de la razón social que aparece en el servicio eléctrico y debe ser endosado a favor de la empresa o persona representante. El endoso es realizado por él o los apoderados legales de la empresa. Junto con el documento principal deben venir los cupones de intereses respectivos, también endosados a favor del ICE. (Los cupones no constituyen una suma extra del Certificado, ya que son devueltos al cliente cuando estos vencen. El único propósito de retenerlos es el de no afectar el monto original de la garantía, ante una eventual

ejecución en el Mercado de Valores).

Observaciones:

- El Certificado de Inversión puede ser emitido en cualquier Banco, mientras el mismo pertenezca al Sistema Bancario Nacional.
- El título valor puede ser adquirido en dólares, con intereses capitalizables, siempre y cuando el monto del capital inicial sea el que se determinó como depósito de garantía.
- El vencimiento del Certificado de Inversión puede ser por un plazo tanto menor o mayor a un año.

4. Certificado de depósito a plazo

Debe estar a nombre de la razón social que aparece en el servicio eléctrico y ser endosado a favor de empresa o persona representante. El endoso es realizado por él o los apoderados generales de la empresa. Emitido por el Sistema Bancario Nacional, el cual debe venir acompañado por los cupones de intereses respectivos, endosados a favor empresa o persona representante. (Los cupones no constituyen una suma extra del Certificado, ya que son devueltos al cliente cuando estos vencen. El único propósito de retenerlos es el de no afectar el monto original de la garantía, ante una eventual ejecución en el Mercado de Valores). El vencimiento del certificado puede ser por un plazo tanto menor o mayor a un año.

Información Importante

Cuando el depósito de garantía es respaldado mediante un título valor, se deberá presentar los siguientes documentos:

- Original reciente de la personería jurídica de la empresa, (como máximo un mes de haberse emitida), la misma debe indicar si el representante legal puede firmar conjunta o separadamente, así como su límite de suma o sino la persona quien peticiona la orden.
- Fotocopia de la cédula o de las cédulas de los apoderados legales de la empresa, por ambos lados, certificada, no autenticada por un abogado.
- Nota donde se detallan los documentos que serán entregados a la empresa o persona representante.

3. ¿En qué circunstancias se usan?

A menudo, los acuerdos de depósito de garantía se utilizan cuando un comprador debe hacer un depósito por algo que planea comprar. Por ejemplo, si una persona quiere comprar una casa, los términos de la venta podrán exigir al comprador a pagar un depósito, que se celebra en el depósito de garantía. En tal caso, el agente de custodia puede ser abogado del vendedor. El abogado no proceder a dar el dinero al vendedor, sin embargo. En su lugar, protege el depósito hasta que se complete la venta de la residencia.

Mientras que los acuerdos de depósito de garantía se utilizan con frecuencia en la venta de

bienes raíces, pueden ser útiles en muchos otros tipos de situaciones así, tales como solicitud de una tarjeta de crédito en algunos bancos, compra vía internet, en prestación de servicios ya sea eléctricos, de agua potable, telefonía, televisión por cable, etc.

Por ejemplo, un acuerdo de custodia podrá redactarse como parte de la venta de un grupo de sitios Web. En tal caso, las partes pueden firmar un acuerdo de depósito de garantía, afirmando que el vendedor comenzará a transferir los archivos del sitio al comprador una vez que el comprador ha proporcionado un depósito de depósito de garantía. Después de que el comprador ha examinado los archivos y determinado a ser completo, el agente de custodia, a continuación, transfiere los fondos al vendedor.

