

*Nuevas fórmulas aseguradoras de apoyo al sector de la promoción inmobiliaria (II)*

## Cauciones obligatorias y otras aplicaciones en el sector de la promoción inmobiliaria y construcción



Como continuación al artículo sobre nuevas fórmulas aseguradoras de apoyo al sector de la promoción inmobiliaria (*Observatorio Inmobiliario* nº 93, pág.54) que ha suscitado este tema en diferentes foros del sector de la promoción inmobiliaria y construcción, explicamos brevemente aquellos tipos de seguros de caución más conocidos y habituales vinculados a este negocio.

Recordemos pues que se puede solicitar un seguro de caución en muchos casos, ya que, como hemos visto, el ámbito de aplicación de este tipo de seguros es tan amplio como el de los avales bancarios, pudiéndose exigir un seguro de caución siempre que el promotor o constructor necesite una garantía adicional para reforzar las obligaciones pactadas en cualquier contrato ya sea privado o un contrato con la Administración Pública.

Pasamos ahora a profundizar un poco en algunas de las modalidades seleccionadas en este artículo.

### CAUCIONES OBLIGATORIAS

De entre todas estas modalidades del seguro de caución, existen dos que son obligatorias: Los avales ante la Administración Pública: licitaciones y el seguro de afianzamiento de can-

tidades anticipadas para la adquisición de una vivienda

#### **Avales ante la administración pública: licitaciones**

Este tipo de seguro de caución se utiliza para licitaciones ante la Administración Pública. Según la Ley de Contratación con las Administraciones Públicas, toda persona física o jurídica que licite con ella deberá contratar un seguro de caución obligatoriamente para garantizar la actividad y/o el proyecto para el que se está licitando.

#### **Seguro de afianzamiento de cantidades entregadas a cuenta**

Como ya explicamos extensamente en el artículo titulado “Cómo dinamizar las ventas en las promociones de viviendas”, (*Observatorio Inmobiliario* nº 92 pág. 72) y dedicado precisamente al seguro de afianzamiento de cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de una vivienda, la ley que regula estos anticipos entregados, antes o durante su construcción, nació con la idea de proteger a los ciudadanos al imponer la obligación por parte del promotor de contratar una póliza de caución (seguro de afianzamiento) a favor de los compradores.

En definitiva, la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 establece la obligación del promotor garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas por el comprador a cuenta del precio más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

Nace así el seguro obligatorio de afianzamiento de cantidades anticipadas tal y como lo

Se puede solicitar un seguro de caución en muchos casos, ya que el ámbito de aplicación de este tipo de seguros es tan amplio como el de los avales bancarios, pudiéndose exigir un seguro de caución siempre que el promotor o constructor necesite una garantía adicional para reforzar las obligaciones pactadas en cualquier contrato ya sea privado o un contrato con la Administración Pública

conocemos en la actualidad y que en SSR Iberia hemos bautizado como AFCA®, que corre por cuenta del promotor y beneficia o, mejor dicho, protege, a los compradores de las viviendas.

En SSR Iberia siempre nos ha parecido que esta forma de ver o explicar el seguro de afianzamiento, que resulta del redactado de la ley –parece que es una ventaja o protección para el asegurado/comprador de la vivienda, pero una carga para el promotor/tomador de la póliza–, puede parecer un poco negativa para el promotor que es el obligado a cumplirla. El obligado por una ley siempre parece que es el perjudicado al recibir una carga que le viene impuesta.

Sin embargo, en SSR Iberia pensamos que este seguro obligatorio se ha de ver de otra manera y enfocararlo desde un punto de vista positivo, como un gasto que ayuda a potenciar la comercialización del proyecto de viviendas puesto que todos los proyectos de construcción de viviendas que disponen de seguro de afianzamiento dan a los compradores de las viviendas una imagen de seriedad y de confianza en el proyecto y en el promotor o gestor en el caso de las cooperativas.

Además, nuestro enfoque respecto al Control Técnico del Proyecto nos lleva a realizar también un seguimiento de la evolución de este conforme al plan de ejecución, solicitando documentación periódica contable y financiera acerca de los actores principales del mismo – promotor, cooperativa o gestora, empresa constructora–.

Asimismo, mediante la intervención de la cuenta bancaria especial del proyecto controla-

mos el uso de la tesorería y en concreto de los anticipos realizados por los futuros compradores para asegurarnos de que los mismos se utilizan en el proyecto para el que se aportaron.

De esta manera, los compradores están más dispuestos a firmar la reserva de una vivienda o un contrato de compraventa si ven que el proyecto cuenta con seguro de afianzamiento. Este les da la tranquilidad suficiente para tomar la decisión de compra.

Con ello el gasto que supone el seguro de afianzamiento, que siempre tiene connotaciones negativas, se ha convertido en una inversión que dinamiza las ventas y potencia el proyecto.

## OTRAS CAUCIONES

Dedicamos en este apartado unas líneas para dos de las garantías más comunes que se constituyen en el sector inmobiliario para reforzar las obligaciones pactadas, dejando para una tercera entrega de este artículo, aquellas cauciones que necesitan de una mayor profundización.

### **Cauciones para la gestión y retirada de escombros**

Las ordenanzas de las comunidades autónomas relativas a la gestión de residuos de construcción y demolición, prevén la solicitud de una garantía para la correcta gestión de los residuos generados en la obra y/o demolición.

Dichas garantías deben ser presentadas por la constructora a la hora de solicitar una licencia de obras o en el momento de obtención de la



misma ante la comunidad autónoma o el ayuntamiento.

El seguro de caución constituye esa garantía que busca asegurar el cumplimiento de la obligación de la constructora o promotora ante la Administración Pública que recibirá la indemnización desde la aseguradora en caso de incumplimiento por los daños patrimoniales ocasionados.

### **Seguro de caución para el acopio de materiales**

Esta es una garantía típica de la actividad de construcción y, en menor medida, de la promoción inmobiliaria.

En la misma, el seguro de caución garantiza el buen uso por parte de la empresa que lleva a cabo el proyecto en cumplimiento de los compromisos adquiridos con las Administraciones y organismos públicos a consecuencia de los anticipos que los mismos realizan para que el contratista pueda llevar a cabo el pertinente acopio de materiales y/o de maquinaria.

Es habitual que, durante la ejecución de una obra pública, el organismo promotor efectúe un anticipo del presupuesto o una entrega a cuenta para la ejecución de esta. Generalmente, estas entregas a cuenta tienen como fin la compra de materiales o maquinaria necesarios para la futura ejecución del proyecto.

Como en toda actividad en la que existe un anticipo dinerario para el desarrollo de una actividad, es habitual que el organismo promotor solicite al contratista una garantía sobre ese anticipo.

Esto es a lo que se le denomina como garantía o caución para acopio de materiales.

Con esta garantía las Administraciones y Organismos Públicos obtienen el respaldo que necesitan para los anticipos que los mismos realizan por el acopio de materiales y maquinaria que realizará el constructor. El adjudicatario del proyecto consigue igualmente el respaldo que le permite atender los compromisos adquiridos.

Además, mediante la presentación de la caución el contratista puede obtener liquidez por parte del promotor de modo que puede poner en marcha las operaciones tendentes a la ejecu-

Es habitual que, durante la ejecución de una obra pública, el organismo promotor efectúe un anticipo del presupuesto o una entrega a cuenta para la ejecución de esta. Generalmente, estas entregas a cuenta tienen como fin la compra de materiales o maquinaria necesarios para la futura ejecución del proyecto

ción de los trabajos a pesar de no haberse ejecutado aún parte alguna de la obra.

El beneficiario se asegura por su parte que el material acopiado será integrado a la obra correspondiente dentro de los términos especificado en el contrato entre las partes. Igualmente, el objeto es garantizar que la suma anticipada por la Administración y organismo público (el comitente) al adjudicatario de un proyecto sea aplicada a la construcción de la obra.

Durante el desarrollo del propio proyecto se suelen llevar a cabo comprobaciones a través de la entrega de las facturas que acrediten que el dinero recibido ha sido aplicado íntegramente a la obra o el servicio en cuestión.

Aunque el importe puede variar, generalmente la suma asegurada en este seguro de caución no excede de un cierto porcentaje del importe total del contrato.

En definitiva y como en otros tipos de seguros de caución, se garantiza el buen uso de ese dinero. [ (•) ]