

# SEGURO DE AFIANZAMIENTO DE CANTIDADES ANTICIPADAS

Este seguro, en su nueva regulación se recoge en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que en su Disposición adicional primera regula la Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción estableciendo la obligación del Promotor de “garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas 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”.

El **SEGURO DE AFIANZAMIENTO** de Cantidades Anticipadas (AFCA)® garantiza las cantidades anticipadas que los compradores de viviendas entreguen al **PROMOTOR** hasta el momento de la entrega de llaves. En esta seguro se ofrece la garantía para el comprador que pasa a ser propietario de la vivienda y por tanto ha recibido un bien –su vivienda- a cambio de los anticipos que ha ido entregando hasta ese momento, más la hipoteca que firma en ese momento por el importe restante o el dinero que entregue en ese momento hasta completar el valor total de la vivienda.

El **PROMOTOR** que cobre cantidades anticipadas de los futuros propietarios de las viviendas tiene la obligación de contratar este **SEGURO DE AFIANZAMIENTO**.

## 1. Clases de promotores

Básicamente hay dos tipos:

- Promotor propiamente dicho: normalmente una empresa inmobiliaria que a veces también es el constructor. Suele ser el propietario del terreno y gestiona el proyecto.
- Cooperativa de Viviendas (incluimos aquí las Comunidades de Bienes): son personas que con el objetivo de que la vivienda les resulte más asequible se asocian en régimen de cooperativa/comunidad de bienes para llevar la gestión del proyecto (siempre a través de una empresa Gestora).

## 2. Política de suscripción

Lo que se persigue al realizar el análisis de suscripción es comprobar que básicamente se cumplen todos los requisitos para que el proyecto de construcción llegue a buen fin y se entreguen las viviendas en plazo a los compradores que han adelantado fondos para el proyecto constructivo.

Con ello, se cumple el fin social del seguro pues se persigue brindar protección a los consumidores que, actuando de buena fe, han efectuado importantes desembolsos de fondos y en caso de que el proyecto no fructifique, se evitan las posibles reclamaciones de dichos anticipos.

Por nuestra parte, la valoración de los riesgos se basa en:

1. Que el promotor tenga la capacidad técnica y financiera para llevar el proyecto adelante.
2. Idéntico planteamiento para el constructor, que aun siendo muy importante, si este no cumple se podría cancelar el contrato y reemplazarlo por otra empresa constructora.
3. Que el proyecto disponga ya de suelo, que sea de su propiedad por haberse abonado su compra en su totalidad y que sea urbanizable.
4. Que exista ya un proyecto de construcción.
5. Que se haya obtenido ya la licencia urbanística.
6. Que se cuente con financiación adecuada y suficiente para el proyecto (préstamo promotor u otros).
  1. De todo ello se deriva la importancia del análisis financiero de la operación aunque al final la filosofía y el fin último de este seguro es que cumplan todos los requisitos para que el proyecto de construcción llegue a buen fin y se entreguen las viviendas en plazo.

## 1. Mercado al que se dirige.

El Seguro AFCA, por su propia naturaleza, sólo se destina al aseguramiento de obras de edificación destinadas a la construcción de viviendas.

## 2. Compañías de Soporte (SECURITY).

SSR IBERIA ha formalizado varios BINDER AGREEMENT con Grupos Aseguradores de primer nivel para el aseguramiento de obras de edificación hasta límites suficientes para poder dar soporte a riesgos relativos a distintos tipos de obra hasta niveles de sumas aseguradas muy elevados.

## 3. Nuestro enfoque en cuanto al Control Técnico.

Además del análisis del proyecto para determinar su viabilidad y ofrecer la cobertura de afianzamiento mediante la emisión de la correspondiente póliza de seguro, efectuamos un seguimiento de la evolución del mismo conforme al plan de ejecución. Para ello:

1. Solicitamos documentación periódica tanto sobre la evolución del proyecto como contable y financiera acerca de los actores en el mismo (promotor/cooperativa y gestora).
2. Mediante la intervención de la cuenta bancaria especial del proyecto (obligatoria según la Ley que regula este seguro) controlamos el uso de la Tesorería y en concreto de los anticipos realizados por los futuros compradores para asegurarnos que se utiliza en el proyecto para el que se aportaron y conocer además la correcta evolución del mismo de acuerdo con el plan de la obra.

Con todo ello pretendemos llevar a cabo una política de suscripción de riesgos responsable y con una legítima expectativa de rentabilidad manteniendo al mismo tiempo el fin de protección social que preside este tipo de seguro desde su implantación.

