

DUAL AFIANZAMIENTO

Enero 2018

El afianzamiento, como alternativa al Aval Bancario. Con él, aseguramos las cantidades anticipadas por los compradores de viviendas, en caso de no efectuarse la entrega en el plazo convenido.

MARCO JURIDICO

NORMATIVA Y FUNCIONAMIENTO BÁSICO

El nacimiento de este tipo de seguro surgió en España en los años 60, a raíz de una estafa inmobiliaria ocurrida en aquella época en la promoción denominada Nueva Esperanza, y en la que muchos compradores pagaron al promotor cantidades por la compra de sus viviendas, sin que las mismas llegasen nunca a terminarse.

Con este seguro se garantizará (asegurará) el reembolso de los pagos anticipados, más los intereses legales, realizados por el Asegurado (comprador de la vivienda) al Tomador del seguro (promotor), en el caso de no efectuarse la entrega de vivienda en los plazos pactados.

Este seguro obligatorio está regulada en las siguientes leyes:

- *Ley 57/68 de 27 de julio sobre percibo de cantidades anticipadas para la compra de viviendas.*
- *Disposición adicional primera de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre.*
- *Disposición final tercera de la Ley 20/2015 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras de 14 de Julio.*

Artículo 1º Ley 57/68 (obligación):

Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma deberán cumplir:

Garantizar la devolución de las cantidades más el 6% mediante contrato de seguro o aval bancario para el caso de que no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido.

Percibir las cantidades a través de una cuenta de entidad financiera en las que habrán de depositarse en cuenta especial con separación de otra clase de fondos del promotor y de la que únicamente se podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción.

Artículo 114 del Decreto 2114/68 de 24 de julio (VPO)

Fija las condiciones para que el promotor pueda recibir las cantidades. Entre otras:

Que las cantidades anticipadas se apliquen sólo a la construcción siendo ingresadas en cuenta de entidad financiera con distinción de otro fondos del promotor.

Presentar aval bancario o contrato de seguro que garantice la devolución de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes caso de no obtener la CCD o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la cédula o prórrogas reglamentarias.

Posteriormente la Ley 38/99 de 5 de noviembre en su disposición adicional primera:

Ha reforzado la necesidad de aseguramiento estableciendo la obligación de garantizar las cantidades de manera análoga a lo dispuesto en la Ley 57/68.

Ha modificado los intereses: interés legal.

Ha establecido multas (de hasta el 25%) por su incumplimiento.

Más recientemente las nuevas sentencias del I Tribunal Supremo

Donde se estipulaba la efectividad de la póliza colectiva otorgada por dichas entidades en relación con la devolución de las cantidades anticipadas entregadas a cuenta por los compradores de viviendas en el ámbito de la Ley 57/1968, cuando falta la emisión de los certificados individuales.

Es decir que aunque no se hubieran otorgado los avales individuales por las entidades demandadas, esto no les impedía disfrutar de las garantías establecidas por la Ley 57/1968 para los casos de incumplimiento de la promotora. Este criterio fue confirmado por la sentencia dictada en apelación que señala que, al tratarse de un seguro colectivo, el comprador adquiere su condición de asegurado por el hecho de contratar con la promotora, sin que pueda verse afectado por el incumplimiento de esta para con la asegurada.

Por ello y para intentar aclarar y corregir estas ineficiencias se desarrolla la Disposición Final Tercera de **la nueva Ley 20/2015**, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras,



LEY DE APLICACION



La nueva Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, en su Disposición Final Tercera.

Resumen, matices y modificaciones:

• ¿Qué cubre este seguro?

Este seguro garantiza el reembolso de los pagos anticipados (incluidos los impuestos legales) más los intereses legales (actualmente el 3%) a los compradores de las propiedades, en los siguientes eventos:

- La construcción no comienza
- Que no se completa antes de la fecha límite
- Que no se ha obtenido la licencia residencial requerida.

Si se produce cualquiera de los tres eventos anteriores y el desarrollador no devuelve los montos adelantados a los compradores, es cuando se activa la garantía.

• ¿Para quién es obligatorio este seguro?

Los Promotores de viviendas con el fin de proteger a los compradores de la casa.

LEY DE APLICACION



La nueva Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, en su Disposición Final Tercera.

Resumen características y matices o modificaciones:

- Obligaciones del Promotor de garantizar los pagos anticipados, a través de una póliza de seguro o fianza bancaria, desde el momento en que obtienen la licencia de construcción.
- Obligación de depositar los importes anticipados en una **Cuenta Bancaria Especial** abierta especialmente para este fin.
- Emitir una **póliza individual** por comprador que identifique adecuadamente la casa comprada.
- La suma asegurada debe ser el monto total de los **anticipos más impuestos e intereses legales** desde la fecha del pago hasta la fecha de vencimiento de la entrega ya establecida en el contrato de compraventa.
- El **Tomador** de la póliza tiene que ser el **Promotor** que debe pagar la prima durante todo el período de seguro.

NUESTRO MODELO DE SUSCRIPCION

NORMAS DE SUSCRIPCION



Análisis del Promotor

- Escritura de constitución de la sociedad.
- Impuestos de sociedades de los 2 últimos ejercicios y avance cuentas del ejercicio actual.

Análisis de la Promoción

- Permiso para edificar (licencia de obras y justificante del pago de tasas.)
- Titularidad de los terrenos (escritura de compra y nota registral reciente)
- Financiación de la promoción
 - Planning mensual de ingresos y gastos (cash-flow).
 - Escritura del préstamo hipotecario - si procede.
 - Listado de viviendas vendidas.
 - Resumen del presupuesto.
 - Contrato con la empresa constructora - si procede.
- Duración y planning de obras de la promoción
 - Calendario de etapas de las obras.
 - Contrato de compra-venta de la vivienda
- Certificado cuenta especial
- Cedula de calificación VPO- si procede.

Contratación de Seguro Decenal

ARGUMENTOS DE VENTA

VENTAJAS DEL SEGURO DE AFIANZAMIENTO FRENTE AL AVAL BANCARIO



Argumentario de ventas

El afianzamiento, como alternativa al Aval Bancario: aseguramos las cantidades anticipadas por los compradores de viviendas, en caso de no efectuarse la construcción en los plazos pactados.

La cobertura comienza en el momento de la obtención de la licencia de edificación. Cumple la misma función que un aval bancario, es decir, en caso de incumplimiento de contrato, el cliente recuperará el dinero adelantado.

Seguro regulado por ley que garantiza las aportaciones realizadas por los compradores a cuenta del precio de la vivienda más los intereses legales. El seguro finaliza con la entrega de la vivienda.

VENTAJAS DEL SEGURO DE AFIANZAMIENTO FRENTE AL AVAL BANCARIO



Principales ventajas

- Solvencia mayor que muchos Banco.
- Menores costes, se cobran días exactos del riesgo vivo.
- Disminución de apalancamiento financiero del balance.
- Aumento de la capacidad crediticia, no supone riesgo bancario.
- No computa CIRBE.
- No hay comisiones de estudio, ni de apertura, ni de mantenimiento.
- Reducción de gastos administrativos: se genera un solo recibo por el total de los anticipos del contrato y no por cada una de las cantidades.
- Garantiza los derechos del comprador de viviendas. Mayor índice de éxito en las ventas.
- Cumple con la ley.