Afianzamiento de cantidades anticipadas

¿Qué es el seguro obligatorio de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas?

Se trata de una modalidad del seguro de Caución en la que el Tomador es la persona física o jurídica que realiza una promoción de viviendas.

Según determina la disposición adicional primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE) y la normativa que la desarrolla:

1. *"Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción deberán cumplir las condiciones siguientes:*
   a. *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, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, 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.*
   b. *Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.*
2. *La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero."*

Dicha Ley y normativa que la desarrolla, disposición final tercera de la Ley 20/2015 de 14 de julio (LOSSEAR), se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:

- La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas.
- La garantía que se establece se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.
- La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más el interés legal del dinero vigente.
- Las multas por incumplimiento, se impondrán por las Comunidades Autónomas, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o por lo dispuesto en las normativas propias de las Comunidades Autónomas.
- Obligación de garantizar las cantidades entregadas anticipadamente desde la concesión de la licencia de obras.
- La Entidad Financiera será responsable de la existencia del seguro de afianzamiento para la apertura de la cuenta corriente especial.

ref:asff-0123

Ventajas del seguro de Caución para el promotor

Frente al Aval bancario:

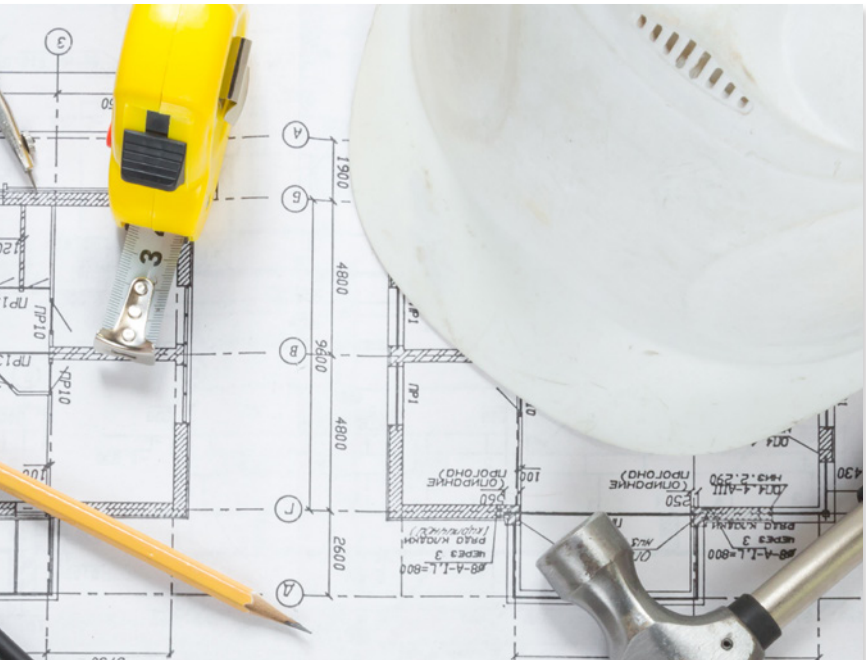
- Aumenta la capacidad crediticia del promotor, pues no supone ningún riesgo financiero.
- No computa a efectos de CIRBE.
- Tasas competitivas.
- Sin comisión de estudio y apertura.
- Como norma general, costes inferiores como consecuencia de la forma de cálculo de la prima. Se cobran exclusivamente los días exactos del riesgo.
- Reducción en gastos administrativos: se genera un solo recibo por el total de los anticipos del contrato y no por cada una de las cantidades.
- No es condición imprescindible la pignoración de la cuenta corriente especial.
- La favorable calificación de Asefa Seguros para su seguro de afianzamiento facilita la obtención de la financiación de sus proyectos.

Además:

- Transmite imagen de seriedad y genera confianza al consumidor.
- Garantiza los derechos del comprador de viviendas.

¿Cómo funciona el seguro de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas?

Tras la aprobación por parte de Asefa Seguros, se procede a la emisión del documento con los condicionantes a cumplir por el promotor antes de la emisión de las pólizas individuales, el cual se refiere a una promoción inmobiliaria concreta, y cuyo capital asegurado vendrá determinado por las cantidades previstas a recibir anticipadamente de todos los compradores de las viviendas, garajes, trasteros y locales de dicha promoción, incrementadas por el IVA y el interés legal.



Con posterioridad se procederá a la emisión de las pólizas individuales, en las que el Asegurado será cada comprador que entregue cantidades a cuenta del promotor.

La consideración de existencia de riesgo por parte de Asefa Seguros está vigente hasta que se justifique por el promotor la obtención de la Cédula de Habitabilidad o, en su caso, las Licencias de Primera Ocupación, así como la puesta a disposición de la vivienda al Asegurado.

SOLICITUD SEGURO DE AFIANZAMIENTO
Promotores

ASEFA SMA SA, Sucursal en España. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 45.676, Folio: 111, Inscripción: 1, Hoja: M-80374, NIF: W0275019H. Sede Social: Avda. de Manoteras, 32 Edificio A - 28050 Madrid

Datos generales

Mediador	Clave	Delegación

Tomador:

Fecha de constitución

Nombre / Razón Social N.I.F.:

Domicilio:

Población: C.P.: Provincia:

Teléfono: Fax: E-mail:

1 **Accionistas actuales y su participación / Organigrama del Grupo** (adjuntar documento si procede).

Nombre	Dirección	NIF	% Participación

2 **Experiencia promotor y/o accionistas** (Detalle de las promociones finalizadas en los tres últimos años indicando ventas pendientes y sus cargas financieras. Adjuntar documento si procede).

Localidad promoción	Descripción promoción	Número de ventas pendientes	Cargas financieras

3 **Promociones en curso** (adjuntar documento si procede).

Localidad promoción	Descripción promoción	% ejecutado	% ventas	Entidad Financiera	Sociedad que asegura el afianzamiento de cantidades

4 Promoción para la que se solicita el seguro de afianzamiento

Datos del solar

Ubicación _____

Superficie _____

Propietario _____

Cargas _____

Fecha de adquisición |__|__|__|

Importe de adquisición _____

Forma de pago _____

Licencia de Obras

Fecha de concesión |__|__|__| Fecha de pago de tasas e impuestos |__|__|__|

Calificación Provisional V.P.O/V.P.P (en su caso)

Fecha de calificación |__|__|__| Número de expediente _____

Detalle de la Promoción

	Número	Superficie construida	Coste de ejecución por m² construido	Coste total de ejecución
Viviendas				
Garajes				
Trasteros				
Locales				
Totales				

Resumen de la inversión

Coste solar _____

Urbanización _____

Honorarios Técnicos _____

Licencias _____

Coste de ejecución _____

Gastos financieros _____

Gastos Comerciales _____

Otros _____

Inversión total 0,00 €

Ejecución de obra

Empresa constructora _____

Forma de pago _____

Financiación de la inversión

Aportación promotor y/o accionistas (ya realizada) _____

Préstamo hipotecario: _____€

- Importe disponible de primera disposición / suelo _____
- Importe disponible por obra ejecutada _____
- Importe disponible por ventas _____

Anticipos de compradores antes de la entrega de llaves _____

Cantidades a la entrega de llaves (aparte del préstamo) _____

Otra financiación (especificar) _____

Presupuesto de Ventas

	Número	Ventas realizadas	Superficie Útil	Precio de venta por m^2 útil	Ingreso total previsto
Viviendas					
Garajes					
Trasteros					
Locales					
Totales					

Fecha de inicio de las obras ___/___/___

Porcentaje Actual de Obra ejecutada _____

Fecha prevista de finalización de las obras ___/___/___

Fecha prevista de entrega de las viviendas ___/___/___

(Esta fecha será el vencimiento de las pólizas individuales, por lo que tendrá que coincidir con la fecha firmada por este mismo concepto en los contratos de compraventa. Deberá contemplar las prórrogas pactadas en la finalización de las obras, así como el plazo de obtención de la L.P.O. o Calificación Definitiva de las Obras)

Número de Cuenta Especial _____

Indique en qué estado se encuentra la contratación de la póliza de Seguro Decenal de Daños:

☐ La póliza ya se ha emitido ☐ En estudio o pendiente de emisión

Organismo de control técnico _____

Capital a asegurar (anticipos de compradores + IVA + intereses)

_____€

5 Observaciones.

Indicar cualquier otro aspecto de interés a efectos de apreciación del riesgo, posibles demandas interpuestas por la situación urbanística del terreno, estado del PGOU (certificado de urbanismo del Ayto.) o cualquier hecho relacionado que tuviera importancia para la correcta evaluación del riesgo.

Indicar si existen procedimientos judiciales en curso ante cualquier jurisdicción en los que sea parte demandada/denunciada la sociedad. Adjuntar los documentos de la demanda/denuncia/recurso, en su caso.

6 Documentos que se deberán adjuntar a este cuestionario:

☐ **Estados financieros oficiales** de los dos últimos ejercicios económicos auditados o fiscales, así como balance y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en curso. En caso de pertenecer la sociedad a un grupo, facilitar memoria consolidada del mismo.

ASEFA SMA SA, Sucursal en España. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 45.676, Folio: 111, Inscripción: 1, Hoja: M-80374, NIF: W0275019H. Sede Social: Avda. de Manoteras, 32 Edificio A - 28050 Madrid

- [ ] En caso de aportar **contragarantías de otras sociedades**, estados financieros oficiales de los dos últimos ejercicios económicos, preferiblemente auditados, o en caso de contragarantías reales, informe de tasación de los bienes con situación de cargas.
- [ ] En caso de aportar **contragarantías de personas físicas**, declaración de renta del último ejercicio y declaración de bienes debidamente firmada adjuntando notas registrales y tasaciones actualizadas.
- [ ] **Titularidad del terreno** y forma de pago.
- [ ] **Licencia de obras** y carta de pago de tasas e impuestos.
- [ ] **Cédula de Calificación Provisional** VPP (si procede).
- [ ] Escrituras de **préstamo hipotecario** (si procede)**.**
- [ ] **Contrato con la empresa constructora** y plan de etapas de la construcción.
- [ ] **Certificado del estado de las obras** firmado por la Dirección Facultativa con indicación de la fecha de finalización de obras.
- [ ] **Plan de ingresos y gastos** mensual de la promoción
- [ ] **Contratos de compra-venta** de las viviendas debidamente firmados.

El Tomador declara que las respuestas contenidas en este cuestionario corresponden a la realidad, son completas, exactas y han sido hechas de buena fe, y se compromete a comunicar al Asegurador cualquier cambio de las mismas, ya que pueden constituir una modificación o agravación del riesgo del que se solicita cobertura. Los datos anteriores, y los documentos que se adjuntan, en su caso, constituyen la base del SEGURO DE AFIANZAMIENTO PROMOTORES, cuya emisión se solicita.

De conformidad con lo establecido en la normativa vigente sobre Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos de que los datos facilitados serán incorporados en un sistema de tratamiento titularidad de ASEFA, S.A. Seguros y Reaseguros en su condición de Responsable del Tratamiento, con la finalidad de gestionar y tramitar el presupuesto solicitado y, en su caso, la suscripción del seguro solicitado, cuya base de legitimación es la ejecución del contrato de seguro en el que el interesado es parte, o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales.

Le comunicamos que sus datos podrán ser cedidos a aquellas entidades del sector asegurador que, de acuerdo con la finalidad y objeto del contrato, así como por cuestiones de reaseguro y coaseguro intervengan única y exclusivamente para la finalidad anteriormente indicada. Asimismo, se notifica que los datos o parte de ellos, así como los que se generen en caso de siniestro podrán ser cedidos a organismos públicos o privados relacionados con el sector asegurador, con fines estadísticos-actuariales y de prevención del fraude, en la selección de riesgos y en la liquidación de siniestros. Igualmente, usted queda informado de que sus datos no serán objeto de transferencias internacionales.

Tiene derecho a ejercitar los derechos que le confiere la normativa sobre protección de datos, tal y como se describe en la información adicional y detallada, cuyo contenido podrá consultar en nuestra página Web http://www.asefa.es/politica-privacidad

En _____ a _____ de _____ de 20 ____

El Mediador, El Tomador y/o Asegurado,

(ES IMPRESCINDIBLE LA FIRMA DEL TOMADOR Y/O DEL ASEGURADO PARA DAR PLENA VALIDEZ A ESTE DOCUMENTO).

Información para el candidato a Tomador del Seguro

Datos de la Entidad Aseguradora: SMA SA domiciliada en 8 rue Louis Armand 75015 Paris – Francia, con Número de Identificación francés RCS PARIS 332 789 296 y clave registro ACPR 226528.

Que el presente contrato se celebra a través de ASEFA SMA SA, Sucursal en España domiciliada en Av. Manoteras 32, Edificio A; 28050 de Madrid, con NIF: W0275019H e inscrita en el Registro de la DGSFP con la clave nº E0256.

Legislación Aplicable: Ley 50/80, de Contrato de Seguro; Ley 20/2015 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, y su reglamento RD1060/2015; Reglamento (UE) 2016/679 para el tratamiento de datos personales.

Instancias de Reclamación:

a) Interna: Unidad de Servicio al Cliente de ASEFA SMA SA, Sucursal en España, sita en Avda. de Manoteras 32, edificio A de Madrid, teléfono: 91 781 22 00, fax: 91 781 22 22, correo electrónico: atencionalcliente@asefa.es

b) Administrativa: Mediante escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones para la Defensa del cliente de la Dirección General de Seguros y de Fondos de Pensiones, sito en Paseo de la Castellana 44 de Madrid.

c) Jurisdicción ordinaria.