

AFIANZAMIENTO DE CANTIDADES

Se trata de una modalidad del seguro de caución, en la que el Tomador del Seguro es la persona física o jurídica que realiza una promoción de viviendas, y los Asegurados son los compradores de dichas viviendas.

Según determina el Decreto-Ley 2114/1968, la Ley 57/1968, así como la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, todas las personas físicas o jurídicas que promueven viviendas, garajes y trasteros vinculados, de Protección Oficial, a Precio Tasado, o de Renta Libre, deberán suscribir una póliza de seguro de caución por la que se garantice a los compradores que las cantidades que éstos van a entregar a los Promotores, con anterioridad a la entrega de las viviendas, garajes y trasteros, les serán devueltas en caso de no efectuarse la construcción de las mismas, o si esta construcción se realizase en plazos distintos a los pactados entre las partes en el contrato de compraventa.

Igualmente, tal como determina la legislación vigente, las cantidades anticipadas por los compradores de una promoción de viviendas deberán ser ingresadas por el promotor en una cuenta especial, con separación de cualquier otro fondo de los que el promotor sea titular.

COBERTURAS

El seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas protege a los Asegurados, es decir a los compradores de las viviendas, frente a las obligaciones del Tomador del Seguro, es decir el promotor.

Estas obligaciones vienen determinadas en el contrato de compraventa firmado entre ambas partes, y se refieren a la entrega de la vivienda para la cual el Asegurado haya entregado cantidades anticipadas al Tomador del Seguro.

La cantidad a garantizar es la que figure en cada contrato de compraventa como cantidad entregada o a entregar por el comprador al promotor, a cuenta del precio definitivo de la vivienda, y con antelación a la entrega de ésta por parte del promotor, por lo que se deberán

excluir del seguro las cantidades a entregar a la firma de escritura y entrega de llaves, así como la parte que corresponda, en su caso, al préstamo-hipotecario.

Dicha cantidad a garantizar se verá incrementada por el IVA y por el interés legal correspondiente, de acuerdo con lo establecido en las leyes citadas anteriormente.

El seguro de afianzamiento nace con la emisión del mismo, tiene efecto desde la fecha de firma del contrato de compraventa entre promotor y comprador, y está en vigor hasta la obtención de documentación legal que permita realizar la entrega de la vivienda.

Así pues, el riesgo asumido con este seguro por parte de la Compañía es que las obras de las viviendas no se inicien, no lleguen a buen fin, o no se entreguen en los plazos estipulados.

FUNCIONAMIENTO

A. Estudio del riesgo

La primera etapa en el seguro de afianzamiento es el estudio del riesgo, el cual se efectuará por cada promoción que realice el promotor solicitante del riesgo.

Para poder realizar dicho estudio será completamente imprescindible aportar el formulario total y correctamente cumplimentado, y acompañarlo de los estados financieros del promotor, así como de un plan de previsión de cobros y pagos de la promoción. En caso de no estar el cuestionario totalmente cumplimentado, la Compañía solicitará la información precisa para poder cumplimentarlo y así poder realizar el estudio del riesgo.

Si el resultado del estudio es favorable, se comunicará al solicitante la aprobación de emisión de la póliza colectiva, junto con los condicionantes cuya justificación será preciso acreditar previamente a la emisión de las pólizas individuales.



B. Póliza colectiva

Si el promotor acepta las condiciones de aprobación, dará instrucciones para la emisión de la póliza colectiva, la cual recoge la información relativa a la promoción, tal como situación de la misma, capital máximo a garantizar, tasa de prima, número de viviendas de la promoción, y fecha de vencimiento (fecha prevista de entrega de las viviendas de la promoción), entre otros datos.

La emisión de la póliza colectiva no entraña riesgo para la Compañía, ya que no existe todavía la figura del Asegurado, por lo que no se genera prima de riesgo, sino tan sólo una prima en depósito equivalente a una mensualidad de la prima de riesgo.

C. Pólizas individuales

Una vez cumplidos los condicionantes indicados por la Compañía, como paso previo a la emisión de las pólizas individuales, el promotor enviará a la Compañía copia de los contratos de compraventa para proceder a la emisión de las citadas pólizas individuales, con las que nace el riesgo para la Compañía, ya que a partir de ese momento aparece la figura del Asegurado, que es el comprador de la vivienda.

Otros datos que figuran en la póliza individual son los relativos a la vivienda asegurada, el capital asegurado al comprador, el número de cuenta especial donde se deben realizar las entregas anticipadas, además, por supuesto, del nombre del comprador de la vivienda que es, en definitiva, el Asegurado.

El importe total de suma asegurada de las pólizas individuales no podrá superar al importe por el que se haya emitido la póliza colectiva, salvo acuerdo previo por parte de la Compañía, en cuyo caso emitirá el correspondiente suplemento de ampliación de capital asegurado.



D. Vigencia del seguro

El seguro de afianzamiento estará en vigor desde la fecha de emisión de las pólizas individuales, aunque tomen efecto desde la fecha de firma del contrato de compraventa, hasta la fecha de obtención de la cédula de calificación definitiva en el caso de viviendas de protección oficial, o licencia de primera ocupación o documento análogo para las viviendas de renta libre.

Resulta necesario tener cualquiera de los documentos citados para poder cancelar el riesgo de la promoción. La fecha de cancelación del seguro será la de la fecha de emisión de los indicados documentos, y con esa fecha se cancelarán todas las pólizas individuales correspondientes a la promoción objeto del seguro.

E. Primas

Como se ha indicado anteriormente, la emisión de la póliza colectiva no lleva prima de riesgo, sino prima en depósito que se regularizará a la cancelación del riesgo.

Por la emisión de las pólizas individuales se genera prima de riesgo, tomando como base para el cálculo el importe asegurado (suma de cantidades entregadas más el interés correspondiente), la tasa de prima autorizada, y las fechas de percepción de las cantidades, según conste en los contratos de compraventa.

A la fecha de cancelación del riesgo se procederá a regularizar la prima de riesgo con extornos de prima, si dicha fecha es anterior a la fecha de vencimiento prevista en la póliza, o con recibos de prima, si dicha fecha es posterior.

