



¿Qué es el Seguro Decenal de Daños?

La **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación** exige al promotor inmobiliario la suscripción obligatoria de un seguro decenal.

- ▶ Artículo 19, apartado 1.c) de la L.O.E.: *“Seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”.*
- ▶ Artículo 20 de la L.O.E.: *“No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite o testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19”.*

El tomador de este seguro es el promotor. Los asegurados son el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.

El importe a asegurar es el valor definitivo de la edificación (edificio + urbanización) en el momento de la recepción, cuyo importe comprende el coste de ejecución por contrata, honorarios técnicos (de proyecto, dirección facultativa, informe geotécnico y Organismo de Control Técnico), licencias e impuestos.

¿Qué garantiza el Seguro Decenal de Daños?

GARANTÍAS BÁSICAS

Se garantiza el conjunto de la edificación (cimentación, estructura, cerramientos exteriores, obra secundaria, equipos, instalaciones, etc.) para los daños debidos a defectos de material, errores de concepción o de ejecución, que tengan su origen o afecten a las obras fundamentales y que comprometan la estabilidad del edificio.

Sin sobrecoste ASEFA incluye dentro de sus Garantías Básicas:

- > Los gastos de demolición y/o desescombro necesarios en caso de ocurrencia de siniestro contemplado en los párrafos anteriores.

GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS

- > Revalorización de la suma asegurada.
- > Preexistentes.
- > Renuncia a recurso.

GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS TRIENALES

- > Impermeabilización de cubiertas.
- > Impermeabilización de fachadas.
- > Obra secundaria.
- > Instalaciones.
- > Estabilidad y resistencia mecánica de fachadas no portantes.

Aspectos a tener en cuenta

Es requisito indispensable para la contratación de una póliza de Seguro Decenal de Daños, la existencia de un control técnico específico, encaminado a la prevención y normalización de riesgos, durante todo el proceso de la construcción.

Para el correcto desarrollo de todo el proceso es muy importante que el Organismo de Control Técnico (O.C.T.) elegido cuente con la aceptación previa del asegurador para la obra concreta que se vaya a acometer.

Los informes que emita éste servirán al Asegurador como base para la adquisición del compromiso de cobertura.

La actividad de control sirve paralelamente al promotor como elemento de prevención y de mejora de la calidad.

ASEFA aporta también su **experiencia** para que el seguro decenal sea realmente una aportación positiva al proceso edificatorio.

La aportación se produce no solamente en la correcta atención del siniestro, sino durante el propio proceso constructivo para que al final del proceso no existan problemas que impidan la efectividad de las coberturas.

Es recomendable, pues, que el seguro se contrate antes del inicio de la obra, aunque el periodo de cobertura no se inicie hasta la recepción.



ASEFA

GRUPO SMABTP

Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es



¿Qué es la Garantía Trienal de obra secundaria, instalaciones e impermeabilizaciones?

La Garantía Trienal cubre los daños materiales que se produzcan en el edificio como consecuencia de vicios o defectos en la Obra Secundaria, Instalaciones e Impermeabilizaciones. (*)

La nueva Garantía Trienal de ASEFA **elimina el primer año de carencia**, por lo que la cobertura es de tres años reales a partir de la entrada en vigor de las coberturas decenales.

También puede contratarse únicamente la Garantía Trienal de impermeabilizaciones de cubiertas y fachadas.

(*) Quedan excluidos los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación y acabado.

¿Por qué contratarla?

Según datos de la Organización de Consumidores y Usuarios, las reclamaciones relacionadas con la humedad y la obra secundaria (tabiquería y acabados) suponen un 44% del total de reclamaciones referidas a la vivienda. Además, la mayoría de los daños de humedad debidos a errores de proyecto o ejecución se dan dentro del primer año de vida del edificio.

A la vista de estos datos se hace necesario que los promotores que se distinguen por la calidad dispongan de una cobertura real de tres años, que hasta la fecha no existía.

ASEFA elimina el primer año de carencia para que los futuros compradores de una vivienda valoren la oferta de las promociones que dispongan de este seguro y la elijan entre las demás.

¿Qué ventajas le ofrece la Nueva Garantía Trienal de ASEFA?

- > Elimina el primer año de carencia ofreciendo, por tanto, una cobertura real de tres años.
- > Constituye un distintivo de calidad ante sus clientes.
- > Genera confianza ante los futuros compradores de las viviendas.
- > Le otorga exclusividad a sus proyectos, siendo un valor añadido frente a su competencia.



¿Qué cubre la Garantía Trienal?

GARANTÍAS

- > Los costes de reparación o restitución de los elementos dañados, descritos como unidad de obra, que tengan su origen en errores de proyecto, defecto de materiales o de ejecución.
- > Los costes de reparación o restitución de otras partes de la edificación, que resultaran dañadas como consecuencia de un siniestro.
- > Los costes de reparación o restitución de las partes de la edificación que resultaran dañadas intencionadamente para la reparación de los daños cubiertos.
- > Los gastos de desescombro necesarios para la reparación de los daños.

La importancia del control técnico

La mayor parte de los siniestros son debidos a errores en la concepción y ejecución del proyecto, de ahí la importancia de realizar un control técnico. Al igual que ocurre en el seguro decenal de daños, la intervención de un Organismo de Control Técnico (O.C.T.) servirá al promotor como elemento de prevención y mejora de la calidad.



Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es

¿Qué es el Seguro de Construcción?

Los distintos riesgos que se presentan en la ejecución de una obra pueden acarrear daños, cuya reparación afecte al desarrollo previsto de la construcción.

La afección económica no se reduce exclusivamente a la cuantía de esos daños, sino que también pueden existir otros gastos derivados importantes.

Como cualquier otro producto de la familia de los llamados todo riesgo, este seguro cubre todo lo que no está expresamente excluido, siempre que los daños o pérdidas materiales producidos sean consecuencia directa de una causa accidental e imprevisible.

Pueden contratarse en dos formas: póliza por obra o póliza abierta, renovable, para todas las obras que el asegurado emprenda en una anualidad.

¿Qué garantiza el Seguro de Construcción?

GARANTÍAS BÁSICAS

El objeto principal es la propia obra a construir, entendiendo como tal el conjunto de los trabajos permanentes y temporales realizados y en curso de realización. Estos conceptos incluyen igualmente las obras auxiliares, así como los materiales, aprovisionamientos y acopios para la obra asegurada.

A título enunciativo, pero no limitativo, las coberturas básicas son:

- > Riesgos convencionales: incendio, explosión, rayo, robo, choques, etc.
- > Riesgos de la naturaleza: viento, pedrisco, lluvia, nieve, helada, tempestad, huracán, ciclón, inundación, desbordamientos, embates de mar, hundimientos, corrimientos de tierra, desprendimientos de rocas, terremotos, erupciones volcánicas, etc.
- > Riesgos propios inherentes a la ejecución: fallos humanos, defectos de materiales, ejecuciones defectuosas, consecuencias de errores de diseño, etc.



GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS

Entre las más frecuentes se encuentran:

- > Mantenimiento amplio.
- > Gastos de demolición y/o desescombro.
- > Gastos de extinción.
- > Gastos por horas extraordinarias.
- > Huelga, motín, conmoción civil y sabotaje.
- > Terrorismo.
- > Maquinaria de construcción: daños de origen externo a la máquina.
- > Equipo de construcción: Elementos que, sin formar parte de la obra, son precisos para ejecutarla, tales como: andamios, entibaciones, encofrados, herramientas, casetas, etc.
- > Bienes preexistentes: Construcciones existentes que se encuentran bajo el control, custodia y/o vigilancia del Asegurado y no forman parte de la obra a construir.
- > Pérdidas de beneficio anticipado: Perjuicios económicos que se originen por un retraso en la entrega de la obra a causa de uno o varios siniestros cubiertos por la póliza.

El Seguro de Construcción de ASEFA puede contratarse para cualquier tipo de obra, ya sea de edificación (edificios de viviendas u oficinas, centros comerciales, polideportivos, hoteles, hospitales, obras singulares, rehabilitaciones, naves industriales) u obra civil.



ASEFA
GRUPO SMABTP

Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es

¿Qué es el seguro de Construcción Obra Civil?

Se trata de una modalidad de seguro de construcción, destinado a los trabajos de obra civil, que cubre cualquier daño a la construcción, salvo lo expresamente excluido, siempre que los daños o pérdidas producidos sean consecuencia directa de una causa accidental e imprevisible. Los riesgos que se presentan en la ejecución de una obra civil pueden ocasionar daños, cuya reparación afecte al desarrollo previsto de la construcción. La afección económica no se reduce exclusivamente a la cuantía de esos daños, sino que también puede derivar en otros gastos importantes. Ante todas estas eventualidades el Seguro de Obra Civil le garantiza la protección adecuada.

El asegurado es el Tomador del seguro, así como todos los contratistas y subcontratistas que intervengan en la obra por cuenta del Tomador, siempre y cuando su facturación esté incluida en la suma asegurada. El Tomador suele ser el promotor o el contratista principal.

El objeto de la cobertura es la obra a construir, entendiendo como tal el conjunto de los trabajos permanentes y temporales realizados y en curso de realización, incluidas las obras auxiliares, materiales, aprovisionamientos y acopios para la obra objeto del seguro.

La tipología de obras que cubre son:

- ▶ Obras de Urbanización
- ▶ Obras sencillas en zonas urbanas
- ▶ Estaciones de tratamiento de aguas: E.D.A.R. y E.T.A.P.
- ▶ Refuerzos y renovaciones de firmes de carreteras
- ▶ Carreteras y autovías
- ▶ Obras ferroviarias
- ▶ Conducciones
- ▶ Otras obras. Quedan excluidas de esta categoría las obras hidráulicas (fluviales o marítimas)

Existen dos modalidades de contratación: **póliza abierta** y póliza por obra.

ASEFA recomienda la contratación en la modalidad de póliza abierta porque cubre todas las obras que emprenda el asegurado en una anualidad. Es renovable anualmente y se confecciona a medida de las necesidades del cliente.

¿Qué garantiza el Seguro de Construcción Obra Civil?

GARANTÍAS BÁSICAS

Daños a la obra: 100% del valor de la obra.

Además, a modo enunciativo, pero no limitativo, las coberturas básicas son:

- > Riesgos convencionales: incendio, explosión, rayo, robo, choques, etc.
- > Riesgos de la naturaleza: viento, pedrisco, lluvia, nieve, helada, tempestad, huracán, ciclón, inundación, desbordamientos, embates de mar, hundimientos, corrimientos de tierra, desprendimientos de rocas, terremotos, erupciones volcánicas, etc.
- > Riesgos propios inherentes a la ejecución: fallos humanos, defectos de materiales, ejecuciones defectuosas, consecuencias de errores de diseño, etc.



GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS

- > Extinción
- > Equipos de construcción: elementos que, sin formar parte de la obra, son precisos para ejecutarla, tales como andamios, entibaciones, encofrados, herramientas, casetas, etc.
- > Maquinaria de construcción
- > Efectos personales
- > Gastos adicionales
- > Gastos de desescombro
- > Horas extraordinarias
- > Huelga, motín, conmoción civil
- > Preexistentes
- > Honorarios profesionales
- > Pruebas
- > Mantenimiento (amplio o visita)
- > Otras

En las Pólizas abiertas las Garantías Complementarias pueden ser fijas u opcionales.



Peculiaridades a tener en cuenta en una póliza abierta de Seguro de Construcción Obra Civil

Contratación.

Para obtener una cotización se rellenará el cuestionario de solicitud específico, donde principalmente se deberá indicar:

Delimitación de la obra. Es preciso indicar a qué tipología corresponde cada obra, así como el porcentaje sobre el total previsto de cada una de ellas.

Duración de las obras. Se debe indicar únicamente una estimación media y máxima de la duración de las obras previstas, en lugar de tener que especificar la fecha de inicio y la duración concreta de los trabajos, como ocurre en las pólizas por obra.

Valor de las obras. Debe indicarse la facturación prevista anual, así como la estimación del valor medio y máximo de las obras para el período de estudio.

Siniestralidad. El Tomador deberá facilitar los datos de siniestralidad de los últimos 3 años, cuando el valor estimado de las obras para el período previsto sea superior a **30.000 €**.

Documentación adicional. No es necesario aportar documentación adicional al cuestionario de solicitud.



Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es

¿Qué es el seguro de Avería de Maquinaria Construcción?

El seguro de Avería de Maquinaria de Construcción cubre los daños a las máquinas destinadas a trabajar en obras de edificios o de obras civiles durante un año o durante el tiempo en que la máquina se está utilizando en una obra.

El valor asegurado es el valor de otro bien nuevo de la misma o análoga clase y capacidad, incluyendo gastos de transporte, montaje y derechos de aduana.

Los riesgos cubiertos son los daños y pérdidas materiales sufridos por las máquinas aseguradas como consecuencia inmediata y directa de una causa accidental, súbita e imprevisible. Las causas pueden ser internas: la acción directa de la energía eléctrica como resultado de sobretensión, cortocircuitos o autocalentamientos; errores de diseño; incidentes de la explotación como aflojamiento de piezas, falta de agua en las calderas; fallos en los dispositivos de medición, control, regulación y seguridad; incendio por causas internas (inherentes a su funcionamiento); y causas externas: robo o expoliación, golpes, vuelcos, caída o choque por impacto con objetos móviles o inmóviles, acontecimientos naturales, entre otras.

Este seguro se puede contratar en dos modalidades: póliza anual o póliza temporal. La póliza anual cuenta con un periodo de cobertura de un año, pudiendo ser renovable. La póliza temporal es una póliza con duraciones específicas para cada maquinaria (a indicar por el tomador).

¿Por qué contratar el Seguro de Avería de Maquinaria Construcción?

Porque como su nombre indica se trata de un seguro especializado exclusivamente en este sector. Los riesgos que entraña el proceso constructivo pueden afectar también a la maquinaria, como elemento fundamental durante la ejecución de una obra. El elevado coste que supone dicha maquinaria especializada bien merece tomar las medidas adecuadas para mantener a salvo la inversión.

Además, ASEFA le da la posibilidad de elegir las garantías que desea para cada máquina.



¿Qué garantiza el Seguro de Avería de Maquinaria de Construcción?

La cobertura de los riesgos durante la utilización de la maquinaria, así como durante las operaciones de: montaje y desmontaje, manipulación, cargas y descarga del vehículo portador o transporte y desplazamiento.

Las garantías se aplican a los equipos y máquinas:

- > Fijos y móviles.
- > Matriculados o no.
- > Propiedad del tomador del seguro, adquirida con un contrato de leasing o alquilada.
- > Destinadas a trabajar en obras de edificios o de obras civiles.
- > En reposo o en funcionamiento.
- > Utilizadas en España, Portugal, Andorra y Francia hasta un límite de 100 km. de la frontera francoespañola.

GARANTÍAS BÁSICAS

Para adaptarse mejor a sus necesidades, ASEFA le da dos opciones de garantías básicas:

Garantía Básica

- > Daños por causas externas
- > Incendio por causas internas
- > Robo (opcional)

Garantía Básica Plus

- > Daños por causas internas
- > Daños por causas externas
- > Incendio por causas internas
- > Robo

Además tiene la opción de contratar un paquete de garantías básicas y complementarias para el conjunto de la maquinaria a asegurar, o bien, de forma individual para cada una de las máquinas.

GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS OPCIONALES

- > Alquiler de una máquina de sustitución
(valor solicitado: máximo 476 €/día durante un máximo de 60 días)
- > Gastos adicionales
- > Gastos de retirada
- > Pérdidas económicas resultantes de un contrato de leasing
- > Revalorización

FRANQUICIA

ASEFA le ofrece una franquicia del **5% del siniestro**. Esta franquicia tiene un valor máximo y un valor mínimo. En el mínimo usted puede elegir entre cinco opciones, según la que más le interese.



Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es

¿Qué cubre el Seguro de Responsabilidad Civil de Empresas de Construcción?

GARANTÍAS BÁSICAS

- > ASEFA asume las consecuencias pecuniarias derivadas de reclamaciones formuladas por daños materiales, daños personales y perjuicios patrimoniales derivados de dichos daños, causados involuntariamente a terceros y comprometiendo la responsabilidad civil del asegurado en el ejercicio de las actividades profesionales declaradas por la empresa asegurada.

GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS

- > Responsabilidad Civil Patronal: Se cubre el pago de las indemnizaciones derivadas de cualquier responsabilidad civil que pudiera ser exigida al asegurado como consecuencia de las reclamaciones presentadas por sus trabajadores o sus causahabientes por daños corporales o muerte sufridos por dichos trabajadores con ocasión de accidente laboral en el desarrollo de la actividad asegurada.
- > Responsabilidad Civil Post-trabajos: Se cubren las consecuencias pecuniarias que pudieran corresponder al asegurado por las obras, montajes o trabajos realizados por éste en calidad de responsable civil, como consecuencia de los daños ocasionados a terceros después de la recepción por siniestros ocurridos durante la vigencia de la póliza.
- > Responsabilidad Civil Cruzada: Ampara la responsabilidad extracontractual en que pueda incurrir el asegurado por los daños personales causados al resto de los intervinientes.

- > Responsabilidad Civil por daños a Preexistentes: Cubre la responsabilidad civil del asegurado por daños causados a bienes inmobiliarios, existentes y recepcionados antes de la intervención de la empresa asegurada.
- > Dirección Jurídica y Fianzas Cíviles y Penales.

¿Qué cubre el Seguro de Responsabilidad Civil Profesional?

- > Responsabilidad Civil Explotación: Consecuencias pecuniarias de la responsabilidad civil que pueda imputarse al asegurado como consecuencia de daños causados a terceros por sí mismos o por las personas de quien la empresa sea responsable.

Esta garantía también incluye la Responsabilidad Patronal de los daños corporales o muerte que en accidente laboral pueda sufrir un trabajador del profesional.

- > Responsabilidad Civil Profesional: Consecuencias pecuniarias de la responsabilidad civil que pueda ser exigida al asegurado por daños corporales, materiales y perjuicios patrimoniales ocasionados en el ejercicio de su actividad profesional.

Dentro de esta garantía se entiende incluida tanto la responsabilidad civil extracontractual como la contractual y legal (decenal y trienal).



ASEFA
GRUPO SMABTP

Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es

¿Qué es el seguro de D&O CONSTRUCCIÓN?

La construcción es un sector de actividad que en sí mismo entraña muchos riesgos, razón por la cual se está produciendo una renovación de los equipos directivos de sus empresas hacia profesionales altamente cualificados. Ser directivo de una empresa significa tomar decisiones todos los días y ello implica riesgos. Con frecuencia las personas que ejercen estas funciones de dirección olvidan que están poniendo en juego, no sólo su reputación, responsabilidad y patrimonio personal, sino también el de cónyuges y herederos ante posibles reclamaciones de terceros.

Actualmente existe una mayor vigilancia sobre la gestión que llevan a cabo los Administradores, Consejeros y Directivos de las empresas. Ahí es donde cobra protagonismo el seguro de Responsabilidad Civil para Directivos (conocido como D&O, abreviatura de Directors and Officers Liability Insurance) como herramienta eficaz de protección ante posibles reclamaciones.

D&O Construcción es la modalidad de seguro de responsabilidad civil de ASEFA para Consejeros, Administradores y Directivos de empresa nominados o de facto, cuya actividad sea la promoción inmobiliaria o la construcción.

El Asegurado es cualquier persona física que haya sido, sea o llegue a ser designado Administrador de la Compañía o Directivo de la misma, entendiéndose por Directivo aquellas personas físicas que desarrollen funciones de dirección bajo la dependencia directa de su órgano de administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados de la Compañía.

El Tomador del seguro es la empresa en cuestión; por tanto, con una sola póliza se dará cobertura al conjunto de los Consejeros, Administradores y/o Directivos de la empresa, sin necesidad de la nominación individual de cada uno de ellos.

Este seguro sirve para cualquier directivo de cualquier empresa, con independencia de su tamaño, y forma de constitución: anónima, limitada o familiar.

Las reclamaciones pueden ser presentadas por cualquier tercero que se sienta perjudicado financieramente por una mala administración, gestión, omisión o negligencia de los Consejeros, Administradores y/o Directivos.

Las figuras habituales presentes en este tipo de reclamaciones son las siguientes: accionistas, acreedores, competidores, empleados, clientes, compradores, liquidadores, órganos de la Administración.

En cuanto a la legislación vigente que rige este seguro es la siguiente:

[Ley de Sociedades Anónimas](#), [Ley Concursal](#), [Ley General Tributaria](#), [Ley de Defensa de la Competencia](#), [Ley de Competencia Desleal](#), [Código de Comercio](#), [Estatuto de los Trabajadores](#), [Leyes medio ambientales](#).



¿Qué garantiza el Seguro de D&O?

Mediante la contratación de una póliza de D&O Construcción, el asegurador se obliga a pagar al perjudicado las indemnizaciones de las que conforme a derecho puedan resultar civilmente responsables los asegurados, siempre que dichas indemnizaciones deriven de reclamaciones por actos negligentes formuladas por primera vez contra los asegurados durante el Periodo de Seguro, o durante el Periodo Informativo, de ser aplicable.

El asegurador también se obliga a pagar los Gastos y Costas de Defensa incurridos por el asegurado como consecuencia de las reclamaciones cubiertas bajo esta póliza.

GARANTÍAS BÁSICAS

- > Gastos de rehabilitación de imagen pública.
- > Gastos de defensa en investigaciones formales.
- > Gastos y costas de defensa.
- > Reclamación por prácticas laborales.
- > Libre elección de abogados.
- > Gastos de constitución de fianzas civiles y penales.
- > Nuevas filiales.
- > Accidentes.
- > Gastos de defensa y gastos de representación jurídica de emergencia.
- > Cobertura a antiguos administradores o directivos.
- > Management Buy Outs (MBO'S).
- > Responsabilidad tributaria.
- > Gastos de privación de bienes.
- > Gastos de gestión de crisis.
- > Multas y sanciones administrativas.

GARANTÍAS OPCIONALES

- > Infidelidad de empleados.
- > Periodo informativo gratuito 60 días, ampliable a 36 meses.



ASEFA
GRUPO SMABTP

Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es

¿Qué es el Seguro 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, y los asegurados son los compradores de dichas viviendas.

Según determina el Decreto-Ley 2114/1968 y la Ley 57/1968, 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.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación recuerda al promotor inmobiliario la obligación de garantizar la devolución de las cantidades que perciba anticipadamente a la entrega de las viviendas.

Según se indica en su disposición adicional primera:

“La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores y gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, 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, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.*

- ▶ *La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la **cuenta especial** prevista en el referida Ley.*
- ▶ *La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más el **interés legal** del dinero vigente.*
- ▶ *Las **multas por incumplimiento** a que se refiere el párrafo del artículo 6 de la citada Ley, 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.*

VENTAJAS PARA EL PROMOTOR

* Frente al Aval bancario

- > Aumenta la capacidad crediticia del promotor, pues no supone riesgo financiero.
- > No computa a efectos de CIRBE.
- > No necesita fedatario público (= ahorro en costes).
- > Tasas competitivas (sencillez de contratación).
- > Sin comisiones de estudio y apertura.
- > Como norma general, costes inferiores como consecuencia de la forma del 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 necesaria la pignoración de la cuenta corriente especial.
- > La favorable calificación de ASEFA para su seguro de afinzamiento 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.
- > Cumple con la ley.



¿Cómo funciona el Seguro de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas?

Tras el primer estudio por parte de ASEFA, se procede a la emisión del documento oferta, el cual se refiere a una promoción inmobiliaria concreta, y cuyo capital asegurado vendrá determinado por las cantidades previstas de recibir anticipadamente de todos los compradores de las viviendas, garajes, trasteros y locales de dicha promoción, incrementadas por el interés legal.

Con posterioridad se procederá a la emisión de la póliza colectiva, y en su caso a la emisión de las pólizas individuales, en las que el asegurado será cada comprador que entregue cantidades a cuenta al promotor.

El riesgo nace con la emisión de las pólizas individuales, únicos documentos que comprometen a ASEFA al reembolso de las cantidades entregadas al comprador, en caso de que la edificación no se lleve a efecto en los plazos indicados en el contrato de compraventa o no llegue a buen fin.

La consideración de existencia de riesgo por parte de ASEFA 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.



Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es



¿Qué es el Seguro de Fianzas ante la Administración?

Por la emisión del Seguro de Caución el asegurador asume la obligación de indemnizar al asegurado por los daños patrimoniales ocasionados en el caso de incumplimiento del tomador del seguro.

En el Seguro de Fianzas ante la Administración el asegurado puede ser cualquier Organismo Público o Empresa Pública, dependientes de la Administración, ya sea estatal, autonómica o local. El tomador del seguro será la persona física o jurídica que licite en un concurso convocado por la Administración, o que resulte adjudicatario del mismo.

La necesidad de este seguro viene determinada por la vigente Ley de Contratación con las Administraciones Públicas, que exige la presentación de un aval bancario o de un seguro de caución que garantice el cumplimiento de las obligaciones contraídas por aquellas personas físicas o jurídicas que liciten o contraten con la Administración.

El artículo 68 de la Ley 50/80, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, define el seguro de caución como sigue:

“Por el seguro de caución el asegurador se obliga, en caso de incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones legales o contractuales, a indemnizar al asegurado a título de resarcimiento o penalidad los daños patrimoniales sufridos dentro de los límites establecidos en la Ley o en el contrato. Todo pago hecho por el asegurador deberá serle reembolsado por el tomador del seguro”.

¿Qué garantiza el Seguro de Fianzas ante la Administración?

Distinguimos dos modalidades: la garantía de licitación y la garantía de cumplimiento de contrato.

GARANTÍAS DE LICITACIÓN

Todo contratista que se presenta a un concurso público necesita adjuntar a su oferta una garantía que asegure que, en el caso de que fuera adjudicatario, firmará el contrato de ejecución manteniendo las condiciones en las que realizó su oferta.

La garantía estará vigente hasta la adjudicación del contrato.

El siniestro nace en el caso de que el asegurado adjudique el contrato al tomador y no se llegue a formalizar por causa imputable a este último.

Según la Ley de Contratación con las Administraciones Públicas, el importe exigido para dicha garantía es del 3 % del presupuesto de la obra.

Seguro de Fianzas ante la Administración

GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Al contratista que finalmente sea el adjudicatario del contrato se le requiere una garantía de cumplimiento del mismo, en sustitución de la de licitación.

El siniestro viene dado por incumplimiento del contrato por parte del tomador, dando lugar a sanción o a la resolución del contrato por causas a él imputables.

Mientras el Organismo o Empresa Pública asegurado por el seguro de caución no reintegre la garantía, el riesgo está vigente.

Según la Ley de Contratación con las Administraciones Públicas, el importe exigido para dicha garantía es del 5 % del importe de la adjudicación.



ASEFA

GRUPO SMABTP

Avda. de Manoteras, 32 - 28050 Madrid
Telf.: 91 781 22 00
Fax: 91 781 22 22
www.asefa.es