



# **CONTENIDOS**

01 02 03

Marco legal

Nuevas normas de suscripción

Operativa de estudio:

- Análisis del riesgo
- Cumplimiento de condicionantes
- Compromiso promotor / Asefa
- Emisión de pólizas individuales
- Cancelación del riesgo

04

Ventajas de contratación para el promotor



### Ley de Ordenación de la Edificación 38/99 Disposición adicional primera

- Queda extendida la obligatoriedad a Cooperativas y Comunidades de Propietarios.
- Se dará cobertura a todo tipo de anticipo independientemente de cómo se materialice y cuyo pago se domiciliará en la cuenta corriente especial.
- Se garantiza el interés legal vigente en caso de devolución.
- Multas significativas (hasta el 25% del capital recibido a cuenta y no asegurado).



### **Marco Legal**



### LOSSEAR Ley 20/2015 de 14 de julio, disposición final tercera Modificación Ley 38/99 Derogación de la Ley 57/68 y resto de normativa anterior

- Obligación de garantizar las cantidades anticipadas desde la concesión de la licencia de obras. Se garantizarán todas las cantidades desde la fecha en que se entreguen, si bien la garantía sólo será obligatoria desde que el promotor obtenga la licencia de obras.
- Exigencia por la Entidad Financiera bajo su responsabilidad de la existencia del seguro de afianzamiento para la apertura de la c/c especial.
- Se elimina la dualidad existente con la póliza de afianzamiento colectivo.



### LOSSEAR Ley 20/2015 de 14 de julio, disposición final tercera Modificación Ley 38/99 Derogación de la Ley 57/68 y resto de normativa anterior

- Se emitirá una póliza individual por cada adquirente.
- Estas pólizas no tiene carácter ejecutivo.
- Desaparecen los derechos irrenunciables de los adquirentes.
- Se elimina el derecho de reembolso en caso de siniestro, quedando legislado solamente el derecho de subrogación.

### **Marco Legal**



### LOSSEAR Ley 20/2015 de 14 de julio, disposición final tercera Modificación Ley 38/99 Derogación de la Ley 57/68 y resto de normativa anterior

- En caso de devolución de los anticipos al asegurado como consecuencia del siniestro, el promotor no podrá enajenar la vivienda sin haber resarcido previamente a la aseguradora por la cantidad indemnizada.
- Se legisla la información que deben contener los contratos de compra-venta.
- En la publicidad de la promoción deberá constar la entidad aseguradora de las cantidades anticipadas y la entidad financiera donde se encuentra abierta la cuenta corriente especial.
- La entrada en vigor de esta Ley es el 01/01/2016.

### Nuevas normas de suscripción



- Cambio en las coberturas del producto, cumplimiento exacto de fechas de entrega de la vivienda asegurada, un día de retraso supone un incumplimiento.
- Riesgo Administrativo, retraso en la concesión de LPO. Licencias suspendidas por mandato judicial.
- Riesgo Urbanístico, Planes Generales Ordenación Urbana suspendidos o anulados posteriormente por mandato judicial.
- Posible existencia en el transcurso de las obras de cualquier litigio que pueda paralizar o entorpecer el normal desarrollo de las mismas.
- Se debe contemplar el riesgo de la totalidad de entregas anticipadas de las viviendas, desde la emisión de la primera póliza individual.

## Nuevas normas de suscripción



- Exigencia de contragarantías suficientes que minoren el impacto de siniestralidad. Pignoraciones de saldos a favor de Asefa Seguros hasta el cumplimiento de condicionantes.
- Necesidad de la intervención de la c/c especial, bien por la Entidad Financiera (Project Monitoring) o por Asefa Seguros.
- Aportación de recursos propios del promotor al proyecto en torno al 20% del volumen de inversión a acometer.
- Estudio de mercado en la zona y precio medio de venta de viviendas.
- Inexistencias de rai's, incidencias o morosidad bancaria.

# **Operativa de estudio**





# Análisis del riesgo



# Promotor Inmobiliario

### Para el estudio del riesgo, se deberá aportar la siguiente documentación:

- > Cuestionario solicitud debidamente cumplimentado, donde deberá constar:
  - Datos del promotor (experiencia, accionistas, etc.), características de la promoción (datos del terreno, estudio de inversión y forma de financiación, fechas de inicio y fin, etc.)
  - Seguro Decenal de Daños a la Edificación obligatorio en Asefa Seguros.
  - Estados financieros oficiales de los dos últimos ejercicios de la sociedad Promotora.
  - Estados financieros de las sociedades accionistas en determinados casos a criterio del analista.

## **Cumplimiento de condicionantes**



Promotor Inmobiliario

Asefa Seguros entrega documento de compromiso entre el promotor y la compañía, que incluye:

- Situación de la promoción.
- Máximo de cantidades anticipadas por los compradores: Anticipos entregados durante la ejecución + IVA + interés Legal
- Tasa anual
- Fecha de Entrega de Viviendas pactada en los contratos de compra-venta.
- Condicionantes a cumplir para Emisión de las Pólizas Individuales (escritura de préstamo hipotecario, contratos de compra-venta, certificado de apertura de c/c especial, cash-flow promoción, contrato con la constructora...etc)
- Contragarantías en su caso.



# Promotor Inmobiliario

Una vez el Tomador haya aceptado los condicionantes para la emisión de las pólizas individuales:

- Emisión del documento de compromiso del Promotor y Asefa Seguros. Se envía al Mediador original para el Tomador.
- Documento Domiciliación Bancaria (Para el pago de las Pólizas Individuales)
- Para que Asefa Seguros pueda emitir las Pólizas Individuales, se deberán aportar los documentos indicados como condicionantes para la emisión de las pólizas, entre los que podemos citar:
  - ✓ Refrendo de la titularidad del terreno (escritura de compraventa)
  - ✓ Licencia y pago de tasas e I.C.I.O.
  - ✓ Certificado bancario de cuenta corriente especial
  - ✓ Certificado actualizado del arquitecto sobre el estado de la obra
  - ✓ Préstamo Hipotecario (escritura o certificado bancario detallado)
  - ✓ Justificación de ventas mediante contratos formalizados
  - ✓ Seguro Decenal de Daños emitido en Asefa Seguros
  - ✓ Calificación Provisional de VPP (si procede)

### Emisión de las pólizas individuales



4 oi.

Una vez que Asefa Seguros haya verificado esta documentación procederá a emitir las Pólizas Individuales, donde debe saber que:

- La emisión de las Pólizas Individuales supone el comienzo del riesgo.
- La Prima se generará en función de la fecha de cada anticipo hasta el momento previsto por el promotor para la entrega de viviendas.
- De los contratos de compraventa remitidos se obtendrán los siguientes datos para la correcta emisión de la póliza:
  - Nombre del Comprador
  - o Descripción de la Vivienda
  - o Importe asegurado por Vivienda
  - o Prima por Póliza
  - Fecha prevista de entrega de las Viviendas
- Asefa Seguros enviará, los ejemplares de la póliza de la siguiente forma:
  - o Original para el Asegurado
  - o Copia para el Tomador
  - o Copia Para el Mediador
  - Copia a devolver firmada Asefa Seguros

# Cancelación del riesgo



Promotor Inmobiliario

 Cédula de Habitabilidad, licencia de primera ocupación o documento equivalente que faculte para la ocupación de las viviendas por el órgano administrativo competente y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al comprador.

### Regularización:

La no coincidencia entre la fecha prevista de entrega de vivienda y el momento de la obtención de la licencia de primera ocupación, generará un aumento o una disminución en la prima como consecuencia de la variación en el tiempo de cobertura de las pólizas individuales, lo que se traducirá en un recibo o extorno por la diferencia.



### Ventajas de contratación para el promotor



- AUMENTO DE LA CAPACIDAD CREDITICIA DEL PROMOTOR. NO SUPONE RIESGO BANCARIO
- NO COMPUTA EN EL CIRBE
- COMO NORMA GENERAL, COSTES INFERIORES COMO CONSECUENCIA DE LA FORMA DE PERIODIFICACIÓN. SE COBRAN EXCLUSIVAMENTE LOS DÍAS EXACTOS DEL RIESGO
- 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
- ELIMINACIÓN DE COMISIONES DE ESTUDIO, APERTURA Y MANTENIMIENTO
- TRANSMITE IMAGEN DE SERIEDAD Y GENERA CONFIANZA AL CONSUMIDOR
- GARANTIZA LOS DERECHOS DEL COMPRADOR DE VIVIENDAS
- CUMPLE CON LA LEY



¡Gracias!

www.asefa.es www.esecon.es





