

# ASSEGURANÇA DE FIANÇAMENT DE QUANTITATS ANTICIPADES (AFCA)

Aquesta assegurança, la seva nova regulació es recull a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l' Edificació, que en la seva Disposició adicional primera regula la Percepció de quantitats a compte del preu durant la construcció establint la obligació del Promotor de “garantir, des de l'obtenció de la llicència d'edificació, la devolució de les quantitats entregades més els interessos legals, mitjançant contracte d'assegurança de caució subscrit amb entitats asseguradores degudament autoritzades per operar a Espanya, pel cas de que la construcció no s'iniciï o no arribi a bon fi en el termini convingut per l'entrega de l'habitatge”.

L'assegurança de fiançament de Quantitats Anticipades (AFCA)® garanteix les quantitats anticipades que els compradors d'habitatges entreguen al **PROMOTOR** fins el moment de l'entrega de claus. En aquesta assegurança s'ofereix la garantia perquè el comprador que passa a ser propietari de l'habitatge i per tant ha rebut un bé- el seu habitatge- a canvi de les bestretes que ha anat entregant fins aquell moment, més la hipoteca que signa en aquell moment per l'import restant o els diners que entregui en aquell moment fins a completar el valor total de l'habitatge.

El **PROMOTOR** que cobri quantitats anticipades dels futurs propietaris dels habitatges, té la obligació de contractar aquesta **ASSEGURANÇA DE FIANÇAMENT**.

## 1. Classes de promotors

Bàsicament n'hi ha de dos tipus:

- Promotor pròpiament dit: normalment una empresa immobiliària que a vegades també és el constructor. Acostuma a ser el propietari del terreny i gestiona el projecte.
- Cooperativa d'Habitatges (incloem aquí les Comunitats de Béns): són persones que amb l'objectiu que l'habitatge els surti més assequible s'associen en règim de cooperativa/comunitat de béns per portar la gestió del projecte (sempre a través d'una empresa Gestora).

## 2. Política de subscripció

El que es persegueix al realitzar l'anàlisi de subscripció és comprovar que bàsicament es compleixen tots els requisits perquè el projecte de construcció arribi a bon fi i s'entreguin els habitatges a terme als compradors que han avançat fons per al projecte constructiu. Amb això, es compleix el fi social de l'assegurança ja que es permet donar protecció als consumidors que, actuant de bona fe, han efectuat importants desemborsaments de fons i en el cas que el projecte no fructifiqui, s'eviten possibles reclamacions d'aquestes anticipacions.

Per la nostra part, la valoració dels riscos es basa en:

1. Que el promotor tingui la capacitat tècnica i financera per portar a dur a terme el projecte.
2. Idèntic plantejament pel constructor, que tot i ser molt important, si aquest no compleix es podria cancel·lar el contracte i reemplaçar-lo per una altra empresa constructora.
3. Que el projecte disposi ja de sol, que sigui de la seva propietat per haver-se abonat la seva compra en la seva totalitat i que sigui urbanitzable.
4. Que existeixi ja un projecte de construcció.
5. Que s'hagi obtingut ja la llicència urbanística.
6. Que es compti amb un finançament adequat i suficient per al projecte (préstec promotor o d'altres).
  1. De tot això es deriva la importància de l'anàlisi financer de la operació tot i que finalment la filosofia i la finalitat última d'aquesta assegurança és que es compleixin tots els requisits perquè el projecte de construcció arribi a bon fi i s'entreguin els habitatges a terme.

## 1. Mercat al que es dirigeix.

L'Assegurança AFCA, per la seva pròpia naturalesa, només es destina a l'assegurament d'obres d'edificació destinades a la construcció d'habitatges.

## 2. Companyies de Suport (SECURITY).

SSR IBERIA ha formalitzat diversos BINDER AGREEMENT amb el Grup Assegurador LIBERTY per a l'assegurament d'obres d'edificació fins a límits suficients per poder donar suport a riscos relatius a diferents tipus d'obra fins a nivells de sumes assegurades molt elevades.

## 3. El nostre enfoc pel que fa al Control Tècnic.

A més de l'anàlisi del projecte per determinar la seva viabilitat i oferir la cobertura de finançament mitjançant l'emissió de la corresponent pòlissa d'assegurança, efectuem un seguiment de l'evolució d'aquest conforme al pla d'execució. Per això:

1. Sol·licitem documentació periòdica tant sobre l'evolució del projecte com comptable i financera sobre els actors en aquest mateix (promotor/cooperativa i gestora).
2. Mitjançant la intervenció del compte bancari especial del projecte (obligatòria segons la Llei que regula aquesta assegurança) controlem l'ús de la Tresoreria i en concret de les bestretes realitzades pels futurs compradors per assegurar-nos que s'utilitza en el projecte per al que es van aportar i conèixer a més la correcta evolució del mateix acord amb el pla de l'obra.

Amb tot això pretenem dur a terme una política de subscripció de riscos responsable i amb una legítima expectativa de rendibilitat mantenint al mateix temps el fi de protecció social que presideix aquest tipus d'assegurança des de la seva implantació.

