

El pequeño libro
negro de las fianzas

The Little Black Bond
Book (Spanish Edition)

El manual del contratista
para fianzas

Kara Skinner

El pequeño libro negro de las fianzas – The Little Black Bond Book (Spanish Edition)
El manual del contratista para fianzas

Copyright © 2018, Kara Skinner

Publicado en los Estados Unidos de América

Todos los materiales se han preparado con el propósito general de obtener más información sobre nuestra empresa, nuestros servicios y nuestra experiencia. La información presentada no es una asesoría jurídica y no se debe tomar como tal, ya que la información puede no estar actualizada y está sujeta a cambios sin previo aviso.

Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida sin la atribución adecuada al autor de este libro.

Esto es lo que hay adentro...

Introducción	1
¿Qué es una fianza y porqué está malinterpretada?	2
Las tres partes que conforman un contrato de fianza.....	4
Lo que cada contratistas necesita saber sobre las fianzas.....	6
Afianzadoras y categorías de fianzas.....	16
Quién califica para una fianza	25
Cómo encontrar productores de fianzas de seguridad	31
Etiqueta de fianza.....	32
Como lograr que se apruebe tu fianza de seguridad	36
Glosario.....	39

Introducción

“El pequeño libro negro de las fianzas” tiene formato de entrevista. Tuve una conversación con **Jonathan**, una persona que no tenía conocimientos sobre fianzas cuando comenzó la conversación. Espero que este libro sirva como un manual. Probablemente no lo lea de principio a fin, pero puede tener una idea general en los primeros capítulos y usar el resto como referencia, según sea necesario.

Las fianzas de seguridad no son simples. Como libro de referencia, tal vez no lea todas las definiciones, pero puede haber algo que lo ayude en su escritorio (o camión) cuando reciba una invitación a una licitación, a un contrato o una autorización que lo lleve a pensar, “Necesito una fianza”. Quiero que tome su manual como referencia, para que no esté nervioso cuando llame al productor de fianzas de seguridad y le pregunte “¿Qué tipo de fianza necesita?”.

Espero que este libro le proporcione suficiente conocimiento para que tenga menos miedo al solicitar un crédito de fianza. Debido a que las fianzas son un producto inusual y complicado, con saber solo un poco para platicar con otras personas sobre fianzas le dará ventaja sobre su competencia.

¡Para su éxito!

Kara Skinner

¿Qué es una fianza y por qué está malinterpretada?

Jonathan: ¿Por qué se malinterpretan las fianzas?

Kara: En el mercado existen muchos conceptos erróneos con respecto a las fianzas de seguridad. Con frecuencia los nuevos contratistas no saben que necesitan fianzas de crédito o qué es lo que hacen. La mayoría ven los costos y que puede ser difícil y tardado obtenerlas. Las fianzas se confunden a menudo con un seguro debido a que muchos contratistas las adquieren con compañías de seguros. Esto se debe principalmente a que para poder vender fianzas de seguridad, el vendedor debe contar con una licencia de seguros. Lo anterior le da al cliente la ilusión de que la fianza es un tipo de seguro, pero en realidad es lo opuesto en muchas formas.

¿Si no es un seguro, qué es este producto misterioso? Técnicamente, una **fianza de seguridad (“Bond” en ingles)** se define como un contrato entre por lo menos tres partes: el **obligado (“Obligee” en ingles)** (la parte que recibe una obligación de fianza), el **principal (“Principal” en ingles)** (la parte principal que adquirirá la obligación contractual, generalmente el contratista), y la **afianzadora (“Surety” en ingles)** (la parte que asegura al obligado que el principal puede respetar el contrato).

¿QUÉ ES UNA FIANZA DE SEGURIDAD?



Las tres partes que conforman un contrato de fianza

Jonathan: ¿Puedes describir las tres partes de una fianza ("**Bond**" en ingles)?

Kara: Las tres partes de un contrato de fianza son la **Compañía Afianzadora ("**Surety**" en ingles)** , el **Principal ("**Principal**" en ingles)** y el **Obligado ("**Obligee**" en ingles)**. Nuestra primera parte es la **Afianzadora** o compañía aseguradora. En los Estados Unidos, las compañías afianzadoras corporativas por lo general son compañías aseguradoras. Se unen con el principal. Quiero enfatizar que el principal y la afianzadora son un equipo. La fianza es esencialmente separar el dinero del principal para garantizar algún desempeño o pago. Debido a que es una relación crediticia, la afianzadora actúa de manera similar a un banco.

El gobierno federal requiere que se incluya una afianzadora corporativa en la más reciente lista de Compañías Certificadas del Departamento de Tesorería de Estados Unidos, que se actualiza cada año por el gobierno federal. Esta lista se puede encontrar en su Sitio de Internet **www.fiscal.treasury.gov**.

La segunda parte del contrato es el **obligado**. **(Tenga en cuenta que este libro utiliza "obligado" para describir el "Obligee", es decir, la entidad (a menudo un gobierno o contratista general) que**

requiere la fianza. La traducción varía.) El obligado es el beneficiario, aquel que se beneficia, el titular de la fianza. Cuando se emite una fianza, solo se puede expedir un cheque, el obligado es aquel que recibe la fianza y que puede reclamarla.

La tercera parte del contrato es el **principal**. Por lo general el principal es el contratista, que se une con la compañía afianzadora, y es el primero en línea para cumplir con la obligación afianzada. Sin importar lo que diga el contrato, el principal es el responsable de cumplir dicha obligación. Si el principal no lo hace, la afianzadora podría intervenir.

Jonathan: ¿La afianzadora vigila al principal y al obligado?

Kara: La afianzadora es el socio del principal, y asegura tanto al principal como la obligación, para confirmar que el principal puede cumplir con la obligación. La afianzadora asegura como un banco. Tienen el dinero figurativamente a un lado para que el principal garantice cualquiera que sea la obligación de la fianza.

Jonathan: Digamos que entras a una tienda departamental, quieres solicitar una tarjeta de crédito. El banco es la afianzadora, la tienda el obligado y tú eres el principal.

Kara: Correcto.

Lo que cada contratista necesita saber sobre las fianzas

Jonathan: ¿Puedes darnos la descripción de una persona sin conocimientos sobre una fianza de seguridad?

Kara: Una fianza de seguridad es una garantía, una promesa de que harás algo. Es muy parecido a un préstamo bancario o un depósito realizado para garantizar que realizaras algo.

Jonathan: Es un pagaré, pero un poco más matizado.

Kara: Es un pagaré vendido y regulado a través de la industria de seguros. Este producto no protege al asegurado. No protege al principal. Protege a un tercero.

Hay miles de diferentes tipos de fianzas de garantía. La fianza no es un seguro; es una seguridad. Una fianza de seguridad es un acuerdo de tres partes. Puedes escucharlo como un acuerdo tripartito.

Un contrato de seguro es un acuerdo de dos partes, que es muy diferente.

Más adelante profundizaremos en ese tema. La diferencia entre la fianza y el seguro es la fianza es una relación de crédito. El seguro no es una relación de crédito.

Jonathan: ¿De qué manera?

Kara: Cuando solicitas un seguro, las compañías aseguradoras esperan pérdidas. Te califican como cliente en función de las posibles pérdidas. Con la Fianza, cuando un principal solicita una fianza de seguridad, es una solicitud de crédito. Están aplicando para calificar para una cierta cantidad de crédito de la misma manera que una tarjeta de crédito. Los bancos no anticipan pérdidas. Las afianzadoras no anticipan pérdidas. Avalan con la idea de que no hay pérdidas, aunque, por supuesto, podría haberlas.

Si está buscando una fianza de seguridad pequeña, alrededor de \$5,000 o \$10,000, puedes necesitar proporcionar la misma información personal que le darías a un banco para una tarjeta de crédito de tamaño similar: nombre completo, domicilio, número de seguridad y tipo de fianza. Podrían hacerte algunas otras preguntas, pero es una solicitud bastante simple para una fianza pequeña de bajo riesgo.

Si vas al banco a pedir prestado \$1 millón, es un tipo de solicitud muy diferente y un bono de \$1 millón puede ser muy similar. Cuando vayas al banco y solicites un préstamo de \$1 millón, el banquero pedirá copia de tus declaraciones de impuestos, tus estados financieros, etc. Mucha más información que para una pequeña tarjeta de crédito.

Jonathan: ¿La compañía esperará las declaraciones de impuestos para las fianzas de seguridad, como las tarjetas de crédito y los préstamos, se suscriben en función de los ingresos, pagos de facturas anteriores, etc.?

Kara: Sí, y la afianzadora correrá el crédito del principal. Dependiendo del crédito, la compañía puede aprobar o declinar la solicitud de fianza del principal, o la compañía puede cobrar más al principal, según su historial crediticio.

Las fianzas de seguridad son un privilegio. El principal recibe la aprobación para una garantía de fianza. No todos los principales califican, y no todos los principales pueden recibir la fianza, a diferencia del seguro. La mayoría de las personas pueden obtener un seguro, pero no todos pueden obtener una fianza.

Jonathan: Supongo que se fija una tasa de interés sobre una fianza de seguridad.

Kara: Existe una tarifa. Para el seguro, la persona asegurada paga una prima. Debido a que el principal compra la fianza con una compañía aseguradora, la empresa la considera como una prima, pero en realidad solo es una tarifa para precalificación para la suscripción. En fianzas, no hay pérdidas anticipadas, de tal manera que la prima no incluye un factor de pérdida.

Todas las tarifas de fianzas son diferentes. Las compañías afianzadoras tienen diferentes tarifas para diferentes productos y diferencias en cada estado, ya que están reguladas por los comisionados de seguros de cada estado.

Jonathan: También parece ser así, aunque la suscripción de la fianza está muy mal entendida. ¿Por qué es eso?

Kara: La razón principal es cuando un principal se reúne con un agente de seguros para comprar una fianza de seguridad, el principal asume que debería ser la misma experiencia que cuando compra un producto de seguro, y no se trata de un seguro. Es un animal totalmente diferente. Quiero decir que las fianzas de seguridad son lo opuesto a un seguro. La garantía siempre debe ser colocada por un Productor Profesional de Fianzas.

Una fianza de seguridad está más estrechamente relacionada a una relación bancaria o de préstamo. Por esto es tan confuso.

Digamos que un principal acude con un agente de seguros y quiere un seguro con un valor de \$1 millón. El agente hace algunas preguntas de suscripción, las escribe, y el asegurado queda solo. Si un principal acude con un Productor Profesional de Fianzas solicitando una fianza de \$1 millón, es una historia muy distinta.

De la misma manera, si una persona va al banco a pedir un préstamo de \$1 millón, el acreedor potencial deberá proporcionar mucha más información que si hubiera solicitado una póliza de seguro de \$1 millón.

Al entrar en un contrato de construcción, el contratista asume los riesgos financieros y legales de la ejecución de ese contrato. La fianza se suscribe para determinar que el contratista tiene la capacidad y la habilidad para asumir esos riesgos. Cuando la Afianzadora emite un bono, le garantiza al Obligado que la afianzadora cree que el contratista tiene el capital, carácter y capacidad para cumplir su obligación contractual. Si el contratista no puede cumplir el contrato, la fianza lo hará. La afianzadora no está en el negocio de contratación y no quiere cumplir el contrato, por lo que supervisa al contratista y espera que el contratista tenga éxito.

Jonathan: Dijiste que el beneficiario puede reclamar el seguro, pero qué pasa en el caso de una fianza. ¿Me puedes dar un ejemplo de cómo funciona un reclamo?

Kara: Esta es otra gran diferencia entre la fianza y el seguro. El principal, que es la persona o entidad que compra la fianza de seguridad, nunca es el beneficiario. Cuando compras un seguro, tú eres el beneficiario del mismo. Puedes reclamar sobre ese seguro.

En el caso de una fianza de seguridad, tú, como el principal o el asegurado, nunca eres el beneficiario. No recibes ningún beneficio de la fianza excepto el privilegio de poder hacer algo.

No puedes reclamar tu propia fianza de seguridad. Sería como reclamarle a tu propia tarjeta de crédito. No se hace un reclamo sobre dinero prestado.

Existen tres partes involucradas en una fianza de seguridad. El **principal** o la entidad calificada que compra la fianza, y la compañía aseguradora (la **afianzadora**) se asocian y suscriben una fianza al beneficiario, que es el **obligado**. El obligado es quien se beneficia. Solo el obligado u obligados pueden hacer un reclamo sobre la fianza.

Muchas personas observan contratos de fianza en los programas de TV y en películas, y tienen la idea de cómo trabajan. La fianza es la garantía de que alguien hará algo. Un contrato de fianza es la garantía de que alguien aparecerá en la corte. Los contratos de fianza son lo que clasificamos como 'fianzas de seguridad criminal'. Es un documento similar. Se ve igual y en general dice las mismas cosas.

Jonathan: ¿Cuál es el momento ideal para que alguien contrate una fianza de seguridad?

Kara: Del mismo modo que no obtendrías una tarjeta de crédito o un préstamo del banco a menos que lo necesitaras, no comprarías una fianza a menos que la necesitaras. Dicho esto, es una buena idea tener un Productor de Fianzas con el que estés familiarizado, y tal vez incluso hacer que ese productor trabaje para lograr la precalificación, de modo que el proceso de suscripción no sea una carrera de última hora.

El gobierno federal, estados, ciudades, condados y pueblos generalmente requieren fianzas de seguridad. No todo el mundo necesitará una, pero cuando alguien lo hace, el obligado podría decir, "Consigue una fianza. No puedes empezar a trabajar hasta que la tengas."

Jonathan: Entonces, es universal; ¿el gobierno no está escogiendo a quién decirle que consiga una fianza?

Kara: Los estatutos federales, las leyes estatales, los códigos de ciudad y municipal establecen los requisitos de fianza de cumplimiento y pago por adelantado para la fianza contractual. El Congreso aprobó la "Ley Miller" en 1935, el cual exige bonos en la mayoría de los contratos financiados con fondos federales. Cada estado tiene su propia versión, a veces llamada "Little Miller". Por lo tanto, no solo están molestando al contratista. Los contratos privados a veces pueden estar vinculados, pero la mayoría de los bonos provienen de requisitos legales.

Jonathan: ¿Puedes hablar un poco sobre el acuerdo de indemnización?

Kara: En mi opinión, el acuerdo de indemnización es probablemente la parte más importante de la transacción entre un principal y una compañía afianzadora. Es importante que el Contratista tenga un conocimiento profundo del acuerdo de indemnización porque se les pedirá que lo firmen.

En general, la palabra "indemnización" significa "completar". Es como pedir dinero prestado a un banco. El principal debe completar la compañía afianzadora en caso de reclamo. Si el principal incumple sus obligaciones y la compañía afianzadora está obligada a pagar al beneficiario, entonces la afianzadora buscará que el principal sea indemnizado.

Cada compañía afianzadora tiene sus propios Acuerdos de Indemnización y, a menudo diferentes, pero en general el acuerdo que firmará el contratista dice que éste último reembolsará todos los gastos y pagará todas las primas a la afianzadora. El acuerdo también permite que la afianzadora obtenga información de antecedentes y de créditos. El acuerdo generalmente permite que la afianzadora ayude a negociar las resoluciones de reclamos y utilice los activos para completar proyectos y proporcionar financiamiento.

Gran parte de la información en el acuerdo de indemnización es de ley común e informa al principal sobre estas leyes comunes. El acuerdo de indemnización es importante porque refuerza y formaliza la relación entre el contratista y la afianzadora si existe una reclamación, de modo que la fianza pueda funcionar de manera más efectiva para cumplir las obligaciones del contratista. La indemnización también permite a la afianzadora a que ayude al Principal para que recupere reclamos de terceros contra otros que puedan haber sido responsables del reclamo o la pérdida.

Jonathan: Si cuento con una fianza de seguridad y tengo que hacer un reclamo, entonces debo reembolsar la cantidad complete. ¿Es exactamente lo que dices?

Kara: Primero nunca deberías hacer un reclamo sobre tu propia fianza. La idea es que cuando una afianzadora empieza el proceso de suscripción, hacen una investigación crediticia para asegurar que el principal pueda realizar, pagar o cumplir con la obligación.

Si una afianzadora suscribe adecuadamente, no hay reclamo o fallas, la afianzadora nunca se debe involucrar. Si el principal falla y no paga o cumple la obligación amparada por la fianza de seguridad, la compañía afianzadora pagará.

Debido a que la compañía afianzadora ha cubierto al beneficiario (u obligado), la afianzadora buscará al principal para que le reembolse de la misma manera que el banco te buscaría para que le pagues si no cumpliste con los pago de tu tarjeta de crédito o de tu hipoteca.

Jonathan: Entonces, ¿por qué debería ir y pagar las fianzas si soy el único que no se beneficia?

Kara: La fianza es un privilegio y es un honor ser afianzado. Proporciona una ventaja sobre las otras firmas que no tienen aprobación para fianza.

El objetivo de la fianza es proteger el dinero público y el de tus impuestos. Los reclamos pagados por una fianza son gastos de la afianzadora y no una carga para la sociedad y el público.

Cuando la fianza se emite, hay una hipótesis de que el contratista ha sido precalificado. De esta manera, mientras el contratista puede no ser el beneficiario, el beneficio que tiene el contratista es el privilegio de entrar en ciertos contratos que requieren fianzas para las que otras firmas pueden ser no elegibles.

Afianzadoras y categorías de fianzas

Jonathan: ¿Nos puedes decir un poco acerca de las afianzadoras y las fianzas?

Kara: Si, existen dos categorías principales de fianzas. Las afianzadoras las clasifican un poco más diferente, pero de manera tradicional, las afianzadoras contarán con fianzas de seguridad por contrato y fianzas de seguridad comerciales. Las fianzas de seguridad comerciales son esencialmente fianzas diversas. Las fianzas por contrato son en general para contratistas de la construcción.

Bajo fianzas por contrato, sus contratistas de la construcción contarán con **fianzas de licitación**, **fianzas de rendimiento** y **fianzas de pagos**. Estos son los tres principales tipos de fianzas de seguridad para contratistas.

Cuando el principal gana la licitación de un trabajo, se le puede requerir que deje el 5%, 10% o hasta el 20% del estimado como un depósito. Este depósito es la **fianza de licitación**. Este tipo de fianza garantiza que si el principal, el contratista, es licitador bajo, exitoso, entonces entrará en un contrato y proporcionará fianzas de desempeño y de pago. Con frecuencia, las afianzadoras no hacen cargos, o cobran una tarifa muy pequeña, para fianzas de licitación. La afianzadora esencialmente hace una calificación previa al contratista. Con esta fianza, la compañía aseguradora dice al Obligado que el

contratista está precalificado para entrar en el contrato.

Si el contratista es el licitador exitoso, bajo, y entra en un contrato, se requiere una fianza de licitación, por lo general también se requerirán una fianza de desempeño o de pagos. Cuando los contratistas entran en un contrato, firman dicho contrato y proporcionan fianzas de desempeño y de pago.

Fianzas de rendimiento y de pago son tal cual como suenan. Una fianza de rendimiento garantiza que el contratista cumplirá el contrato. Una fianza de pagos garantiza que el contratista pagará a sus subcontratistas, proveedores y personas en el contrato. Las fianzas de rendimiento y de pagos son parte del contrato.

La fianza de rendimiento no contiene mucho lenguaje pero garantiza cualquier cosa escrita en ese contrato. Después de aprobar inicialmente la cuenta, el contrato es realmente la pieza más importante de suscripción. La compañía afianzadora querrá leer el contrato, y aquí es donde el director y la compañía afianzadora se convierten en un equipo.

La fianza de rendimiento no contiene mucho lenguaje pero garantiza cualquier cosa escrita en ese contrato. Después de aprobar inicialmente la cuenta, el contrato es realmente la pieza más importante de suscripción. La compañía afianzadora querrá leer el contrato, y aquí es donde el director y la compañía afianzadora se convierten en un equipo.

La compañía afianzadora tiene experiencia sobre lectura de contratos y puede informar al contratista sobre cláusulas onerosas en el contrato y si deben pasar por la ejecución del contrato o ver si se pueden hacer modificaciones.

Jonathan: ¿Qué es una "línea de unión"?

Kara: Otro término importante en el contrato de fianza es "línea de autoridad". Una línea de autoridad podría ser algo que la compañía afianzadora le da al principal para decir que están precalificados para contratos hasta una cierta cantidad. Algunos lo llamarán una "línea de unión".

Vamos a usar la analogía de un banco de nuevo. Tú podrías ir al banco y obtener una línea de crédito. Aún no sabes exactamente para qué se necesitará, pero sabes que necesitarás algo de dinero, por lo que vas al banco y te precalifican para, digamos, una línea de crédito de \$1 millón.

Es posible hacer algo muy similar con el contrato de fianza, si calificas. Puedes solicitar a la compañía afianzadora una línea de crédito, o una línea de autoridad, es decir, "¿De cuánto va a ser mi fianza?" Los contratistas pequeños o aquellos nuevos en el negocio podrían no calificar para esto, pero es algo que los contratistas establecidos deben saber que está disponible.

Las fianzas de **desarrollador** son otro tipo de fianzas que algunas afianzadoras clasifican como fianza de contrato, y otras compañías la clasifican como fianza comercial o de varios.

Estos tipos de fianzas a menudo se confunden con las fianzas de rendimiento y de pago, porque con frecuencia dicen “rendimiento” sobre ellas. Debido a que la mayoría de las fianzas tienen un elemento de rendimiento, la mayoría de las fianzas garantiza que vas a realizar algo.

Una fianza de desarrollador es especialmente arriesgada porque el desarrollador debe tener el capital para hacer el proyecto. Por lo general, el desarrollador, el gobierno federal, el estado, la ciudad o el condado no pagan al desarrollador.

El desarrollador debe tener los fondos para completar todos los aspectos del proyecto, mientras que un contratista de construcción tradicional, que ofrece un trabajo al gobierno federal o al estado, recibe el pago de la mano de obra y los materiales para hacer el trabajo por parte del gobierno federal o del estado. El contratista no necesita tanto capital para ser un contratista como el desarrollador necesita para el desarrollo.

Por este motivo, las compañías afianzadoras quieren suscribir estas fianzas para el desarrollador/ propietario de la propiedad, no para el contratista (o subcontratista) porque la fianza es una garantía de la finalización de las mejoras vinculadas, pase lo que pase. El contratista podría entrar en una situación en la que el propietario/ desarrollador no tenga los fondos, o el deseo, de completar las mejoras requeridas por el Obligado.

Si el contratista (o subcontratista) ha publicado la fianza, debe completar el trabajo a satisfacción del

Obligado, independientemente del pago, o de enfrentar una reclamación de fianza.

Jonathan: Digamos que Warren Buffett quiere crear un complejo de oficinas en algún lugar en medio del país. Podría aplicar para una fianza de desarrollador porque es probable que se autofinancie, o que tenga acceso para financiar el proyecto, ¿cierto?

Kara: Cierto, y la ciudad o el condado pueden requerir que proporcione una fianza de desarrollador para garantizar que realizará las mejoras fuera del sitio, como construir aceras y poner señales de alto u otras mejoras. Él podría tener que poner en una boca de incendios o plantar árboles. La ciudad y el condado quieren una garantía de que estas mejoras se llevarán a cabo antes de que le otorguen un permiso para construir su edificio. O, si quedan algunas pequeñas mejoras pero el edificio está completo, la ciudad o el condado pueden exigir que las mejoras restantes estén vinculadas, para emitirle un Certificado de Ocupación.

Jonathan: Hablemos un poco sobre las fianzas comerciales y algunas de sus subcategorías.

Kara: Hay muchos tipos diferentes de fianzas comercial, y a menudo hay muchos nombres para esos tipos. La forma estándar de clasificar la fianza comercial podría ser la licencia y el permiso, los tribunales y la sucesión, la fianza financiera y otras fianzas diversas. Las fianzas de licencia y permiso

generalmente van de la mano con una licencia o permiso. Si un principal desea obtener una licencia de contratista, es posible que también tenga que obtener una fianza de licencia de contratista, dependiendo del estado en el que tenga licencia. Esto básicamente garantiza el cumplimiento de los requisitos de licencia. Fortalece las leyes, ordenanzas y regulaciones. Estos bonos protegen al público en general.

Las fianzas judiciales y sucesorias también se llaman fianzas judiciales y fiduciarias. Una fianza judicial y de corte es un término general para una fianza que se requiere para un caso judicial o alguna acción de una ley.

Una orden de restricción temporal podría ser un tipo de fianza judicial. Una fianza de sucesión también se llama a veces fiduciaria. La palabra "fiduciaria" significa cuidar el dinero o los bienes de otra persona. Una fianza fiduciario garantiza el desempeño y la contabilidad honesta de los administradores, tutores y otros fiduciarios nombrados por el tribunal.

Las fianzas de garantía financiera son, de Nuevo, muy similares a lo que su nombre implica. Son pagos garantizados. Un ejemplo podría ser una fianza de impuestos para garantizar que el contribuyente pagará sus impuestos o una fianza de arrendamiento para garantizar el pago de un arrendamiento. Otras fianzas diversas son aquellas que no entran en ninguna de estas categorías, como fianzas de instrumento perdido o fianzas públicas oficiales.

Jonathan: ¿Las fianzas judiciales y sucesorias son términos de garantía que mencionaste antes?

Kara: Correcto, la garantía podría entrar en fianzas judiciales, pero se clasifica como fianza de seguridad criminal y la mayoría de los agentes de seguros no están aprobados para vender este tipo de fianzas.

Jonathan: Hablabas un poco sobre fianzas de rendimiento, de pago y de desarrollador. Si alguien incurre en incumplimiento de una fianza comercial, ¿están bajo las mismas ramificaciones?

Kara: Sí, el principal debe firmar un acuerdo de indemnización que sea muy similar, si no idéntico, al acuerdo de indemnización que firmarían por sus fianzas de cumplimiento y pago. Un ejemplo es una fianza de licencia de contratista. Si el principal incumple con un contrato con un propietario, el propietario puede ir a la compañía afianzadora, según el estado, y decir: "Quiero reclamar esta fianza". La compañía afianzadora abre una investigación, y puede pagarle al propietario para luego buscar el reembolso del capital, la indemnización.

Una representante de la compañía afianzadora probablemente irá primero con el principal y le dirá: "¿Qué pasó? ¿Por qué no pagaste o no cumpliste? Devuélvelo o actúa.

Recuerda, "incumplimiento" en la industria de fianzas a menudo significa fraude y tergiversación. Un contratista va a la casa de alguien, recoge un depósito y nunca vuelve a aparecer. La fianza protege al público en general.

Quién califica para una fianza

Jonathan: ¿Cuáles son las preguntas más frecuentes que te hacen sobre fianzas?

Kara: “¿Cuánto puedo obtener?” y “¿Cuánto cuesta?” Y la respuesta es simple: depende. Cada fianza tiene diferentes pautas de suscripción y proporciones financieras y está dispuesta a asumir diferentes riesgos. La cantidad de crédito de garantía que una fianza está dispuesta a ofrecer depende de estas proporciones financieras, así como de la experiencia y el carácter del contratista. A menudo, se requiere la fianza para presentar las tarifas que cobran al comisionado de seguros de cada estado en el que hacen negocios. Por lo tanto, estas regulaciones también determinan qué tarifas puede cobrar la fianza.

Jonathan: ¿Cuáles son los parámetros que utilizas para determinar quién califica para una fianza?

Kara: Aquí es donde entramos en la suscripción, que es lo que hará la compañía afianzadora cuando el productor de fianzas realice una presentación a la compañía afianzadora para un nuevo principal. Las "tres Cs" son algo que toda compañía afianzadora, cada aseguradora y cada productor de fianzas deben saber. Representan cómo los principales están precalificados.

La primera C significa Carácter. La garantía contempla honestidad, integridad y franqueza del principal. Esto no es una cosa fácil de suscribir. La garantía utiliza las otras dos C para ayudar a determinar el carácter.

La segunda C significa Capacidad, o la capacidad de realizar. ¿El contratista tiene experiencia previa? ¿Ha realizado un trabajo como este antes? Esto le da a la compañía afianzadora un buen sentimiento sobre el principal y si realmente puede hacer el trabajo. Utilizando la fianza de rendimiento y pago como ejemplo, si un principal solicita un trabajo individual de \$1 millón sin haber completado nunca un trabajo único de \$1 millón, esto podría ser un problema. Una compañía afianzadora querrá ver que el contratista haya realizado trabajos del mismo tamaño, alcance y ubicación en el pasado.

La tercera C significa Capital. Esta es la cosa más fácil de suscribir, pero no creo que deba ser la primera cosa que las compañías afianzadoras suscriben. Deben tomar muy en serio las otras dos Cs. El capital es la capacidad financiera del principal. ¿Tiene los recursos financieros para realizar un trabajo de \$1 millón? ¿Tiene el capital de trabajo para comenzar un trabajo de \$1 millón? Eso no significa que el principal debe tener \$1 millón.

Para el rendimiento tradicional y las fianzas de pago, solo necesitan lo suficiente para superarlos durante los primeros 30 o 60 días antes de recibir su primer retiro de su obligado.

Jonathan: Mencionaste que es difícil suscribir el carácter.

Kara: Es más difícil suscribir. Parte de lo que hace el productor de fianzas de garantía para garantizar honestidad, integridad y carácter es preguntar sobre trabajos anteriores. El productor obtiene referencias. ¿El principal realmente ha hecho un trabajo de este tamaño y alcance? ¿Cómo le fue? ¿Hubo algún problema en el trabajo? Si hubo un problema en el trabajo, ¿cómo lo manejó el principal? Esa es probablemente la mejor manera de identificar el carácter.

Otra forma en que una compañía afianzadora podría identificar el carácter es a través de un informe de crédito y llamando a proveedores y sustitutos. ¿El principal, este contratista, paga a tiempo? ¿Cumplió sus obligaciones? Eso es esencialmente lo que la compañía afianzadora debe hacer: asegurarse de que este principal cumpla con sus obligaciones.

Cuando la compañía afianzadora o el productor de fianzas de seguridad realizan verificaciones de trabajos previos, también pueden preguntar qué tan organizado, limpio y ordenado estaba el trabajo en el lugar de trabajo.

Jonathan: Parece que a la afianzadora le cuesta mucho trabajo suscribir un programa. ¿Qué elementos se necesitan para iniciar este proceso de suscripción?

Kara: Esto varía. Me gusta conversar con el contratista para tener una idea de sus necesidades actuales de fianzas, así como sus metas a medio y largo plazo. Como hemos discutido, diferentes tamaños y tipos de fianzas tienen diferentes necesidades de suscripción, y la mayoría de los productores tienen cuestionarios, kits de suscripción y solicitudes según el objetivo.

Para una necesidad de un programa grande y activo, presentaríamos un kit de suscripción con un cuestionario y una lista de elementos de suscripción que pueden incluir, entre otros, información relacionada con la empresa y su estructura, historial de trabajo, estados financieros de los propietarios y la empresa y referencia bancaria.

Jonathan: ¿Cómo se puede lograr que la fianza sea aprobada?

Kara: Solicitar una fianza es muy similar a solicitar un préstamo o una tarjeta de crédito. Si alguien solicita una fianza pequeña, entre \$5,000 a \$15,000 o \$20,000, o quizás un poco más, podría tener que presentar una solicitud que incluya su nombre, dirección y número de seguro social. La compañía afianzadora administrará su crédito porque se trata de una relación de crédito.

La compañía afianzadora necesita saber qué tipo de fianza debe buscar. Recuerda, existen muchos tipos de fianzas. Para que la compañía afianzadora suscriba de manera adecuada, la compañía necesita saber sobre la obligación del solicitante.

Para una fianza de contrato grande, especialmente de rendimiento y de pago, la compañía afianzadora necesitará mucha más información. Ahí es cuando la compañía afianzadora solicita no solo una verificación de crédito (como con muchas fianzas), sino también cuestionarios, hojas de vida, un plan de negocios, estados financieros personales y de negocios, un informe de trabajo en progreso y una carta bancaria.

Jonathan: Una vez que se aprueba la fianza o el programa, ¿debes empezar de nuevo la próxima vez?

Kara: Cuando una afianzadora precalifica a un contratista y establece una línea de crédito de fianza, esto le da al contratista y al productor de fianzas de seguridad alguna indicación del tamaño del programa de fianzas que están dispuestos a ofrecer. Esto funciona como una línea de crédito bancaria, ya que existen límites de tamaño y condiciones que deben cumplirse durante el término del programa, así como las actualizaciones financieras necesarias para renovar la línea de crédito. El programa que ofrece la afianzadora por lo general tiene algunas exclusiones y limitaciones según la fianza y el programa ofrecidos.

Por lo general, esto se ofrece por un año, o expira poco después de que finalice el año fiscal del contratista, ya que la mayoría de las líneas de crédito de fianza y suscripción general se basan principalmente en los estados financieros de final de año fiscal de la empresa constructora.

Cómo encontrar productores de fianzas de seguridad

Jonathan: ¿Se puede encontrar a un productor de fianzas de seguridad?

Kara: Una forma de encontrar un productor de fianzas es a través de la Asociación Nacional de Productores de Fianzas (NASBP, por sus siglas en inglés), que es una comunidad relativamente pequeña de profesionales de fianzas con experiencia y conocimientos; estos productores de fianzas de seguridad realmente saben cómo hacer una presentación a una compañía afianzadora y tienen relaciones con los suscriptores de fianzas que son útiles para obtener una fianza de seguridad.

Jonathan: ¿Existen otros beneficios de tener una Fianza y contar con un productor de fianzas de seguridad?

Kara: Las fianzas y productores son especialistas en su industria. Saben qué cláusulas onerosas hay que vigilar en los contratos. Las fianzas pagan a los analistas que tienen una "percepción" más amplia del estado de la industria y todo lo que eso implica. También tienen relaciones con otros profesionales que también se especializan en ayudar a tu industria, tales como:

- Cálculos de construcción, contadores y contadores públicos

- Banqueros especialistas en construcción
- Abogados con experiencia en revisión de contratos, reclamos y litigios
- Equipos de gestión de proyectos

Etiqueta de fianza

Jonathan: Ya hablamos un poco del tema, pero ¿puedes explicar la etiqueta de fianza?

Kara: Hablamos un poco sobre el acuerdo de indemnización. Como solicitante, debes comprender la importancia de un acuerdo de indemnización. Pedirle a una compañía afianzadora que renuncie a la indemnización o a la indemnización personal, que no requiera que el principal respete su palabra y su trabajo, no hará que un contratista parezca hábil y profesional. Queremos ayudar al contratista a hacer una presentación exitosa a la compañía afianzadora, y para mí, es fundamental comprender la importancia de un acuerdo de indemnización y no pedir que se renuncie a eso.

Ser honesto acerca de las fianzas de seguridad y las relaciones anteriores es importante divulgar y dice algo sobre el carácter del principal.

Al comprar un seguro, alguien podría comprar todos los diferentes tipos de seguros de un grupo de distintas compañías de seguros, y no sería un problema. La fianza es diferente porque es una relación de crédito.

"Salto de una fianza de licitación" es un término que se refiere a cuando una compañía afianzadora emite una fianza de oferta y una garantía diferente emite las fianzas de rendimiento y pago correspondientes. ¿Recuerdas cuando mencioné que una fianza de licitación no cuesta nada y que la compañía afianzadora los califica previamente para su oferta de \$ 1 millón? La compañía afianzadora realiza un gran trabajo para revisar una presentación como la suscripción al cuestionario, muchos años de estados financieros, etc. La compañía afianzadora realiza todas las operaciones de suscripción, emite una fianza de oferta y, por lo general, cobra una tarifa nominal o nada. Si el contratista le pide a otra compañía afianzadora que suscriba las fianzas de rendimiento y pago, están "saltando una fianza de licitación". Esto significa que la primera afianzadora hizo todo el trabajo y la segunda compañía afianzadora obtiene la prima.

La mayoría de las afianzadoras no funcionan de esta manera. Si una compañía afianzadora emitiera una fianza de licitación, otra compañía afianzadora no la emitiría a sabiendas las fianzas de rendimiento y pago.

Otro punto de etiqueta es una presentación de suscripción completa. Entendemos que tal vez esté sintiendo presión para proporcionar rápidamente un vínculo. Esto podría tentarte a cortar algunas esquinas. *No lo hagas*. Las afianzadoras necesitan todas las preguntas, *sí incluso esa*, sean respondidas para que puedan completar su suscripción

rápidamente, formen su precalificación y brinden su garantía al Obligado. Una presentación completa y profesional recibirá un tratamiento preferencial por parte de las afianzadoras.

Jonathan: ¿Puedes explicarnos cómo pedir la exención de indemnización, personal o de otro tipo?

Kara: Nos referimos a eso un poco antes. Esta es una parte extremadamente importante del contrato entre el principal y la compañía afianzadora.

Solicitar la exención de una indemnización es similar a tomar un préstamo en el banco pero no se garantiza, por escrito, que lo devolverá. La firma de un acuerdo de indemnización se trata de buena fe. Al ejecutar un acuerdo de indemnización, el principal le dice a la compañía afianzadora: "Mi palabra es buena. Voy a cumplir cualquier obligación que usted garantice". Si el principal no lo firma, ¿por qué una compañía afianzadora quiere garantizar que se realizará?

Jonathan: Si alguien está interesado en trabajar con usted, ¿cuál es el proceso para llevarlo a cabo?

Kara: Es muy sencillo. Por lo general, comienzo haciendo algunas preguntas muy básicas sobre el tipo de fianza que el individuo o el contratista desea.

Tratamos de hacerlo lo más simple posible porque sabemos que la mayoría de las personas no tienen experiencia en fianzas.

Jonathan: Es casi como si fueras un agente especializado.

Kara: Es exactamente eso. Solo emitimos fianzas de garantía, y lo hacemos a nivel nacional e internacional.

Jonathan: ¿Qué significa haber cumplido con leyes internacionales?

Kara: Si, o contratos en el extranjero, o principales que vienen a los Estados Unidos. Un ejemplo de una fianza internacional es cuando una corporación estadounidense desea construir algo en Alemania, por lo que el gobierno alemán quiere una fianza de que la corporación realizará el contrato y pagará a sus subcontratistas, proveedores y personas importantes. El gobierno alemán solicita una garantía o fianza de seguridad.

Otro ejemplo de una fianza de seguridad internacional podría ocurrir si una empresa japonesa llega a Estados Unidos a realizar algún trabajo. Se necesita que se redacte una fianza de seguridad para dicha empresa japonesa.

Como lograr que se apruebe tu fianza de seguridad

Ahí es donde nosotros entramos. Integrity Surety tiene el conocimiento especializado y la experiencia. Somos tu Departamento de Fianzas, para necesidades de fianzas nacional e internacionalmente, y servicio de ayuda para tus necesidades de fianzas de seguridad con confianza.

Paso 1: Llámanos al **1-800-592-8662**. Estamos felices de platicar sobre tus necesidades de fianzas. O entra a: **www.integritysurety.com**.

Paso 2: Te enviaremos la solicitud correcta y las instrucciones para presentarla cuando la tengas lista.

Paso 3: Suscribiremos, promocionaremos y trabajaremos contigo para crear y ejecutar la fianza de seguridad en tu nombre.

Si quieres ayudarnos, envía un correo electrónico a: **submissions@integritysurety.com** y partiremos desde ahí.

Glosario

8A: se refiere a la sección de la Ley de Pequeñas Empresas donde se describe el programa 8a; un programa de desarrollo empresarial de 9 años administrado por la SBA (Administración de Pequeños Negocios).

Affiliates: Afiliados: una compañía o compañías que son subsidiarias entre sí o comparten una propiedad común.

Aggregate: Agregado: la cantidad total de exposición o responsabilidad de un principal o una Afianzadora.

AIA: acrónimo del Instituto Americano de Arquitectos. En relación con la fianza, el editor de formularios de plantilla estándar de fianzas y documentos contractuales relacionados.

Appeal Bond: Fianza de apelación: uno presentado ante el tribunal por un demandado (el apelante), contra el cual se ha dictado una sentencia, con el fin de suspender la ejecución de la sentencia pendiente de apelación ante un tribunal superior, con la esperanza de revertir la sentencia.

Applications: Solicitudes: un formulario utilizado para recopilar información para suscribir un riesgo.

Attachment: Embargo: el proceso legal de tomar

posesión de la propiedad de un acusado cuando la propiedad está en disputa.

Attorney: Abogado: una persona designada legalmente por otra persona para que actúe como su agente en la transacción de negocios, específicamente una persona calificada y con licencia para actuar para demandantes y demandados en procedimientos legales.

Balance Sheet: Hoja de balance: un estado financiero que enumera activos, pasivos y patrimonio neto.

Bankruptcy Trustee Bonds: Fianzas de fideicomiso de quiebra: Fianzas que proporcionan una garantía a los beneficiarios de la quiebra de que los fideicomisarios de fianza, nombrados en un procedimiento de quiebra, realizarán sus funciones y se encargarán de los asuntos de acuerdo con el fallo del tribunal.

Tipos comunes de quiebras son:

- Capítulo 7: Solicita la "liquidación" de una empresa y permite la venta de los activos para pagar las deudas pendientes.
- Capítulo 11: Solicita la "reorganización" de una empresa y el deudor permanece en posesión de los activos después de la presentación de un plan para la reorganización.

- Capítulo 13: También llamado "plan de asalariados", permite a las personas con ingresos regulares desarrollar un plan para pagar la totalidad o parte de su deuda.

Bid Bonds: Fianzas de oferta: las fianzas garantizan que un contratista, si gana la oferta, un contrato por el monto de la oferta y proporcionar las fianzas de desempeño apropiados. Estas fianzas son utilizados por los Obligados para precalificar a los contratistas que presentan propuestas sobre contratos. Las fianzas de oferta ofrecen una garantía financiera de que la oferta se ha presentado de buena fe y que el contratista celebrará un contrato al precio de la oferta.

Bond: Fianza: un instrumento que garantiza la integridad y honestidad del principal; su habilidad, responsabilidad financiera y cumplimiento de la ley o cumplimiento del contrato. Las fianzas están escritas por la afianzadora en nombre del principal para garantizar la satisfacción del obligado.

Bond Penalty: Pena de fianzas: o suma penal; la cantidad o el límite de responsabilidad de una fianza.

Business Financial Statement: Declaración financiera de la empresa: una recopilación de informes sobre los resultados y la condición financiera de una organización. Por lo general, consta de, como mínimo, un balance, un estado de ingresos (ganancias y pérdidas), un informe de flujos de

efectivo e Informes de envejecimiento de cuentas por pagar y cuentas por cobrar. Estas declaraciones siempre deben reflejar una fecha de "Fin del mes" y estar completamente conciliadas.

Con frecuencia, se hará referencia a "Calidad" en relación con el estado financiero comercial y se refiere al nivel de preparación profesional: "En casa" significa que el equipo de contabilidad interna del principal preparó el estado financiero. El "Compromiso de CPA" puede estar en el nivel de "Calidad" de "Compilación", "Revisión" o "Auditoría", y la mayoría de las veces es un informe de fin de año.

Capacity: Capacidad: un término que se refiere al tamaño de una fianza que un Afianzador puede escribir. También puede referirse al tamaño de la fianza para la cual un Principal está aprobado. Esta es también una de las tres C que la garantía utiliza para suscribir. Esto describe la capacidad del principal para cumplir la obligación.

Cash Bond: Fianza en efectivo:

los Obligados pueden permitir que se contabilice una fianza en efectivo en lugar de una fianza de garantía. Esto es riesgoso para el contratista, ya que pierde los beneficios profesionales calificados de una garantía/afianzadora para revisar el trabajo o la obligación. Además, no tiene ese efectivo disponible como capital de trabajo. Lo más importante es que pierdes el control sobre el efectivo, ya que no hay ninguna garantía/afianzadora para negociar o

defender cualquier reclamo en su contra.

Cash Value of Life Insurance: Valor en efectivo del seguro de vida: la cantidad recibida de ciertos tipos de pólizas de seguro de vida cuando se liquidan antes del fallecimiento del asegurado, como se muestra en la declaración de la póliza mensual/del período. NO es igual al valor nominal. Ver el valor nominal del seguro de vida.

Collateral: Colateral: Seguridad mantenida por la afianzadora para reducir el riesgo de la afianzadora al emitir un bono. Colateral puede ser en efectivo, cartas de crédito irrevocables, bienes raíces o control de los fondos del contrato.

Commercial Surety Bond: Fianzas de seguridad comercial: esta clase de fianzas de afianzadora incluye la mayoría de las fianzas diversas, pero no incluye fianzas de oferta, rendimiento y pago o fidelidad. Generalmente hay un estatuto o ley que requiere estas fianzas.

Completion Bond: Fianza de cumplimiento: garantiza el desempeño de un proyecto de construcción y designa como acreedor a una ciudad, condado, servicio público, prestamista o parte similar.

Consent of Surety: Consentimiento de afianzadora: puede aplicarse a muchas solicitudes diferentes. Esta es la obligación de "registrarse" con

la afianzadora, antes de que el obligado tome una acción que pueda afectar a la afianzadora, como liberar la retención o cambiar un contrato. Dado que una fianza garantiza un contrato completo, si hay una gran orden de cambio, el Obligado quiere la Afianzadora a Consentimiento a el aumento.

Contingent Payment Clause: Cláusula de pago

contingente: también conocido como "Pagar cuando se paga" y "Pagar si se paga". Utilizada principalmente en subcontratos de construcción y contratos de materiales, esta cláusula puede retrasar una obligación de pago (el Contratista general pagará a los Subcontratistas o a los Materialmen "X" días después de recibir el pago del Propietario del Trabajo) o eliminar una obligación de pago (GC no pagará a los Subcontratistas o a los Materialmen si El propietario del trabajo no paga). Los estados y los tribunales tienen interpretaciones muy diferentes de estas cláusulas.

Continuity Plan: Plan de continuidad: también conocido como Plan de desastre o Plan de resiliencia, un plan, sistema o proceso de creación de una cadena de mando, visión a largo plazo y financiamiento para la prevención o recuperación de amenazas potenciales para una empresa y sus proyectos, como muerte o deshabilitación de un oficial clave.

Contract: Contrato: un documento legal, a menudo subyacente a la obligación de una fianza. La Afianzadora deben revisar los términos y condiciones

de un contrato antes de aceptar garantizar dichos términos.

Contract Bonds: Fianzas de contrato: Un tipo de clasificación de fianzas diseñado para garantizar el cumplimiento de las obligaciones según un contrato. Estas fianzas garantizan que el principal se desempeñará de acuerdo con los términos de un contrato escrito. Los contratos de construcción constituyen la mayoría de estas fianzas.

Las fianzas contrato protegen al propietario de un proyecto (obligado) garantizando el desempeño de un contratista (principal) y el pago de mano de obra y materiales.

Cosigner: Cosignatario: un individuo o entidad que se une a la ejecución de un pagaré para compensar cualquier deficiencia en la capacidad de pago del solicitante. El cosignatario se convierte en responsable de cumplir con los términos del contrato en caso de incumplimiento del principal.

Cost Bonds: Fianzas de costo: Un tipo de fianza que garantiza el pago del costo de un juicio. También se puede llamar las fianzas de costo de apelación.

Court Bonds: Fianzas de tribunal: Un término general que se refiere a las fianzas requeridas en alguna acción de ley. Pueden ser fiduciarias o judiciales.

Covenants: Pactos: en afianzadora, generalmente se refiere a las condiciones establecidas por un banco, que el prestatario debe mantener, a fin de continuar un acuerdo de préstamo.

Current Assets: Activos actuales: efectivo, cuentas líquidas, cuentas por cobrar corrientes, una parte del inventario.

Current Liabilities: Pasivos actuales: Obligaciones por las cuales el pago debe realizarse dentro de los 12 meses.

Current Portion of Long-term Debt: Parte actual de la deuda a largo plazo: un año de pagos de una deuda.

Damages: Daños: término que se refiere a las medidas monetarias de daño que pueden haber ocurrido en una reclamación.

DBE: Empresa en Desventaja.

Defendant: Demandado: el término que se refiere a la persona o institución acusada en un caso judicial.

Defendant Bonds: Fianzas de demandado: Fianzas de demandado contrarrestan el efecto de la fianza que el demandante ha proporcionado. Estas fianzas son más peligrosas que los enlaces de los demandantes. A menudo, requieren colateral.

DLA: Agencia de Logística de Defensa.

DSBS: búsqueda dinámica de pequeñas empresas, también conocida como Perfil de la SBA:

http://dsbs.sba.gov/dsbs/search/dsp_dsbs.cfm

DUNS: Dun & Bradstreet mantiene los números DUNS, también conocidos como Identificadores de entidad únicos; Este es un elemento requerido de una solicitud de afianzadora de la SBA.

Employee Retirement Income Security Act: Ley de seguridad de los ingresos de jubilación de los empleados (a menudo llamada **ERISA**): la Ley de 1974 que creó un requisito para que se establezca una fianza, en la cantidad del diez por ciento de las fondos, en el fiduciario de fondos de pensiones y planes de participación en las ganancias.

Equity: Equidad: el valor financiero en una entidad o elemento. En los negocios, el monto neto que se generaría al momento de la liquidación.

Face Value of Life Insurance: Valor nominal del seguro de vida: el monto pagado a los beneficiarios por la muerte del asegurado. No es igual al valor en efectivo. Ver el valor en efectivo del seguro de vida.

FAR: Reglamento Federal de Adquisiciones. Las normas de la obtención gobierno federal.

FBO: oportunidades de negocios federales, también conocidas como FEDBIZOPPS en www.fbo.gov.

Fidelity Bonds: Fianzas de fidelidad: fianzas diseñadas para garantizar la honestidad. En general, garantiza la honestidad de los empleados. Estas fianzas cubren las pérdidas derivadas de la deshonestidad de los empleados e indemnizan al principal por las pérdidas causadas por las acciones deshonestas de sus empleados.

Financial Statement: Estado financiero: una colección de informes sobre los resultados y la condición financiera de una organización o individuo. Por lo general, consta de, como mínimo, un balance, un estado de ingresos (ganancias y pérdidas), un estado de flujos de efectivo e informes de antigüedad de cuentas por pagar y cuentas por cobrar a partir de un período o período determinado.

Forfeiture Bond: Fianza de confiscación: una fianza que requiere el todo pago de la penal de la fianza en caso de incumplimiento del principal, independientemente del tamaño de la pérdida real.

Funds Control: Control de fondos/fianzas: esta es una herramienta de la afianzadora para ayudar a reducir el riesgo de la afianzadora al emitir una fianza y se refiere a que un tercero profesional pagó una tarifa para ser responsable de cobrar los pagos del contrato y pagar a los subcontratistas y proveedores por contratos específicos.

GAAP: Acrónimo de Principios de contabilidad generalmente aceptados, los estándares de contabilidad adoptados por la US SEC y el Instituto Americano de CPA.

Guarantee: Garantía: una promesa de responder por la deuda o incumplimiento de otro.

GSA: Administración de Servicios Generales gsa.gov.

HUBZone: Zona de negocios históricamente subutilizada.

IDIQ: Cantidad indefinida de entrega indefinida. Este contrato proporciona un monto máximo estimado en dólares, aunque no se especifican las fechas de compra ni la cantidad de servicio. Las fianzas para estos contratos son menos fáciles de colocar.

Income Statement: Estado de resultados: uno de los principales estados financieros (junto con el balance general).

El estado de resultados también se conoce como el estado de pérdidas y ganancias, P&L, estado de resultados o el estado de operaciones. El estado de resultados reporta los ingresos, ganancias, gastos, pérdidas, ingresos netos y otros totales para el período de tiempo que se muestra en el encabezado del estado.

Indemnification: Indemnización: el acto de

garantizar el reembolso a otra parte en caso de pérdida.

Indemnity to Sheriff or Marshal Bond:

Indemnización a la fianzas de la sheriff o al mariscal: una fianza que cubre e indemniza la responsabilidad frente a un tercero, incurrido por un sheriff o mariscal a petición de una parte, en la ejecución del proceso de un tribunal.

Insurance Agent: Agente de seguros: agente de seguros con licencia, corredor, productor o representante.

Invitation to Bid: Invitación a ofertar: la solicitud de propuestas para entrar un contrato. Por lo general, incluye el alcance del trabajo, la ubicación, los detalles propuestos del contrato, como el tamaño estimado, la duración, los daños liquidados y los requisitos de garantía que una afianzadora puede querer revisar.

Irrevocable Letter of Credit: Carta de crédito irrevocable (o ILOC): un instrumento de colateral, que es una relación inquebrantable entre un banco y un beneficiario, típicamente una Afianzadora compañía u obligado.

La ILOC no puede ser cancelada o revocar, y a veces se usa en lugar de fianzas.

Judicial Bond: Fianzas judiciales: La fianzas

requeridas de los litigantes que buscan hacer uso de los privilegios o remedios permitidos por la ley, para la protección del litigante contrario u otras partes interesadas.

JOC: Contrato de orden de trabajo.

Largest Completed Job: Trabajo completado más grande: un factor de suscripción importante para determinar la capacidad del programa y la aprobación de las fianzas.

Lessee: Arrendatario: un inquilino.

Lessor: Arrendador: quien otorga un contrato de arrendamiento. Dueño.

License and Permit Bonds: Fianzas de licencia y permiso: un término usado para referirse a las fianzas que se requieren para obtener una licencia o permiso en cualquier ciudad, condado o estado. Estas fianzas garantizan lo que exigen el estatuto subyacente, la ley estatal, la ordenanza municipal o la regulación. Pueden ser requeridos por varias razones, por ejemplo, proporcionar protección al consumidor como condición para otorgar licencias relacionadas con la venta de bienes raíces o vehículos motorizados y la contratación de servicios.

Life Insurance Value: Valor del seguro de vida: vea el valor en efectivo del seguro de vida y el valor nominal del seguro de vida.

Lien: Derecho de retención: un cargo a la propiedad real o personal por la satisfacción de una deuda. Ver también Lien de mecánico.

Lien Release Bond: Fianza de Liberación de Lien: ver "Liberación de fianzas de Lien".

Limited Liability Company: Sociedad de responsabilidad limitada (LLC): una LLC es una entidad negocio híbrida creada por ley. Es una asociación no incorporada de miembros que, si está bien estructurada, recibe un tratamiento fiscal federal pasivo y una responsabilidad limitada para sus miembros.

Line of Credit: Línea de crédito: puede referirse a muchas cosas. Generalmente, una cantidad predeterminada de crédito disponible para un prestatario por parte del prestamista.

Los distintos tipos pueden denominarse ILOC (ver Carta de crédito irrevocable), BLOC (Negocio o Banco la LOC), HELOC (equidad de la casa la LOC) OLOC (operando LOC) o WCLOC (capitolio de trabajo LOC). Se puede usar un LOC como garantía para obtener una fianza u otra obligación, aumentar la liquidez de un estado financiero, o ser retenido por un acreedor como alternativa de la afianzadora u otro.

Litigant: Litigante: una de las partes de una acción legal.

Little Miller Act: Ley Little Miller: Muchas versiones estado por estado de la Ley Miller, que requieren bonos en los contratos estatales de obras públicas.

Liquidated Damages: Daños liquidados: en un contrato o invitación a ofertar, la cantidad que las partes designan para que el obligado retenga como penalización o compensación en caso de incumplimiento específico del contrato, como el rendimiento tardío. Normalmente se indica en una cantidad de "dólares por día", o una fórmula que relaciona el valor del contrato con la duración permitida.

Lost Securities Bonds: Fianzas de Valores

Perdido: fianzas otorgadas por propietarios de instrumentos valiosos (acciones, fianzas, pagarés, cheques certificados, etc.) que presuntamente se han perdido o destruido, para proteger a los emisores contra pérdidas que puedan resultar de la emisión de instrumentos duplicados o, en algunos casos, pago de su valor en efectivo. Nota: para los cheques certificados, el banco emisor a menudo emitirá este fianza.

Maintenance Bonds: Fianzas de

mantenimiento: fianzas que prevén el mantenimiento del proyecto durante un período de tiempo específico después de que se complete el proyecto. Estas fianzas garantizan contra mano de obra defectuosos o materiales defectuosos. Ver

Garantía / Mantenimiento.

MATOC: contrato de pedido de tarea de adjudicación múltiple.

Mechanic's Lien: el derecho de retención de Mecánico: una reclamación de derecho a detener propiedad ejercida por alguien que ha proporcionado mano de obra o material utilizado en dicha propiedad.

Mechanic's Lien Discharge Bond: el gravamen de Mecánico fianzas de descarga: ver "Fianza de Liberación del Gravamen".

Miller Act: Ley Miller (Título 40 de la USC, 1935) la Ley Miller exige que los contratos federales sobre una cantidad específica deben estar garantizados, generalmente con fianzas.

Miscellaneous Bonds (Also called Commercial Surety Bonds): Fianzas diversas (también llamadas Fianzas Comercial): un término usado para referirse a fianzas que no se ajustan a ninguna de las otras categorías bien reconocidas de fianzas de garantía. Por lo general, una fianza que no es una fianza contractual (fianzas de oferta, fianza de cumplimiento o fianza de pago).

NAICS: Sistema de Clasificación de la Industria de América del Norte. Esto pone un número a su especialidad de trabajo. Un gobierno, un asegurador

o un asegurador de seguros puede pedirle (lo que suena fonéticamente como) "Nicks Code" - naics.com/search.

NASBP: Asociación Nacional de Productores de Fianzas de Afianzadora.

NAVFAC: Comando de Ingeniería de Instalaciones Navales.

NAVSEA: Comando del mar naval.

NAVSUP: Comando de Sistemas de Suministro Naval.

Notary Public Bonds: Fianzas del notario público: incluyen fianzas exigidos por los estatutos para proteger contra las pérdidas resultantes de las acciones indebidas de los notarios.

Obligee: Obligado: la persona o institución a la que una afianzadora garantiza que un principal se desempeñará como se espera. (Tenga en cuenta que este libro utiliza "obligado" para describir el "Obligee", es decir, la entidad (a menudo un gobierno o contratista general) que requiere la fianza. La traducción varía.)

Omnibus Language: Lenguaje Omnibus: una cláusula que se encuentra en el Acuerdo de Indemnización, que extiende la indemnización del firmante a las fianzas escritos para el "Solicitante; individualmente; conjuntamente con otros o en

nombre de cualquiera de sus subsidiarias, afiliadas o divisiones o sus subsidiarias, afiliadas o divisiones ahora en existencia o en el futuro formados o adquiridos, o en nombre de individuos, sociedades o corporaciones... "

OMWBE: Oficina de Empresas de Empresas Minoritarias y de Mujeres - omwbe.wa.gov.

Open Penalty: Penalización abierta: un término utilizado para referirse a la responsabilidad ilimitada de una afianzadora de una fianzas en particular.

Ordinance: Ordenanza: una regulación municipal.

Organization Chart: Organigrama: la representación jerárquica de una organización de personas o empresas o afiliaciones.

Payment Bonds: Fianzas de pago: las fianzas de mano de obra y materiales garantizan el pago de la obligación del contratista en virtud del contrato para subcontratistas, trabajadores y proveedores de materiales asociados con el proyecto. Como los gravámenes no pueden colocarse en trabajos públicos, las fianzas de pago puede ser la única protección para aquellos que suministran mano de obra o materiales para un trabajo público.

Penalty: Penalización: un término usado para referirse al tamaño monetario o al límite de una fianza. (También llamada Suma Penal)

Performance Bonds: Fianzas de rendimiento: las fianzas de rendimiento garantizan el cumplimiento de los términos de un contrato. Estas fianzas frecuentemente incorporan fianzas de pago (mano de obra y materiales) y obligaciones de fianzas de mantenimiento. Esto protege al propietario de pérdidas financieras en caso de que el contratista no cumpla con el contrato de acuerdo con sus términos y condiciones.

Personal Surety: Afianzadora Personal: un individuo que actúa como una afianzadora para otro.

Personally Identifiable Information: Información de identificación personal (PII): tal como se utiliza en la seguridad de la información, es información que se puede usar para identificar, contactar o localizar de manera única a una sola persona o se puede usar con otras fuentes para identificar de manera única a una sola persona.

Plaintiff: Demandante: la persona o institución que presenta una acción ante un tribunal de justicia.

Plaintiff Bonds: Fianzas del demandante: las fianzas del demandante se requieren de un demandante en una acción de ley. En general, garantizan los daños al demandado provocados por la acción legal del demandante.

Plat Bond: Fianzas Plat: también conocida como

Fianza de Subdivisión, Fianza de Cumplimiento, Fianza de Mejoras o Fianza de Desarrollador. Requerida por la Ciudad o el Condado como condición para obtener permisos o plantar formalmente las tierras, generalmente garantiza la finalización, el desempeño o el mantenimiento de mejoras autofinanciadas en un proyecto de desarrollo, como aceras, caminos, utilidades, restauración ambiental, etc.

Power of Attorney: Poder Legal: autoridad otorgada a una persona(s) para actuar y obligar a otra persona en la medida definida en el instrumento. En afianzadora, un instrumento que designa un apoderado para actuar en nombre de la afianzadora en la firma de fianzas.

Premium: Prima: una suma de dinero pagada como contraprestación por una fianza. Refiere a menudo como una tarifa.

Principal: Principal: la persona o entidad que requerido para ser garantizado por el obligado. La parte cuyo desempeño, acciones, honestidad o responsabilidad está siendo garantizado.

Profit & Loss (P&L) Statement: Declaración de ganancias y pérdidas (P&L): uno de los principales estados financieros (junto con el balance general). El estado de resultados también se conoce como el P&L, el estado de resultados y el estado de operaciones. El P&L informa los ingresos, ganancias, gastos,

pérdidas, ingresos netos y otros totales para el período de tiempo que se muestra en el encabezado del estado de cuenta.

PTAC: Centro de Asistencia Técnica para Adquisiciones, un excelente recurso para orientación y educación en el mercado de contratos gubernamentales, y un socio de Integrity Surety.<http://washingtonptac.org/>

Rates: Tarifas: la cantidad de dinero por mil dólares (o porcentaje) utilizada para determinar la prima de las fianzas.

Receiver: Receptor: uno designado por un tribunal para tomar custodia de la propiedad.

Reclamation Bonds: Fianzas de recuperación: una fianza que garantiza que una institución restaurará los terrenos que ha extraído o alterado de alguna manera a su condición original.

Release of Lien Bond: Fianza de Liberación de Lien: se puede presentar un gravamen sobre bienes inmuebles por un monto que se reclama debido a la mano de obra o materiales utilizados en dicha propiedad. En espera de la determinación final de la responsabilidad del propietario de la propiedad, el propietario puede "liberar" (también conocido como dar de baja o reemplazar) el derecho de retención al "vincularse"; otorgando fianzas condicionadas para el pago de cualquier cantidad que se pueda encontrar

debido al reclamante con intereses y costos. Nota: por lo general 100% garantizada.

Renewal: Renovación: continuación de una obligación de fianzas por un término posterior, en consideración de un cargo de prima adicional.

Replevin: Reposición: una acción de una ley utilizada para recuperar propiedad personal específica.

Retainage: Retención: una parte del precio acordado del contrato se retuvo deliberadamente de los pagos progresivos hasta que se complete el trabajo y la documentación, para garantizar que el contratista o subcontratista cumpla con sus obligaciones y complete un proyecto de construcción.

Retainage Bond: Fianza de retenciones: una fianzas opcional en lugar de retener una parte del precio del contrato.

Retained Earnings: Ganancias

retenidas: acumulación de ganancias netas que permanecen dentro de una empresa y no se distribuyen a los accionistas.

RFP: Solicitud de propuesta.

RFQ: Solicitud de cotización.

SBA: un acrónimo para la Administración de

Pequeños Negocios. La SBA tiene un programa para ayudar a las empresas contratistas pequeñas y de propiedad minoritaria a obtener una afianzadora fanizas.

SDVOSEB: Servicio para Veteranos Discapacitados Propiedad de Pequeñas Empresas.

SFAA: acrónimo de La Afianzadora y Fidelidad de Asociación de América, la cual es la afianzadora contrapartida a ISO

Status Report: Informe de estado: una encuesta simple enviada a un Obligado por la garantía, solicitando el estado del progreso del trabajo, el valor actual del contrato, la fecha estimada de finalización y la condición general del trabajo.

Statute: Estatuto: una ley promulgada por una legislatura.

Statutory: Estatutario: requerido por, o que tiene que ver con, una ley o estatuto.

Statutory Bond: Fianzas de Estatutario: fianza otorgada de conformidad con el estatuto. Dicha fianza debe llevar cualquier responsabilidad que el estatuto imponga.

Subcontract Bond: Fianza de subcontratación: uno requerido por un contratista general de un subcontratista, que garantiza que el

subcontratista realizará fielmente el subcontrato de acuerdo con sus términos y pagará el trabajo y el material incurrido en el procesamiento del trabajo subcontratado.

Subdivision Bond: Fianza de subdivisión: un tipo de vínculo que garantiza que el propietario de cierta propiedad hará específica, obligado-necesario a la propiedad que está desarrollando, a sus propias expensas, tales como calles, aceras, bordillos, etc. También llamados fianzas de desarrollador y fianzas de compleción.

Submission: Sumisión: la presentación de los datos de suscripción a una afianzadora o su agente.

Supersede: Reemplazar: reemplazar.

Supersedeas: Supersedeas: una ejecución de escritura de una sentencia pendiente de apelación.

Supply Bonds: Fianzas de suministros: fianzas que garantizan el cumplimiento de un contrato para suministrar suministros o materiales. En caso de incumplimiento por parte del proveedor, la afianzadora indemniza al comprador de los suministros contra la pérdida resultante.

Surety: Afianzadora: una persona o institución que garantiza los actos de otra persona. El estado de estar seguro de algo.

Un compromiso formal (como una promesa) dado para el cumplimiento de un compromiso; una garantía. Una persona que se ha hecho legalmente responsable de la deuda, el incumplimiento o la falta de servicio de otro.

Surety Bonds: Afianzadora fianzas: las fianzas de garantía son acuerdos a tres partes en los que el emisor de la fianza (la afianzadora) se une a la segunda parte (el principal) para garantizar a un tercero (el obligado) el cumplimiento de una obligación por parte del principal.

Timber Bonds: Fianzas de madera: los compradores de madera garantizan que, dentro del tiempo prescrito, solo cosecharán la madera especificada y dejarán las instalaciones en las condiciones establecidas. Las garantías de pago fluctúan a medida que la madera se corta, se vende y se paga al vendedor.

Treasury Listing: Listado del Tesoro: una calificación financiera publicada por el Departamento del Tesoro de los estados unidos que enumera el tamaño máximo de las fianzas federales que una afianzadora puede escribir. También se llama la T Listado.

Trustee: Fideicomisario: un fideicomisario es una persona nombrada para administrar los activos de una empresa y trabajar con los acreedores de la empresa.

Warranty/Maintenance:

Garantía/Mantenimiento: esto puede referirse a varias situaciones. Los contratos de construcción o suministro pueden tener un término de garantía o mantenimiento por un número definido de años, donde el principal es responsable. Típicamente, el término de 1 a 2 años para la mano de obra, los plazos más largos son más difíciles de aprobar. Los fabricantes deben proporcionar garantías más largas del producto. Las fianzas de rendimiento de Cumplimiento/Subdivisión/Desarrollador/Plat a menudo se reemplazan.

Maintenance Bonds: Fianzas de mantenimiento al término de la actuación.

Work-On-Hand Reports: Informes de trabajo en mano: un tipo de estados financieros o cronograma que enumera los trabajos en curso de un contratista. También conocido como WIP (Trabajo en Progreso).

Workers' Compensation Self-Insurers Bond: Compensación de Trabajadores Fianzas de autoaseguradores: Las leyes de compensación para trabajadores, a nivel estatal y federal, requieren que los empleadores compensen a los empleados que se lesionan en el trabajo.

Un empleador puede cumplir con estas leyes mediante la compra de un seguro o el autoseguro mediante la colocación de una fianza de

compensación para trabajadores para garantizar el pago de los beneficios a los empleados. Esta es una clase peligrosa de fianzas afianzadora comercial debido a su exposición de "cola larga" y su posible responsabilidad acumulativa.

Working Capital: Capital de trabajo: los activos líquidos disponibles para una empresa, principalmente para financiar proyectos. Normalmente se calculan como activos corrientes, menos pasivos corrientes.

WOSB: Pequeñas empresas propiedad de mujeres.

