



Seguro de Propietarios de Vivienda

Comparación de las pólizas de costo de reemplazo con las de costo de reparaciones

El seguro de propietarios de vivienda es una póliza de “ofrecimiento conjunto” que consta de dos partes básicas:

1. **Seguro de propiedad**, que protege a su vivienda y a sus pertenencias personales en caso de incendio, robo, vandalismo, etc.
2. **Seguro de responsabilidad civil**, que cubre las pérdidas por las que un asegurado es legalmente responsable. Para el seguro de propietarios de vivienda, la cobertura de responsabilidad civil lo protege contra la pérdida financiera si se le demanda y se le encuentra legalmente responsable por alguna lesión a otra persona o daño a la propiedad.

Hay dos tipos de pólizas de seguro de propietarios de vivienda que ofrecen diferentes clases de protección de propiedad: **pólizas de costo de reemplazo y pólizas de costo de reparaciones o de valor de mercado**. Los dos tipos ofrecen la misma clase de protección de responsabilidad civil. Los dos tipos difieren en la cantidad y tipo de cobertura de protección de propiedad. A continuación hay una descripción de los dos tipos de pólizas de propietarios de vivienda.

Póliza de costo de reemplazo

Las pólizas de costo de reemplazo son a lo que se refiere la mayoría de la gente cuando dice “seguro de propietario de vivienda.” Este tipo de póliza proporciona generalmente una cobertura más completa por el dinero que usted paga. La cantidad de seguro que usted compra se basa en lo que costaría reemplazarle la propiedad.

Una póliza de costo de reemplazo pagará la cantidad necesaria para reemplazar, reconstruir o reparar la propiedad que se le ha dañado a su condición original con materiales de la misma clase y calidad.

Por ejemplo, si su piso de madera dura se daña, se puede reemplazar con el mismo tipo de madera. Si usted no repara, reconstruye o reemplaza la propiedad dañada, a la compañía de seguros se le exige solamente que le pague lo que valía la propiedad antes de los daños. Esta cantidad será menos que el costo de reemplazo porque se le restará una determinada cantidad para tomar en cuenta la depreciación.

Legalmente, una compañía puede rehusarse a venderle una póliza de costo de reemplazo si su propiedad no tiene un valor de por lo menos \$35,000. También se le puede negar este tipo de póliza si usted se rehúsa a comprar suficiente seguro para cubrir el 80% del costo de reemplazo de su propiedad.

Frecuentemente, los daños a la propiedad no resultan en una pérdida total. El asegurar por lo menos el 80% del costo de reemplazo de su casa cubrirá la mayoría de las pérdidas que puedan ocurrir. La mayoría de las compañías requieren que usted tenga seguro equivalente a por lo menos el 80% del costo de reemplazo de su casa o, si no, no pagarán el costo total de reparar, reconstruir, o reemplazar una pérdida parcial. Si sufre una pérdida seria o total, no se le pagará más de la cantidad total de la póliza.

Cuando el costo de reemplazar su propiedad es mucho más alto que lo que vale en el presente, hay posibilidad de que la compañía de seguros no le quiera vender una póliza de costo de reemplazo. Si la compañía elige no ofrecerle una póliza de costo de reemplazo, tiene que ofrecerle, en vez de eso, una póliza de costo de reparaciones.

Póliza de costo de reparaciones (valor de mercado)

Este tipo de póliza paga para reemplazar, reparar o reconstruir su propiedad dañada a una condición parecida a la que tenía antes de los daños, usando materiales modernos. Por ejemplo, sus paredes de yeso dañadas pueden reemplazarse con cartón yeso.

Al igual que la póliza de costo de reemplazo, la póliza de costo de reparaciones también requiere que la propiedad se repare, se reconstruya o se reemplace. Si no, se le pagará solamente el valor depreciado de la propiedad antes de que se dañara. Si usted tiene una pérdida seria o total, no recibirá más de la cantidad máxima de la póliza, que es el valor de mercado de la propiedad. Esto probablemente no será suficiente para reparar, reconstruir o reemplazar la propiedad a su condición original.

Para reunir los requisitos para obtener una póliza de costo de reparaciones a través de una compañía normal, su propiedad debe valer por lo menos \$15,000 y usted tiene que comprar una cantidad de seguro equivalente al valor de mercado de la propiedad.

Cómo decidir lo que necesita

Cuando decida qué tipo de póliza satisface sus necesidades, considere el valor de su casa, cuánto costaría reemplazarla y cuánto puede pagar por el seguro.

Por ejemplo, si usted tiene una casa más nueva, probablemente querría devolverle su condición original si resultara dañada. En este caso, una póliza de costo de reemplazo sería una buena elección.

Por otro lado, debido a que las casas más antiguas se han construido frecuentemente con materiales no comunes, difíciles de obtener, o caros, tienen a veces costos de reemplazo muy altos. Sin embargo, a veces no tienen un valor de mercado igualmente alto. Si el valor de mercado es pequeño cuando se compara con el costo de reemplazo, y no es importante devolverle a la casa su condición original, puede que usted quiera comprar una póliza de costo de reparaciones.

En caso de pérdida parcial, para mucha gente una póliza de costo de reparaciones proporcionará la misma cobertura que una póliza de costo de reemplazo. Si usted tiene una pérdida total, una póliza de costo de reparaciones le pagará el valor de mercado de su vivienda. Esto probablemente no será suficiente para reemplazarla.

Tanto la póliza de costo de reparaciones como la de costo de reemplazo lo protegen contra una amplia variedad de posibles pérdidas, y protegen tanto a los edificios como a sus contenidos.

Qué hacer si no se puede obtener un seguro de propietarios de vivienda de una compañía normal

La Ley de Seguro Esencial provee estas dos opciones para que el seguro de propietarios de vivienda esté disponible para todas las personas elegibles de Michigan. El Insurance Counselor (Consejero de Seguros) titulado “Homeowners Insurance: Are you Eligible?” (“Seguro de propietarios de vivienda: ¿Es usted elegible?”) explica quién es “elegible” para el seguro de propietarios de vivienda.

Si usted no puede obtener un seguro de propietarios de vivienda por medio del mercado normal, puede pedirle a su agente que presente una solicitud ante la Asociación de Seguro Básico de Propiedad de Michigan (Michigan Basic Property Insurance Association, MBPIA). La MBPIA se creó para proporcionarles seguro de propiedad a las personas que reúnen los requisitos y que no pueden obtener seguro en el mercado normal. Si reúne los requisitos, puede obtener un seguro por medio de la MBPIA, que es básicamente el mismo seguro que el de las compañías normales, hasta una cantidad máxima especificada. El Insurance Counselor (Consejero de Seguros) titulado “Michigan Basic Property Insurance Association” (“Asociación de Seguro Básico de Propiedad de Michigan”) le brinda más información acerca de la MBPIA.

RECUERDE, si una sola compañía o un solo agente no ofrecen el tipo de póliza que usted quiere, **BUSQUE EN OTROS SITIOS**. Asegúrese de obtener la mejor combinación de precio, cobertura y servicio por el dinero que pague.

Qué hacer si tiene preguntas o problemas

Si tiene preguntas acerca de seguros, llame a su agente o compañía de seguros. Si no queda satisfecho con la respuesta, póngase en contacto con el Departamento de Servicios Financieros y de Seguros (Department of Insurance and Financial Services, DIFS) a la dirección o número de teléfono que figura en la parte inferior de esta hoja. El DIFS es una agencia del gobierno estatal que regula los seguros en Michigan.