

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: SEGURO DEL PROPIETARIO

Para quienes consideran comprar una vivienda, es esencial comprender todo lo relacionado con el seguro del propietario. Empiece a evaluar las pólizas disponibles con anticipación y pídale a un agente [REALTOR®](#) que lo conecte con un agente de seguros con licencia para obtener asesoramiento. [Aquí](#) encontrará un panorama detallado de la industria sobre las coberturas disponibles, y estos son algunos aspectos generales sobre el tema:

¿Qué es el seguro del propietario? Es un seguro que brinda cobertura si ocurre un siniestro en su vivienda o propiedad. Suele incluir cláusulas que disponen reparar o reconstruir la propiedad u otras estructuras separadas de la vivienda (p. ej., cercas o garajes no adosados), reemplazar artículos o bienes que estuvieran en el hogar, cubrir los honorarios legales y/o médicos derivados de accidentes que sufran el propietario o terceros en la propiedad e, incluso, pagar los gastos de estadía y manutención si un siniestro asegurado obliga al propietario a mudarse temporariamente.

¿Qué son los riesgos y cuáles están asegurados? “Un “riesgo” es un peligro específico o la causa de un siniestro. El seguro que contrate cubrirá un siniestro solo si es causado por un riesgo cubierto en su póliza. Las pólizas varían en cuanto a los riesgos que cubren, pero el tipo más habitual de póliza, que se conoce como HO-3 o el “formulario especial”, cubre la estructura de la vivienda y los efectos y bienes personales en caso de desastres como incendio, granizo, rayo, congelamiento, robo y vandalismo. La mayoría de las pólizas excluyen las inundaciones y los terremotos.

¿Es obligatorio contratar este seguro? Si la vivienda se compra mediante una [hipoteca](#), la entidad de crédito le pedirá que contrate este seguro con un plazo de vigencia que coincida con la duración de la hipoteca. Si cancela el crédito hipotecario, o si paga el precio de la propiedad al contado, no existe obligación legal de que mantenga vigente la póliza. De todos modos, siempre es recomendable que contrate un seguro para tener la tranquilidad de que sus bienes se encuentran protegidos.

¿Qué costo tiene y cómo se paga? El costo de este seguro depende de varios factores, como la antigüedad de la vivienda, los pies cuadrados que tiene, el estado en que se encuentra y su ubicación. Las primas son de vencimiento mensual, trimestral o anual. Algunas entidades de crédito incluyen el costo de la prima en la cuota mensual de la hipoteca, que colocan en una cuenta de depósito en garantía y luego pagan a la aseguradora en nombre del propietario.

¿Cuánto paga la aseguradora? Si se produce un siniestro, hay dos tipos habituales de reintegros:

- El **valor del costo de reposición** es el importe necesario para comprar una versión nueva y similar de algo que sea de su propiedad. Las aseguradoras suelen cubrir este valor para una vivienda o propiedad hasta el límite de la póliza del seguro. Si su vivienda está asegurada como mínimo por el 80% de su costo de reposición y sufre un siniestro que la daña o destruye, la aseguradora le reembolsará el importe para que la repare o reemplace con materiales similares, del mismo tipo y calidad. El costo de reposición no es lo mismo que el valor de mercado. Por ejemplo, si una vivienda que compró hace cinco años por \$500,000 queda destruida por un incendio, y el costo real a la fecha para reconstruirla usando materiales similares es de \$375,000, podrían pagarle \$300,000 tras descontar la franquicia deducible.
- El **valor real en efectivo** es el valor actual de un bien que pierde valor a lo largo del tiempo debido a su uso y/o antigüedad (depreciación). La aseguradora paga el costo de las reparaciones, menos la depreciación que corresponda. Este tipo de reembolso se utiliza con más frecuencia para reemplazar bienes personales, pero también puede aplicarse a una vivienda si la propiedad está infraasegurada de manera significativa (menos del 80% del costo de reposición). En este caso, si compró una mesa hace cinco años por \$1,500, pero debido al desgaste normal causado por su uso, su valor bajó a \$750 al momento de producirse un siniestro cubierto por la póliza, entonces el pago que le hará la aseguradora será de hasta \$750. No obstante, puede contratar una cobertura de costo de reposición para sus bienes personales por un cargo adicional.

Además, algunas aseguradoras ofrecen opciones complementarias para ampliar la cobertura de la vivienda. Por ejemplo, la **opción de una póliza de costo de reposición ampliado** proporciona una cobertura adicional, por encima del límite de la póliza, hasta un determinado porcentaje. Por ejemplo, si una vivienda asegurada por \$500,000 tiene un costo de reconstrucción de \$750,000, una póliza de costo de reposición ampliado del 20% haría que la aseguradora pague el 120% (\$600,000), o \$100,000 por encima del límite.

¿Las primas del seguro del propietario se pueden deducir impositivamente? Si la propiedad en cuestión es su residencia principal, por lo general las primas no podrán deducirse de impuestos. Sin embargo, quienes trabajen desde su hogar o tengan previsto poner en alquiler la propiedad, podrían estar habilitados para pedir la deducción impositiva. Asimismo, si la propiedad se ve afectada por un siniestro causado por un desastre declarado presidencialmente, podría presentarse una deducción de pérdida por siniestro. Consulte a un especialista en impuestos para despejar sus dudas sobre este tema según su situación en particular.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal donde está comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](https://www.factsrealtor.com) para más información y recursos.