



# Guía De Seguros Para Propietarios De Viviendas

Información Y Sugerencias Para Adquirir Pólizas De Seguro Para Propietarios E Inquilinos En Delaware

## Mensaje Del Comisionado De Seguros De Delaware, Karen Weldin Stewart

Muchas personas no comprenden a cabalidad los seguros para propietarios de viviendas o no los tienen en mente. Pero usted sí conoce sus propias circunstancias, de manera que esta guía es para usted.

Usted necesita el tipo correcto de seguro para propietarios de viviendas y por el monto adecuado, de manera que éste le proteja verdaderamente en caso de que algo le ocurra a su casa o sus posesiones.

Esta guía contiene información útil tanto para propietarios nuevos como antiguos. De especial relevancia es la información concerniente a seguros contra inundaciones y sobre cómo actualizar sus necesidades de cobertura en caso de que no haya revisado o modificado su póliza recientemente.



## Nociones Básicas

El seguro para propietarios protege tanto a su hogar como a sus pertenencias personales como artefactos, muebles y ropas. También ofrece cobertura por responsabilidad civil en caso de que alguien resultase herido en su propiedad. Con frecuencia se exige contar con algún tipo de seguro para propietarios para obtener una hipoteca o comprar una vivienda.

Los principales seguros para propietarios de vivienda son:

- **Básico (*Broad HO-2*)** proporciona cobertura por daños a su propiedad y sus contenidos causado por 17 tipos de desastre, como incendio y rayos, humo, tormentas de viento y granizo, explosión, conmoción civil, daño causado por vehículos o aeronaves, robo o vandalismo, quebradura de ventanas o de otras estructuras de vidrio, peso de nieve, hielo o escarcha, derrumbe del edificio, caída de objetos, altas o bajas de tensión (aunque no cubre televisores ni aparatos de radio) y otros problemas derivados de accidentes en los sistemas de plomería, calefacción, aire acondicionado, artefactos eléctricos, incluso tuberías congeladas.
- **Especial (*Special HO-3*)** es la póliza más comúnmente utilizada y cubre daños causados por todos los siniestros que cubre la póliza HO-2, además de casi todo otro incidente que pueda imaginar, a excepción de aquellos que la póliza excluye específicamente. Algunos de los siniestros que no cubre la póliza HO-2 y sí la HO-3 son situaciones poco frecuentes como condensación del material aislante del ático que pudiese causar manchas de agua en el cielo de la habitación subyacente o daños a cortinajes que se pudiesen congelar hasta formar una placa en la ventana de vidrio. Algunas de las exclusiones específicas de esta póliza son daño

intencional, inundación, terremoto, fatiga de material, daños causados por insectos o roedores, accidentes nucleares y guerra.

También existen pólizas diseñadas para inquilinos (HO-4), con cobertura total para su hogar y pertenencias (HO-5), condominios (HO-6) y viviendas antiguas (HO-8). Otros tipos de pólizas, denominadas endosos o “flotación de valor” extienden la protección a otros objetos a elección del asegurado. Esta guía proporciona más detalles sobre estas pólizas.

## Cobertura

La mayoría de las pólizas de seguro para propietarios de viviendas cubren lo siguiente:

- **Estructuras.** Daño o destrucción de su hogar, cochera, cobertizo y otras estructuras que cubren las pólizas tradicionales. Es usual que se cubran también los jardines por hasta el 5% del valor de su póliza.
- **Propiedad personal.** Un seguro para propietarios común además extiende la protección a sus pertenencias, como muebles, artefactos eléctricos y electrónicos, ropas, joyas, equipamiento deportivo y herramientas de jardinería no sólo cuando estén dentro de su propiedad sino que en cualquier otro sitio. De modo que si su equipaje se pierde en un viaje o roban algún objeto de su auto en el estacionamiento de su trabajo, es posible que estén cubiertos por su seguro de propiedad, si bien debe haber limitaciones.

La mayoría de las pólizas asegurará sus pertenencias personales por entre 50% y 70% del límite de la póliza. De modo que si el valor del seguro de su hogar es por \$100.000, debería tener entre \$50.000 y \$70.000 para cubrir sus pertenencias. La mejor forma para determinar si tiene suficiente cobertura para sus pertenencias es realizar un inventario (vea la sección “Inventario” de esta guía).

- **Responsabilidad.** Además de asegurar su propiedad, la póliza de seguro para propietarios tradicional contiene cobertura en caso de heridas o daños a terceros. Si alguien tropieza en la entrada de su casa o en su vereda, el seguro cubre las facturas médicas de la persona y otros daños. También pagará por daños en accidentes (no accidentes en automóvil) ocasionados por usted, un miembro de su familia o incluso, una mascota. Un ejemplo de esto es el caso en que usted atropellara a alguien con su bicicleta. La póliza también cubre los honorarios legales en caso de demanda como resultado de una situación como ésta. Se puede adquirir mayor cobertura para responsabilidad con un costo relativamente pequeño.
- **Gastos de desplazamiento temporal.** En caso de su que hogar resulte dañado o destruido y usted deba vivir en otro lugar mientras dure su reparación o reconstrucción, el seguro para propietarios debería cubrir todos esos gastos.

Asegúrese de saber si su propiedad está asegurada por “costo de reemplazo” o “valor en efectivo”. Se explica la diferencia en la sección “Costo de reemplazo” más adelante en esta guía. También debe tener presente los límites convencionales de las pólizas para distintos tipos de pertenencias personales, como se indica en la página siguiente.

## Ítemes No Sujetos a Cobertura

Necesitará pólizas específicas o adicionales para tener cobertura contra los siguientes eventos:

- **Inundación.** Los seguros residenciales nunca incluyen seguro contra inundaciones. Se puede obtener esta póliza a través del gobierno federal y también por medio de corredores de seguros. También la ofrecen algunas empresas aseguradoras. Si usted reside en un área vulnerable a las inundaciones, se recomienda que adquiera un seguro contra inundaciones, de otro modo, podría sufrir pérdida total en caso de una inundación.

Visite el sitio [www.floodsmart.gov](http://www.floodsmart.gov), donde podrá ingresar su dirección y ver el riesgo de inundaciones que existe en su zona de residencia. Además podrá encontrar una lista de agentes que venden pólizas federales contra inundaciones.

- **Objetos personales de valor.** La mayoría de las pólizas fijan un límite al monto a reembolsar por ciertos objetos, como joyas, obras de arte, cámaras, colecciones de monedas o estampillas, equipos computacionales y antenas satelitales. Si bien las pólizas varían, en general los límites son los siguientes:

- \$200 para monedas y dinero
- \$1.000 para estampillas, boletos, valores (como acciones), escrituras y pasaportes
- \$1.000 por pérdidas por robo de joyas, relojes o pieles
- \$1.000 para remolques (no para remolques de motos de agua)
- \$2.000 por pérdidas por robo de pistolas y armas de fuego
- \$2.500 por pérdida por robo de platería
- \$5.000 por pérdida de equipos computacionales

Estos límites aplican para toda la categoría de objetos que tenga en su casa, no por cada uno de ellos. Por ejemplo, si tiene un límite de \$1.000 para joyería y usted tiene tres anillos que en total valen \$3.000, sólo recibirá \$1.000, aunque fuesen robados los tres.

Si usted tiene algo que vale más que el límite indicado, quizás desee asegurar ese objeto por separado, con una adición a la póliza denominada “endoso” (también conocido como “flotación de valor”). Es probable que necesite una tasación independiente del valor del objeto con el fin de obtener el endoso. Para mayor información, contacte a su corredor de seguros.

## Costo De Reemplazo

Al hablar de su hogar y sus posesiones es crucial saber la diferencia entre costo de reemplazo y valor en efectivo.

**Costo de reemplazo** es lo que costaría reparar o reconstruir su hogar si fuese dañado o destruido. Sin embargo, las pólizas de seguro residencial tienen un máximo de valor de reemplazo. Si el límite es menor a lo que costaría reconstruir su hogar, considerando los costos de material de construcción y mano de obra actuales, debe considerar aumentar el límite de su póliza.

El monto de cobertura que compre debe tomar como base el costo real de reconstrucción y reemplazo de su hogar. No se debe basar en lo que usted pagó por la vivienda o su valor de mercado actual, ya que esos valores no representan lo que costaría reconstruirla ni tampoco incluyen el valor de su tierra, que no necesita reemplazo. Tampoco se debe basar en el valor de su hipoteca, ya que ésta es generalmente menor al costo de reconstrucción.

Tenga presente que muchas pólizas contienen el 80% del costo de reemplazo. Por ejemplo, si la reconstrucción de su casa costara \$100.000, entonces en realidad la propiedad está asegurada con un costo de reemplazo de \$80.000 y usted, como propietario, sería responsable de cubrir el costo restante para reemplazar su hogar. Analice su caso particular con su corredor de seguros.

Según el tipo de vivienda, existe la opción de adquirir una póliza con cobertura de reemplazo con costo garantizado o una póliza con costo de reemplazo extendido, si bien las primas de ambas son más altas. Una póliza con cobertura de reemplazo con costo garantizado cubrirá todos los costos, 100%, de reconstrucción de su hogar en caso de que algo le ocurriese. Puede que este tipo de póliza no esté disponible para viviendas antiguas, ya que son más difíciles de duplicar. Una póliza con costo de reemplazo extendido pagará 20% o más del límite de la póliza, según lo determine cada aseguradora.

En el caso de sus posesiones, tales como artefactos y muebles, el costo de reemplazo es lo que costaría reemplazarlos con un objeto nuevo de características similares, mientras que el **valor en efectivo** es lo que el objeto costó. Por ejemplo, el valor en efectivo de un televisor de 10 años puede ser de sólo \$50. Lo que necesita para reemplazarlo con un modelo similar es aproximadamente \$500. Una póliza de valor en efectivo le dará \$50, mientras que la póliza de costo de reemplazo le dará \$500. La mayoría de los seguros para propietarios ofrecen cobertura por valor en efectivo, de modo que consulte sobre la suya con su corredor de seguros.

## Inventario

Al hacer un inventario en su hogar logrará dos propósitos:

- Tener un cálculo aproximado del valor y costo de reemplazo de sus posesiones, lo que le permitirá asegurarse de que su póliza de seguro residencial le ofrece suficiente cobertura, y
- Crear un registro de lo que tiene en caso de que sufra algún desastre y tenga que entregar a la aseguradora una lista detallada de lo que es necesario reemplazar.

El inventario completo contiene un registro de lo que usted posee y cuánto vale. Para hacer un inventario detallado usted debe:

**1. Haga una lista.** Recorra cada una de las habitaciones de su hogar y enumere cada uno de los muebles, artefactos eléctricos y todo objeto que haya. No olvide los cuadros, lámparas, cortinas o persianas, platos y platería, incluso discos en CD o DVD y vídeos que tenga. En el caso de la ropa, cuente el número de blusas, pantalones, vestidos, pares de zapatos, etc. Recuerde ir también al ático y(o) sótano. Asegúrese de contabilizar las herramientas, equipamiento y otros objetos en su cochera o cobertizo. Anote el nombre de modelo, número de serie, fecha de compra y precio de todos los objetos que pueda. Para determinar si tiene una cobertura adecuada, calcule lo que costaría reemplazar sus pertenencias, al menos, los muebles, artefactos y otros objetos. Queremos que el inventario sea lo más completo posible; imagínese lo que gastaría en reemplazar todos estos objetos sin recibir reembolso alguno por el seguro.

**2. Grabe un vídeo o tome fotografías.** Grabe en vídeo o tome fotografías de todas las habitaciones de su hogar con el fin de documentar lo que tiene. Grabe cada habitación desde diferentes ángulos. Grabe en vídeo o fotografíe el contenido de armarios, cajones y gabinetes. Escriba la fecha de grabación en la etiqueta del vídeo o al reverso de las fotografías, si es que la cámara no lo registra automáticamente.

**3. Proteja su inventario.** Deposite el vídeo o las fotografías en una caja de seguridad en un banco, en un sitio a prueba de agua y de incendio en su hogar o solicite a un pariente o amigo que lo guarde.

**4. Actualice su inventario cada año.** Es importante mantener la lista actualizada. Una vez que haga la primera lista, no será difícil actualizarla.

## Cómo Ahorrar

Sugerencias para ahorrar al adquirir una póliza de seguro residencial:

- **Consulte varias alternativas.** El sitio web [www.state.de.us/inscom](http://www.state.de.us/inscom) contiene una lista de empresas que ofrecen seguros residenciales en Delaware. También puede consultar las páginas amarillas en su directorio telefónico.
- **Mejore la seguridad en su hogar.** Contar con dispositivos de seguridad como cerraduras, detectores de humo, extinguidores, alarmas o sistemas de seguridad puede disminuir el costo de las tasas. Sin embargo, debe consultarlo con su corredor de seguros. También puede haber descuentos para mejorar la estructura de su casa con vidrio inastillable, persianas para tormenta o techumbres de otros materiales. Nuevamente le recomendamos consultar con su corredor de seguros o empresa aseguradora.
- **Aumente su deducible.** El deducible es el monto de dinero que debe pagar con respecto a la pérdida antes de que la aseguradora comience a pagar una reclamación. La diferencia entre un deducible de \$250 y \$1.000 puede disminuir el valor de la prima en hasta 25%. No obstante, en caso de que usted presente una reclamación por daño o robo, tendrá que pagar más.
- Considere el costo cuando **elija su vivienda.** En nuestra zona, las casas de ladrillos son menos costosas, en términos de seguros, que las de madera. Las viviendas nuevas y aquellas cercanas a estaciones de bomberos también tienen primas más bajas.
- Cerciórese de asegurar su hogar y sus pertenencias con cobertura de **costo de reemplazo**, no de valor de mercado o valor del terreno.
- Consulte por **descuentos** para los siguientes casos:
  - Asegurar su casa, auto y otros con la misma empresa
  - Adultos mayores
  - Mantenerse en la misma empresa por tres años, seis años, etc.
  - Modernizar el sistema eléctrico o la plomería
  - No existencia de fumadores en la casa

## Inquilinos

Si bien la mayoría de los propietarios cuentan con seguro para la vivienda, sólo un cuarto de las personas que rentan una vivienda aseguran sus pertenencias. Si usted es un inquilino, el seguro del propietario no cubrirá el reemplazo de sus posesiones en caso de daño o destrucción por incendio o explosión de una tubería de agua o en caso de robo.

El **seguro para inquilinos** tiene la misma cobertura para sus posesiones y la misma responsabilidad que una póliza para propietarios. Este seguro ofrece cobertura en caso de que sus posesiones sean robadas, dañadas o destruidas, por ejemplo, en caso de sufrir el robo de su cámara o equipaje durante sus vacaciones o si algo en su departamento causa daño al edificio. La póliza para inquilinos también puede proporcionar cobertura para gastos por desplazamiento temporal en caso de que su departamento esté dañado o destruido y usted no pueda habitarlo.

La póliza para inquilinos es asequible y usted puede compartirla con cualquier otro cohabitante de la vivienda, lo que abarata mucho más su costo. La mejor manera de determinar cuánta cobertura necesita es mediante la realización de un inventario (vea la sección "Inventario").

## ¿Necesita Ayuda?

La Oficina del Comisionado de seguros de Delaware está pronta a ayudarle si tiene consultas o inquietudes con respecto a su cobertura de seguros o su empresa aseguradora.

Puede hacer llegar sus consultas o reclamos sobre una empresa aseguradora o corredor de seguros a la división de Servicios al Consumidor del Comisionado, ya sea por teléfono, fax, correo postal, correo electrónico, o a través del formulario de reclamos en línea:

**1-800-282-8611 sin cargo en Delaware  
ó (302) 739-6775**

**fax (302) 739-6278**

**841 Silver Lake Blvd.  
Dover, DE 19904**

**consumer@deins.state.de.us**

**[www.state.de.us/inscom/complaint.shtml](http://www.state.de.us/inscom/complaint.shtml)**

Si el reclamo ante la oficina del Comisionado de seguros no resulta en una solución adecuada, puede tomar parte en un proceso formal denominado "arbitraje". En un arbitraje, usted presenta un reclamo formal en contra de una empresa, algo así como una demanda judicial, pero en vez de presentarla ante un juez y un jurado, el caso es visto por un panel compuesto por tres personas: un abogado y dos liquidadores de seguros que no tienen intereses o participación en el caso.

El arbitraje es un recurso al que se recurre sólo después de varios intentos de solucionar el caso de manera informal y requiere de una cuota de presentación de \$30 para casos relacionados con seguros para propietarios. Para obtener más información sobre procesos de arbitraje, llame a la Oficina del Comisionado de seguros, teléfono (302) 739-4251.

## Advertencia A Los Propietarios

Desde que asumió el cargo en enero de 2005, el Comisionado de seguros Karen Weldin Stewart ha establecido nuevas formas de protección para los propietarios, tales como:

- Las aseguradoras ya no tienen autorización para no renovar una póliza debido a que el titular haya presentado pequeñas reclamaciones. Si usted cree que su empresa aseguradora ha actuado de manera inadecuada, contáctese con la oficina del Comisionado.
- Las aseguradoras deben presentar una notificación anual de cualquier "vacío" en su póliza, que le debe indicar situaciones en las cuales usted no tendría suficiente cobertura o no tiene cobertura en absoluto.

## Revise Su Póliza De Seguro

- **¿Cuáles son sus límites?** ¿Cuál es el límite de su póliza de seguro para el reemplazo de su hogar en caso de destrucción? ¿Cuál es el límite de reemplazo de sus pertenencias personales?
- **¿Cuánto cuesta reconstruir?** Contacte a un constructor o su corredor de seguros para averiguar los costos de reconstrucción de su hogar, considerando el costo actual de materiales de construcción y mano de obra. Si el límite de su póliza no es tan alto, puede solicitar un aumento del límite a su corredor o decidir si estaría dispuesto a construir una casa más pequeña si es que la perdiese en caso de desastre (vea la sección "Costo de reemplazo" en esta guía).
- **¿Cuál es el valor de sus pertenencias?** Haga un inventario de todo lo que posee (vea la sección "Inventario" de esta guía) y calcule cuál sería el costo de reemplazarlo. Compare este valor con el límite de su póliza y decida si desea aumentar su cobertura. También, asegúrese de que no necesita una cláusula de endoso para cubrir objetos de valor como joyas, colecciones y otros objetos cuyo valor excede el de los límites convencionales (vea "Qué no cubre" en esta guía).
- **¿Necesita seguro contra inundaciones?** Las pólizas de seguro para propietarios convencionales no cubren daños causados por inundaciones; se debe comprar por separado, normalmente al gobierno federal. Evalúe el riesgo de inundaciones de su hogar en [www.floodsmart.gov](http://www.floodsmart.gov).