

Una vivienda vacÃ-a igual necesita seguro - no la deje desprotegida

December 4, 2009

IN THIS PRESS RELEASE

- El I.I.I. explica las implicaciones de seguros de alquilar una vivienda o si Ã©sta estÃ¡ deshabitada
-

SHARE THIS

- IN ENGLISH
- DOWNLOAD TO PDF

SPONSORED BY

El I.I.I. explica las implicaciones de seguros de alquilar una vivienda o si Ã©sta estÃ¡ deshabitada

INSURANCE INFORMATION INSTITUTE

Oficina de Prensa New York: 212-346-5500; media@iii.org
Elianane GonzÃ¡lez, Florida: 954-389-9517 ó 954-684-4410

NEW YORK, 7 de diciembre de 2009 — En el difÃcil clima econÃmico actual cada vez es mÃs comÃn ver viviendas deshabitadas y esto puede resultar en complicaciones y serios efectos sobre el seguro de la vivienda, indica el *Insurance Information Institute* (I.I.I.).

SegÃn datos del mes pasado de la Oficina del Censo de los Estados Unidos (*U.S. Census Bureau*), un 14,5% de las residencias en el paÃs permanecieron deshabitadas durante el tercer trimestre de 2009, lo que tiene inherencia directa con el seguro de propietarios de viviendas (*homeowners insurance*).

—En la realidad del mercado hipotecario actual no es raro encontrarse que muchas personas que estaban en el proceso de adquirir una nueva vivienda y, esperando poder vender la que tenÃan, se encuentran con dos casas de las que sÃ³lo pueden habitar una, hasta vender la otra—, explica Loretta Worters, vicepresidente del I.I.I. —Y mÃs ahora que estÃ¡ tomando mucho mÃs tiempo para vender las propiedades — frente a un mercado hipotecario mas exigente y restringido — dejar vacÃ-a una propiedad pueda resultar en un problema de seguros para los propietarios—.

Las aseguradoras pueden descontinuar la cobertura de seguros de una propiedad si Ã©sta queda deshabitada por mÃs de 30 dÃ-as, a menos que se solicite una dispensa antes de transcurrir dichos 30 dÃ-as. Esta dispensa suele mantener la cobertura de una parte de los posibles daÃ±os a sufrir por una vivienda, como fuego o viento, pero suele congelar la cobertura de otros como robo, ruptura de cristales o daÃ±os por agua (no inundaciÃ³n). La cobertura que se conserva y la que se suspende dependerÃ¡ de la compaÃ±Ã-a aseguradora, por lo que el dueÃ±o de la pÃ³liza deberÃ¡ confirmarlo directamente con su aseguradora.

—Muchas empresas de seguros no se prestan a asegurar una vivienda que estÃ© vacÃ-a debido a que hay un mayor riesgo de que algo pueda suceder en esta—, explica Worters. —Cosas como robo, vandalismo,

fuego, daños por agua (tuberías rotas, etc.), son más propensas si no hay nadie en la vivienda para prevenirlas, detenerlas o repararlas.

Pero algunas aseguradoras ofrecen pólizas para asegurar una vivienda que está vacante, acotó el I.I.I. Las primas van a depender de muchos factores, cosas como si la casa tiene un sistema de seguridad central con alarmas de incendios, detectores de humo e incendio, cerraduras de seguridad, etc. Otros factores que pueden ser tomados en cuenta son cuando se implementan medidas preventivas para el invierno tales como protección para las tuberías que evitan el congelamiento e inclusive detalles de cuánto tiempo estaría la vivienda deshabitada.

Tomar precauciones y medidas para que una persona visite la vivienda con regularidad puede ser una forma de obtener una póliza más baja, dijo Worters. Pero en términos generales, se puede estimar que una póliza de seguros para una vivienda desocupada puede llegar a costar entre un 50% y un 60% más que cuando está habitada.

Alquilar la vivienda o dejarla desocupada?

En el deprimido mercado de bienes raíces, hoy día muchas personas se han inclinado hacia alquilar la vivienda en vez de dejarla deshabitada. En estos casos, los propietarios pueden proteger sus intereses con la adquisición de una póliza de seguros de vivienda para caseros o como se le conoce coloquialmente en inglés *landlord policy*. Esta póliza de seguros para caseros incluye:

- **La estructura principal.** Muy parecido a una póliza de seguros de propietarios de viviendas (homeowners policy), ésta provee de protección contra daños que afecten la estructura como fuego, rayos, humo, explosiones, objetos que caigan del cielo, viento, granizo, daños por agua, etc.
- **Otras estructuras localizadas en la propiedad (garajes, cobertizos, etc.).** Esta porción a menudo está limitada al 10% del monto total de cobertura adquirida para la propiedad. Por ejemplo, para la vivienda asegurada con un límite de \$200.000, el monto máximo pagadero por daños a una estructura separada sería de \$20.000.
- **El contenido de la propiedad.** Las pólizas de seguro de los caseros no aseguran las pertenencias usadas por los inquilinos, excepto si estas son propiedad del casero y son parte del alquiler, como por ejemplo los electrodomésticos o mobiliario, herramientas, equipos de jardinería (cortadoras de césped, etc.). La mejor manera de obtener la cobertura necesaria para el casero es realizar un inventario de los contenidos de las instalaciones.
- **Pérdidas de ingresos por rentas.** Esta cobertura reembolsa al casero por los ingresos de rentas perdidos debido a daños sufridos por la edificación. Típicamente provee de hasta 12 meses de ingresos de rentas perdidos.
- **Protección legal y de responsabilidad civil.** Los caseros pueden resultar civilmente responsables si un inquilino resulta lesionado en la propiedad. La mayoría de los seguros de caseros cubren honorarios legales en caso de que un inquilino demande a su casero. Esta porción de la póliza también pagaría por indemnizaciones adjudicadas en la corte para proteger los bienes y activos del casero en caso de que la demanda del inquilino prevalezca en la corte. Igualmente, también pudiera incluir el pago de gastos médicos en caso de que alguien “el inquilino” resulte lesionado en la propiedad.

Las pólizas para propietarios de viviendas que están alquiladas o pólizas de caseros generalmente cuestan un 25% más que la póliza standard de propietarios de viviendas debido a que los caseros necesitan de mayor protección que un propietario típico de viviendas. Existen muchos factores que se toman en cuenta a la hora de calcular las primas de seguros de un casero, incluyendo:

- Superficie de construcción de la vivienda y otras estructuras anexas, como un garaje separado.
- Costo de construcción en el área.
- Características de la casa/materiales de construcción usados.
-

UbicaciÃ³n de la propiedad y nivel de riesgo al crimen del vecindario.

- ExposiciÃ³n de riesgo a daÃ±os por desastres naturales como huracanes, tornados, granizo, etc.
- CercanÃ¡a a un equipo de toma de agua o hidrante y a una estaciÃ³n de bomberos, voluntarios o profesional; asÃ© como otros factores relacionados con las posibilidades y tiempo necesario para apagar un incendio.
- Condiciones de mantenimiento interno de la vivienda como sistema de plomerÃ-a, calefacciÃ³n, sistemas elÃ©ctricos, etc.

Cuando estÃ© considerando alquilar una vivienda, tome estas precauciones bÃ¡sicas:

- **Requiera que sus inquilinos tengan (y lo pueden demostrar) seguro de inquilinos** para sus pertenencias personales; seguro de responsabilidad civil y cobertura de gastos mÃ©dicos para los visitantes, asÃ© como seguro que incluya gastos de manutenciÃ³n adicional (*additional living expenses*), o cobertura por pÃ©rdida de uso. Esto no solo provee de cobertura para los inquilinos sino que ademÃ¡s evitarÃ¡ que traten de demandarlo a usted como casero por daÃ±os que no son de su responsabilidad, en casos como incendio, o cualquier otro desastre similar.
- **Notifique a su agente de seguros o aseguradora que la vivienda estarÃ¡ alquilada** y conozca las varias implicaciones. Por ejemplo, algunas aseguradoras no proveerÃ¡n cobertura a su auto o cualquier otro vehÃculo que usted deje en las instalaciones alquiladas, si estos estÃ¡n accesibles a su inquilino.
- **Considere adquirir una cobertura paraguas de responsabilidad civil** (*umbrella policy*). La pÃ³liza de seguros conocida como paraguas, estÃ¡ diseÃ±ada para dar una capa adicional de cobertura por encima de los lÃ¡mites de responsabilidad civil de las pÃ³lizas de casa, de auto o de otros vehÃculos como botes y navÃ-os. Dependiendo de la compaÃ±Ã-a aseguradora, un asegurado puede agregar entre un millÃ³n y cinco millones de dÃ³lares de cobertura de responsabilidad civil. Esta cobertura entra en acciÃ³n una vez se han alcanzado, y agotado, los lÃ¡mites de cobertura inferiores sobre los cuales provee capas adicionales de protecciÃ³n.

[Back to top](#)