

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: SEGURO DEL PROPIETARIO

Es esencial para quienes consideran comprar una vivienda comprender todo lo relacionado con el seguro del propietario. Es importante empezar a evaluar las pólizas disponibles con anticipación; un agente que es un [REALTOR®](#) podrá asesorarlo con este tema. Estos son los puntos principales que deben tenerse en cuenta respecto del seguro del propietario:

¿Qué es el seguro del propietario? Es un seguro que brinda cobertura si ocurre un siniestro en la vivienda o propiedad. Suele incluir cláusulas que, de producirse un siniestro asegurado, disponen su reparación o reconstrucción, el reemplazo de artículos o bienes que se hubieran encontrado en el hogar, la cobertura de accidentes que sufran el propietario o terceros en la vivienda e, incluso, el pago de los gastos de estadía y manutención en caso de que un siniestro asegurado obligue al propietario a mudarse temporariamente.

¿Es obligatorio contratar este seguro? Si la adquisición de la vivienda se hace mediante una [hipoteca](#), posiblemente la entidad de crédito le pida 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 mantener 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 el historial crediticio del propietario (en algunos estados), 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 depositan en una cuenta de depósito en garantía y luego pagan a la aseguradora en nombre del propietario.

¿Qué riesgos cubre? El seguro del propietario ofrece dos tipos de pólizas:

- De **“riesgo nominado”**, que solo cubre los siniestros que causan aquellos riesgos específicamente nombrados. La póliza más habitual, denominada HO-3, cubre los daños que sufran la estructura de la vivienda y los bienes y efectos personales producto de un incendio, rayo, congelamiento, robo y vandalismo.
- De **“todo riesgo”**, que cubre todos los siniestros que se produzcan, salvo aquellos excluidos expresamente. Las pólizas HO-5, por ejemplo, suelen ofrecer una cobertura más amplia, pero el costo de las primas es superior y los requisitos para acceder a este tipo de póliza son mayores.

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

- **Valor real en efectivo:** La aseguradora paga el costo de los arreglos de la propiedad y el valor de reemplazo de los bienes y efectos personales menos la depreciación que corresponda. Por ejemplo, si se compró una mesa hace cinco años por \$1,500, pero su valor actual bajó a \$750 debido al desgaste normal causado por su uso, el pago que se recibirá de producirse un siniestro será de \$750.
- **Valor del costo de reposición:** La aseguradora reembolsará el dinero necesario para hacer los arreglos y reparaciones y/o para comprar un modelo nuevo comparable al precio actual sin tener en cuenta la depreciación. En este caso, si hace cinco años el precio de la mesa fue de \$1500, pero el modelo comparable actualmente cuesta \$2,500, la aseguradora pagará \$2,500 para reemplazar el bien dañado.
- **Costo de reposición garantizado o ampliado:** La póliza de costo de reposición garantizado le paga al asegurado el costo actualizado para reconstruir la vivienda, sin considerar el límite de la póliza. Por su lado, la póliza de costo de reposición ampliado otorga una cobertura adicional, por encima del límite de la póliza, hasta un determinado porcentaje. Por ejemplo, si una vivienda está asegurada por \$500,000, pero su costo de reconstrucción ante un siniestro asciende a \$750,000, este último costo quedaría totalmente cubierto en una póliza de costo reposición

garantizado. Pero, si se trata de una póliza de costo de reposición ampliado del 20%, en este caso la aseguradora pagaría el 120% (\$600,000), es decir, \$100,000 por encima del límite establecido en la póliza.

¿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 obtener más información y recursos.