



Daños por agua: ¿lo cubrirá mi póliza de seguro de vivienda?

17 de Septiembre del 2019

Guadalupe Gomez

Unidad de Educación y Defensa del Consumidor

Agenda

- ✓ ¿Qué es la Administración de Seguros de Maryland?
- ✓ Las pólizas de seguros de viviendas no cubren todos los tipos de daños causados por el agua.
- ✓ ¿Qué es una inundación?
- ✓ ¿Qué reclamos por daños por agua podrían estar cubiertos con su póliza de seguro de vivienda?
- ✓ ¿Cómo comprar un seguro de inundación?
- ✓ ¿Qué cubre el seguro de inundación que vende el Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP)?
- ✓ ¿Qué no cubre el seguro de inundación que vende el NFIP?
- ✓ ¿Cómo reducir el riesgo?
- ✓ ¿Qué hacer si sufres una pérdida?

Lluvias en 2018

Durante 2018, Maryland recibió más de 70 pulgadas de lluvia.

Tuvimos importantes eventos de inundación en la ciudad de Baltimore, el condado de Baltimore, el condado de Frederick, el condado de Howard y el condado de Washington. Muchos propietarios sufrieron daños por agua como resultado de esa lluvia. Algunos de los reclamos al seguro de vivienda por los daños causados por el agua se pagaron y otros se rechazaron. La pregunta que muchos propietarios hacen es: **¿qué tipo de daños por agua están cubiertos por el seguro de vivienda?** Esta presentación ayudará a responder esa pregunta.

¿Qué es la Administración de Seguros de Maryland (MIA)?

- La MIA es la agencia estatal que regula el mercado de seguros de \$28.5 mil millones en Maryland.
- La MIA hace cumplir las leyes y regulaciones de seguros de Maryland.
- La MIA investiga y resuelve quejas y preguntas sobre aseguradoras y agentes de seguros (productores) que realizan negocios en Maryland.

Las pólizas de vivienda no cubren TODOS los tipos de daños por agua

Los términos de la póliza de vivienda determinarán qué tipos de daños por agua están cubiertos y la cantidad de cobertura disponible.

La mayoría de las pólizas de viviendas NO cubren inundaciones.

¿Qué es una inundación?

La póliza estándar del seguro de inundación, que está disponible en el Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP), define una inundación de la siguiente manera.

Una condición general y temporal de inundación parcial o completa de dos o más acres de área de tierra normalmente seca o de dos o más propiedades (al menos una de las cuales es su propiedad) por:

- desbordamiento de aguas interiores o de marea; o
- acumulación inusual y rápida o escurrimiento de aguas superficiales de cualquier fuente (la lluvia es una fuente de aguas superficiales); o

¿Qué es una inundación? (continuación)

- corriente de lodo (la corriente de lodo se define como “un río de líquido y lodo que fluye en las superficies de las áreas normalmente secas, como cuando una corriente de agua transporta tierra”);

o

- colapso o hundimiento de la tierra a lo largo de la orilla de un lago o cuerpo de agua similar como resultado de la erosión o socavación causada por olas o corrientes de agua que exceden los niveles cíclicos anticipados y que resultan en una inundación como se define anteriormente.

¿Qué reclamamos por daños por agua podrían estar cubiertos por la póliza de vivienda?

- Si ha comprado un endoso de respaldo de agua/alcantarillado, este pagará por los daños causados por el agua o las aguas residuales que regresan a su hogar (sujeto a los términos, condiciones y límites). Muchas pólizas **NO CUBRIRÁN** el costo de reparar o reemplazar la tubería o el desagüe.
- El alcance y el monto de la cobertura de agua/alcantarillado serán determinados por su póliza de vivienda.
- La legislación de Maryland requiere que su compañía de seguros ofrezca este tipo de cobertura con los mismos límites que tiene para la cobertura del hogar y la mayoría de las compañías ofrecen varias opciones de límites de cobertura adicionales.

¿Qué reclamamos por daños por agua podrían estar cubiertos por la póliza de vivienda?

- Si una tubería del hogar explota repentinamente y el agua fluye por todo el piso, generalmente una póliza de vivienda cubrirá los daños causados por el agua.
- En general, la reparación o sustitución de la tubería en sí no está cubierta.
- Si tiene una gotera de agua, independientemente de cuándo la descubra, la mayoría de las pólizas de vivienda no cubrirán el daño que resulte de esa pérdida.
- Además, es importante que durante el invierno mantenga el calor adecuado en su hogar, especialmente si planea estar lejos de su casa. Si una tubería se rompe debido a que no mantiene el calor adecuado, es posible que su póliza de seguro no cubra la pérdida.
- Debe consultar los términos de su póliza para obtener más información sobre el alcance y la cantidad de cobertura que brinda su póliza específica.

¿Qué reclamos por daños por agua podrían estar cubiertos por la póliza de vivienda?

- Si la lluvia ingresa a su hogar a través de un techo que se ha instalado y mantenido adecuadamente, la póliza de vivienda generalmente cubrirá los daños.
- Si la lluvia entra por puertas o ventanas, esto puede o no cubrirse, dependiendo de si se trata de agua de superficie y si entra desde el nivel del suelo.

¿Cómo obtengo cobertura por daños por inundación?

Puede comprar una póliza de seguro de inundación:

- del Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP);
- en el mercado privado; o
- a través de una aseguradora de líneas excedentes.

Hable con su productor de seguros de confianza para discutir estas opciones.

Cuestiones por considerar al comprar cobertura de inundación

- Monto de cobertura que desea.
- Tipo de cobertura (valor de reemplazo o costo real).
- Si su hogar o negocio se encuentra en una zona de inundación de riesgo especial, y usted tiene una hipoteca, es posible que el seguro privado no cumpla con el requisito de compra obligatorio de su prestamista.
- Las pólizas emitidas por las compañías de líneas excedentes no están protegidas por el Fondo de Garantía de Seguros de Propiedad y Accidentes de Maryland.
- Las compañías de líneas excedentes están exentas de ciertos requisitos en virtud del Artículo de Seguros y, por lo tanto, dichas pólizas pueden no incluir las mismas protecciones al consumidor que una póliza emitida por otra aseguradora.

Su productor de seguros puede ayudar a determinar qué póliza es adecuada para usted.

Hechos sobre el seguro de inundación que vende el NFIP

- Una póliza de seguro de inundación del NFIP se puede comprar con un productor de seguros o aseguradora que participe en el NFIP. El Centro de Ayuda del NFIP puede agudarle con una referencia llamanda al 800-427-4661.
- Puede comprar un seguro de inundación si vive en una casa unifamiliar o en un condominio si su comunidad participa en el NFIP. Para saber si su comunidad participa en el NFIP, comuníquese con su productor de seguros del NFIP o visite <https://www.fema.gov/cis/MD.pdf>.
- Ya sea que su riesgo de inundación es alto o bajo, la mayoría de los propietarios en una comunidad que participa en el NFIP puede comprar cobertura de edificios o contenidos, pero hay excepciones.
- Los dueños de propiedades ubicados en áreas de riesgo bajo a moderado deben preguntar a sus agentes si son elegibles para la Política de Riesgo Preferido (**proporciona protección de seguro contra inundaciones a un costo menor que una póliza estándar en un área de alto riesgo**).

Hechos sobre el seguro de inundación que vende el NFIP

Puede comprar seguro de inundación en cualquier momento. Generalmente, hay un período de espera de 30 días después del pago de la prima antes de que la póliza entre en vigencia, pero hay algunas excepciones que incluyen, entre otras:

- Si la compra inicial del seguro de inundación está relacionada con la obtención, el aumento, la extensión o la renovación de un préstamo, no hay período de espera. La cobertura entra en vigor al momento del préstamo.
- Es posible que el período de espera de 30 días no se aplique si su propiedad sufre daños por inundaciones causados por incendios forestales en su comunidad.

Hechos sobre inundaciones

- Más del 25 por ciento de los reclamos de seguros de inundación provienen de propiedades que no están en una zona identificada de alto riesgo, pero la mayoría de los propietarios de estas áreas son elegibles para la cobertura a una tasa preferencial.
- Para obtener más información sobre el nivel de riesgo de inundación de su casa, incluido el tipo de zona de inundación en la que se encuentra, visite: <https://msc.fema.gov/portal/> o www.floodsmart.gov.

¿Qué cubre el seguro de inundación que vende el NFIP?

Puede asegurar propiedades residenciales de hasta \$250 000 para el edificio y hasta \$100 000 para los contenidos. Las propiedades comerciales se pueden asegurar por hasta \$500 000 para el edificio y hasta \$500 000 para el contenido.

¿Qué cubre el seguro de inundación que vende el NFIP?

Hay dos tipos de cobertura disponibles del Programa del Seguro Nacional de Inundación:

- Propiedad del edificio, que incluye el edificio asegurado y su fundación, los sistemas de aislamiento, eléctricos y de plomería, los armarios empotrados, caldera, calentador de agua, así como los principales electrodomésticos de cocina, como el refrigerador, la estufa y un garaje separado.
- Cobertura de contenidos para su propiedad personal. (Por ejemplo, pertenencias personales como ropa, muebles y equipos electrónicos; cortinas; acondicionadores de aire portátiles y de ventana; hornos microondas y lavavajillas portátiles).
- Estas coberturas se compran por separado y llevan deducibles separados.

Cobertura de costo de reemplazo o valor del costo real

La cobertura de costo de reemplazo está disponible para viviendas unifamiliares.

- ✓ Las viviendas unifamiliares incluyen una unidad de condominio residencial que es la residencia principal del asegurado; y
- ✓ están aseguradas por al menos el 80 por ciento del costo de reemplazo de la unidad en el momento de la pérdida.

Cobertura de costo de reemplazo o valor del costo real

- La propiedad personal siempre se ajusta con base en el valor en efectivo real.
 - El valor en efectivo real significa el costo de reemplazar un artículo de propiedad asegurado por “tipo y calidad similar” en el momento de la pérdida, menos el valor de la depreciación física del artículo dañado.

¿Qué cubre el seguro de inundación que vende el NFIP?

Sótanos

- La póliza ofrece cobertura limitada para los sótanos. El NFIP define un sótano como: “cualquier área del edificio, incluida una habitación o una parte hundidas de una habitación que tenga el piso debajo del nivel del suelo (subsuelo) en todos los lados”.
- Las partes estructurales no mejoradas, como paredes, fundaciones y conexiones de servicios públicos están cubiertas. La cobertura generalmente se aplica a las bombas de sumidero, tanques de agua, calderas, acondicionadores de aire y limpieza como parte de la cobertura del edificio. Las partes terminadas de un sótano, por ley, no están cubiertas.

¿Qué no cubre una póliza de inundación del NFIP?

La lluvia llevada por el viento no se considera inundación.

- La lluvia que entra por ventanas o puertas dañadas por el viento o por un hueco en una pared o techo que produce agua estancada o charcos se considera daño por tormenta, no daño por inundación.
- El NFIP solo cubre los daños causados por una condición general de inundación.

¿Qué no cubre una póliza de inundación del NFIP?

Gastos de vida adicionales.

El seguro de inundación no contempla gastos de vida adicionales. La mayoría de las pólizas de vivienda tienen algunos beneficios adicionales de gastos de subsistencia, pero esa cobertura solo está disponible si la vivienda no es habitable como resultado de una causa de pérdida **cubierta** por la póliza de vivienda.

Recuerde: por lo general, el seguro de vivienda no cubre los daños causados por una inundación.

Reduzca su riesgo

Decida cómo preparar y proteger su casa de inundaciones según el riesgo de inundación de su casa y cree un plan para mitigar el riesgo de su propiedad: www.ready.gov/make-a-plan

Fuera de la casa:

- ✓ Mantenga escorrentía y drenaje de agua adecuados.
- ✓ Mejore la nivelación del lote.
- ✓ Reduzca las superficies impermeables alrededor de la casa.
- ✓ Instale un barril de lluvia.
- ✓ Eleve las utilidades y los equipos de servicio.
- ✓ Fije los tanques de combustible externos.

Reduzca su riesgo

Dentro de la casa:

- ✓ Proteja las posesiones valiosas.
- ✓ Selle la fundación y paredes del sótano.
- ✓ Instale desagües de inundación.
- ✓ Instale una bomba de sumidero.
- ✓ Prevenga las obstrucciones en el alcantarillado.
- ✓ Use materiales de construcción resistentes a inundaciones.
- ✓ Eleve los componentes del sistema eléctrico.
- ✓ Proteja las utilidades y equipos de servicio.
- ✓ Instale un sistema de alerta de inundación.

Actualice la propiedad según el código de construcción actual

La cobertura del aumento en el costo de cumplimiento (ICC) en el formulario de cobertura de construcción de la póliza estándar de inundación del NFIP proporciona fondos adicionales para lo siguiente:

- Ayuda a pagar el costo para cumplir con el estado u ordenanzas de gestión de planicies aluviales o la comunidad por un evento de inundación en el que un edificio haya sido declarado sustancialmente dañado o haya sufrido daños repetitivos.
- La cobertura del ICC ayudará a pagar el costo de elevación, impermeabilización, demolición o reubicación del edificio (o cualquier combinación de estas actividades) hasta un beneficio máximo de \$30 000.

Después de una pérdida

- ✓ Comuníquese con su compañía de seguros inmediatamente después de sufrir una pérdida.
- ✓ Tome fotografías o video de las áreas dañadas.
- ✓ Realice únicamente las reparaciones necesarias para evitar daños adicionales. No haga reparaciones permanentes antes de hablar con la compañía de seguros.
- ✓ Antes de retirar cualquier propiedad dañada de las instalaciones, asegúrese de que un liquidador de seguros o su agente hayan visto el daño.

Después de una pérdida

- ✓ Guarde todos los recibos por reparaciones de emergencia.

- ✓ Tan pronto como sea posible, prepare un inventario detallado de todas las propiedades dañadas o destruidas. Entregue una copia al liquidador de seguros y guarde una copia para usted. Debería incluir:
 - Descripción y cantidad de los artículos.
 - Fecha de compra o edad aproximada.
 - Costo-tiempo de compra y presupuesto para reemplazarlo.

Después de una pérdida

- Esté presente cuando el liquidador de seguros inspeccione la propiedad.
- No acepte una oferta de liquidación inadecuada. Cobrar un cheque puede impedirle buscar una compensación adicional; confirme por escrito que no lo hará.

Resumen

- Considere realizar mejoras o reparaciones a la propiedad que puedan mitigar pérdidas o daños.
- Revise su póliza para saber cuál sería su deducible.
- Determine si tiene cobertura de valor en efectivo real (ACV) o valor de costo de reemplazo (RCV).
- Si no entiende su póliza, consulte con su compañía de seguros o productor y pida que se la expliquen.

Recordatorio



Si su compañía de seguros rechaza cualquier parte de su reclamo, asegúrese de que indiquen la negación por escrito y guarde toda la documentación.

Información de contacto

Al Redmer, Jr., Comisionado de Seguros de Maryland

Oficina: 410-468-2090

Celular: 443-845-0802

Administración de Seguros de Maryland

1-800-492-6116 www.insurance.maryland.gov

Programa del Seguro Nacional de Inundación

1-800-427-4661 www.floodsmart.gov

Comisión de Mejoras para el Hogar de Maryland

1-888-218-5925

www.dllr.state.md.us/license/mhic/

Información de contacto

Agencia de Gestión de Emergencias de Maryland

1-877-636-2872

www.mema.maryland.gov/

Agencia Federal de Gestión de Emergencias

1-202-646-2500

www.fema.gov

Publicaciones disponibles en el sitio web de la MIA

Consulte las siguientes publicaciones para obtener más información.

- An Insurance Preparedness Guide for Natural Disasters (Guía de preparación de seguros para desastres naturales)
- A Consumer Guide to Disaster-Relief Resources (Guía del consumidor para recursos de ayuda en catástrofes)
- Consumer Guide to Homeowners Insurance (Guía del consumidor para los seguros de vivienda)
- Why Renters Insurance is a Good Idea (Por qué el seguro para inquilinos es una buena idea)
- Should I Hire a Public Adjuster to Help Me Settle My Claim? (¿Debo contratar a un liquidador público para que me ayude a resolver mi reclamo?)
- Consumer Guide to Auto Insurance (Guía del consumidor para el seguro de automóvil)
- Property Damage – What to Do After A Loss (Daños a la propiedad: qué hacer después de una pérdida)
- Weather Related Damage – Frequently Asked Questions about Insurance Coverage (Daños relacionados con el clima: preguntas frecuentes sobre la cobertura del seguro)

¿Preguntas?