

Seguro de condominio

OFFICE OF THE COMMISSIONER OF INSURANCE

PI-168 (C 02/2006)

Cuando usted adquiere un condominio, se convierte en el propietario de la unidad del condominio y también adquiere un interés completo con todos los otros propietarios de unidades en las áreas comunes que son de propiedad conjunta (p. ej. corredores, muros comunes, etc.). Las áreas comunes por lo general están determinadas por su definición en la póliza y por la interpretación de los estatutos y declaraciones de la sociedad de condominio.

Los propietarios de unidades constituyen una sociedad para administrar el condominio y también para conformar una entidad que pueda ser propietaria de los elementos comunes. La sociedad es propietaria del edificio o edificios y también puede poseer otras propiedades, como un club o piscina. Generalmente, dicha propiedad está asegurada por la sociedad. La póliza de la sociedad debe cubrir la estructura básica y la propiedad común, y también la responsabilidad por lesiones ocurridas en la propiedad común. Consulte con la junta directiva de la sociedad y con su agente de seguros para estar seguro de que entiende cabalmente las responsabilidades del seguro y las sociedades.

Cobertura del seguro

Todas las pólizas de propietarios vendidas en Wisconsin son pólizas grupales que combinan más de un tipo de cobertura de seguro en una única póliza. Hay cuatro tipos de cobertura que están contenidas en la póliza del propietario: bienes, responsabilidad civil, pagos médicos y gastos de vida adicionales.

La póliza **Homeowner's Form 6 (HO-6)** es un paquete de seguros diseñado específicamente para propietarios de condominios. El propietario de condominio no está obligado a contratar un seguro sobre el edificio que ocupa. Sin embargo, es posible que desee contratar un seguro que brinde cobertura por modificaciones, artefactos, instalaciones fijas y mejoras que se realicen como parte del edificio donde se encuentra la unidad de condominio. Una póliza HO-6 generalmente proporciona \$1,000 de cobertura. Hay límites de cobertura más elevados disponibles a un costo adicional.

La **cobertura de bienes personales** lo indemnizará por distintos daños, tales como robo, humo, vandalismo, incendio, explosión, caída de objetos, derrumbe del edificio y ruptura de los sistemas de

vapor o agua caliente. Los bienes personales comprenden el contenido de su vivienda y otras pertenencias personales que usted y su familia usaban, tenían o llevaban puestas. Usted selecciona un monto específico de cobertura.

La **cobertura de responsabilidad civil** se aplica a accidentes dentro y fuera de su propiedad, si la lesión o el daño son causados por usted, un miembro de su familia o su animal doméstico. La cobertura por responsabilidad, generalmente de \$100,000, cubre cualquier daño que un tribunal de justicia determine que usted debe pagar. Hay límites más elevados disponibles a un costo adicional. El seguro de responsabilidad civil no tiene un deducible que usted deba desembolsar antes de que el asegurador comience a pagar siniestros. La cobertura de responsabilidad civil también proporciona un servicio de defensa ante una demanda en su contra.

La **cobertura de pagos médicos** lo cubrirá si una persona resulta lesionada en su condominio independientemente de quién tuvo la culpa. La cobertura no se aplica a usted ni a los miembros de su hogar. La cobertura de pagos médicos generalmente tiene un mínimo de \$1,000 por persona. Hay límites de cobertura de pagos médicos más elevados disponibles con un costo adicional.

La **cobertura de gastos de vida adicionales** pagará los gastos que deba enfrentar si tiene que mudarse a un hotel o departamento en forma transitoria y cubrirá ciertos gastos de vida adicionales cuando no pueda vivir en su condominio. La póliza típica pagará un monto de hasta el 40% de su límite de bienes personales.

La **cobertura de evaluación de siniestro** proporciona una cobertura adicional de \$1,000 cuando la sociedad de condominio impone una evaluación para cubrir gastos por pérdidas directas en la propiedad común, por ejemplo, si una persona resulta lesionada en la propiedad común, como la piscina, y el tribunal dicta una sentencia mayor que el monto de la cobertura de responsabilidad provista por la póliza de condominio/sociedad. La cobertura de evaluación de siniestro también puede cubrir los daños a los edificios de propiedad común que no estén cubiertos totalmente por el seguro. Compruebe con su agente para ver si la cobertura de evaluación de siniestro está incluida en la

póliza. La cobertura adicional puede estar disponible por una prima de mayor valor.

Coberturas adicionales

La póliza de propietario de condominio generalmente brinda las siguientes coberturas adicionales:

Remoción de escombros. La póliza cubre el gasto derivado de retirar del lugar los escombros que quedan como consecuencia del daño.

Árboles, plantas y arbustos. Los árboles, las plantas y los arbustos generalmente están cubiertos en un 10% del límite de responsabilidad que se aplica según la cobertura de bienes personales de hasta \$500 por elemento.

Reparaciones razonables. Si su propiedad ha sido dañada, es importante hacer cualquier reparación transitoria necesaria para protegerla de pérdidas mayores o daños posteriores. Los gastos para realizar reparaciones transitorias necesarias están cubiertos por su póliza, por lo que debe asegurarse de guardar todos los recibos o facturas.

Cobertura de tarjeta de crédito. La cobertura de propiedad personal se extiende también a las tarjetas de crédito. La mayoría de las pólizas pagan hasta \$500 para cubrir el uso no autorizado de sus tarjetas de crédito.

Otras coberturas para tener en cuenta

Propiedad del ausentista. Si usted es propietario de una vivienda en un condominio/sociedad, pero la alquila a terceros todo el tiempo o la mayor parte, se puede acordar un seguro especial. Comuníquese con su agente para obtener una revisión completa si se encuentra en esta situación.

Inflación. Esta cobertura automáticamente aumenta el monto de la cobertura de seguro sobre el inmueble y bienes personales a medida que la inflación modifica el costo de reemplazarlos. Las modificaciones se basan en el movimiento de un índice inflacionario y se reflejan en la prima en cada renovación.

Propietarios de negocios. Si usted opera una oficina o pequeño negocio en su unidad del condominio, puede necesitar una cobertura especial. Consulte con su agente si tiene un negocio familiar o un pasatiempo que se podría considerar un negocio. Esto lo ayudará a asegurarse de que tiene el tipo de cobertura correcta.

Seguro de inundación. El seguro de condominio normal no cubre las pérdidas por inundación. Si su comunidad participa en el National Flood Insurance Program (NFIP), usted puede obtener cobertura de

seguro de inundación para su condominio patrocinada por el gobierno federal. Comuníquese con su agente de seguros para conocer más sobre los requisitos para obtener la protección de seguro de inundación. Para obtener información general sobre el programa de seguro de inundación, puede llamar o escribir a:

National Flood Insurance Program
P.O. Box 459
Lanham, MD 20706-0459
1-888-FLOOD29 (356-6329)
<http://www.floodsmart.gov>

Cobertura de protección complementaria de responsabilidad civil. Si necesita más protección que los límites de su póliza regular, debe considerar una póliza de protección complementaria de responsabilidad civil. Esta póliza de protección complementaria de responsabilidad civil que usted ya tiene mediante la póliza de propietario de condominio y la póliza del automóvil, y proporciona una protección suplementaria.

Por ejemplo, si usted es responsable por las lesiones de una persona que requirió \$150,000 para tratamiento médico y el límite de responsabilidad de la póliza de propietario de condominio es \$100,000, su póliza de protección complementaria pagará los \$50,000 adicionales. También existen algunas situaciones, como la difamación y la calumnia, que una póliza estándar no cubre. Una póliza de protección complementaria permite a la gente protegerse contra pleitos catastróficos en tales situaciones.

El límite de cobertura básica para esta póliza aparte es de \$1 millón. Están disponibles límites más elevados. Las pólizas de protección complementaria de responsabilidad civil generalmente cuentan con un deducible de entre \$250 y \$1,000.

Qué montos asegurar: costo de reemplazo en comparación con valor real en efectivo

El factor principal que se debe considerar al determinar qué suma asegurar es el valor real de sus pertenencias. Esto implica establecer el "valor real en efectivo" de todas sus pertenencias, es decir, el valor del bien en el momento en que se dañó o destruyó. El valor real en efectivo se determina tomando el costo del bien nuevo y restándole el monto de la depreciación que se ha producido. Por ejemplo, una silla cuya sustitución cuesta \$500 puede tener una "vida" razonable de 20 años. Si se destruye al cabo de 10 años, el valor real en efectivo puede ser mucho menor a \$500, probablemente alrededor de \$250. El estado de la silla también puede afectar el pago del seguro.

Si desea contar con protección de seguro por el costo de reparación o reemplazo a los precios actuales, puede contratar una cláusula adicional de reemplazo de bienes personales con su póliza. La cobertura del costo de reemplazo no incluye ninguna deducción por depreciación.

La manera más fácil de determinar el valor es realizar un inventario completo de sus pertenencias y tratar de determinar su valor al momento del inventario. Dicho inventario y evaluación de pertenencias se debe repetir en forma anual.

Algunos bienes incrementan su valor luego de un largo período de tiempo. Algunos ejemplos son las antigüedades, los cuadros y la platería. Debe asegurar estos objetos incluyéndolos en la póliza. Por lo general es mejor contratar un seguro adicional para sus posesiones más valiosas. Su póliza se puede modificar a un costo adicional para protegerlo contra dichas pérdidas.

Deducibles

El deducible es el monto de cualquier siniestro que usted debe pagar antes de que la compañía de seguros cubra los daños. Los deducibles reducen costos porque usted paga los primeros \$100 o \$250 en cada siniestro.

Los deducibles le ahorran dinero a las compañías de seguros, ya que eliminan muchos reclamos menores relacionados con el mantenimiento que son tan costosos para procesar y solucionar como las demandas mayores. Los ahorros se trasladan al consumidor, que paga menos por las pólizas con deducibles.

Costos

El costo del seguro de propietario de condominio depende del tipo de edificio, ubicación y monto de cobertura de seguro contratada. Un edificio de ladrillos, por ejemplo, es más resistente al fuego que un edificio de madera y por lo tanto, en ocasiones, cuesta menos asegurarlo. La ubicación del edificio afecta al costo de la cobertura porque algunas comunidades tienen mejor protección contra incendios que otras. Algunas áreas tienen más problemas de delitos y vandalismo que otras, lo que afecta el costo del seguro contra tales siniestros.

Qué hacer si sufre un siniestro

Si es víctima de un robo, incendio o accidente en su condominio, debe comunicarse con su agente o compañía de seguros de inmediato. También debe avisar a la policía si la pérdida es consecuencia de un robo. Los reclamos se deben presentar tan pronto

como sea posible después de ocurrido el siniestro. No dude en solicitar asistencia a su agente de seguros para presentar su reclamo.

La compañía o el agente llamarán a un tasador de la compañía de seguros para que examine el daño y proporcione una estimación del costo de reparación o reemplazo. Debe negociar la liquidación final con él.

Si su propiedad ha sido dañada, es importante hacer cualquier reparación transitoria necesaria para protegerla de pérdidas mayores o daños posteriores. Por ejemplo, si las ventanas están rotas, hágalas tapar como protección contra el vandalismo o el daño meteorológico. Sin embargo, no se deben realizar reparaciones permanentes hasta que la compañía haya inspeccionado la propiedad y haya acordado con usted el costo de las reparaciones.

Algunos consejos para prevenir siniestros o daños

- Instale detectores de humo y de calor cerca de los dormitorios.
- Mantenga su condominio libre de basura acumulada, trapos manchados de aceite y materiales combustibles.
- Revise las lámparas, los cables de las lámparas y los interruptores para asegurarse de que no haya ningún cableado defectuoso.
- Practique simulacros de incendio. Asegúrese de que cada uno (sobre todo los niños) sepa qué hacer en caso de incendio.
- Mantenga los fósforos lejos del alcance de los niños. Asegúrese de que los fumadores no fumen en la cama.
- Instale cerraduras adecuadas en su condominio y tome otras precauciones tales como evitar que los periódicos se acumulen en su ausencia.

¿Qué sucede si tengo problemas para encontrar un seguro?

Las compañías pueden escoger las personas que desean asegurar. Sin embargo, no pueden negarse a brindarle seguro por cuestiones de raza, color, credo, nacionalidad ni ascendencia. Si usted es rechazado por una compañía, consulte con otras. Cada compañía tiene principios diferentes.

Si usted acude a varias compañías y no puede encontrar cobertura, puede ser asegurado por el Wisconsin Insurance Plan (WIP). El WIP es un acuerdo de cobertura conjunta de riesgos en el que todas las compañías del estado que venden seguros de propiedad comparten el riesgo de los propietarios de vivienda que tienen dificultad para obtener cobertura de seguro a través de las fuentes habituales del mercado. Usted puede solicitar

cobertura mediante un agente o presentarse directamente en:

Wisconsin Insurance Plan
700 West Michigan Street, Suite 320
Milwaukee, WI 53233
(414) 291-5353
<http://www.wisinsplan.com>

Requisitos de anulación

Las compañías no podrán anular su póliza en la mitad de su vigencia a menos que usted deje de pagar las primas, que haya existido manifestación falsa concreta, que haya habido un cambio sustancial en el riesgo asumido excepto si la compañía pudo haber previsto razonablemente el cambio o contemplado el riesgo; o bien si se viola el contrato de alguna otra manera. Ellos podrán rechazar la renovación de su póliza al momento que corresponda. Si la compañía va a rechazar su cobertura, le deberá enviar por correo una notificación por escrito con al menos 60 días de anticipación de modo que tenga tiempo de encontrar otro seguro. Si la anulación se debe a su falta de pago de las primas, solamente será necesario notificarle con 10 días de antelación. Cuando cambie de compañía por su propia voluntad, mantenga la póliza que tiene hasta estar seguro de tener otra cobertura.

Detalles para recordar

- Lea su póliza antes de que ocurra un siniestro para que sepa exactamente qué cobertura le brinda y lo que debe hacer si tiene un siniestro. Si tiene preguntas no dude en consultar a su agente.
- Revise los **estatutos y declaraciones de la sociedad de condominio** cuando desee contratar una cobertura.
- Los agentes y las compañías son diferentes. Los amigos pueden brindar algunas recomendaciones. Caso contrario, intente con las páginas amarillas. Los agentes y las compañías aparecen en un listado por orden alfabético y por ubicación.
- Si desea saber si un agente o compañía están habilitados en el estado, puede llamar a la OCI. Para averiguar si una compañía está habilitada para operar, llame al (608) 267-9456. En el caso de los agentes, llame al (608) 266-8699. La información de los agentes y las compañías también está disponible en la sección Quick Links (Enlaces rápidos) del sitio en Internet de la OCI en www.oci.wi.gov.
- **Averigüe antes de contratar.** Las compañías no son todas iguales. Difieren en los precios, cláusulas de la póliza, las prácticas con respecto a los reclamos y los servicios que ofrecen. No tenga temor de hacer preguntas.

- Conserve una lista de todos sus bienes personales de manera que, si resultan dañados o desaparecen, usted podrá dar cuenta de ellos. Le puede resultar beneficioso conservar fotos o videos de sus bienes personales.
- Conserve un registro de los números de serie de los bienes de mayor valor.
- Los reclamos se deben presentar tan pronto como sea posible después de ocurrido el siniestro.
- Las leyes de Wisconsin prohíben a las compañías de seguro rechazar, cancelar o negar la cobertura de seguro a una clase de riesgos únicamente en base a los antecedentes penales pasados, la incapacidad física o de desarrollo, la incapacidad mental, la edad, la raza, el estado civil, el sexo, la preferencia sexual, el carácter "moral", la ubicación o la ocupación.

Puede comunicarse con alguna de las siguientes asociaciones o grupos de la industria del seguro para obtener más información:

Independent Insurance Agents of Wisconsin (IIA)
725 John Nolen Drive
Madison, Wisconsin 53713
(608) 256-4429

Professional Insurance Agents (PIA)
6401 Odana Road
Madison, Wisconsin 53719
(608) 274-8188

Community Insurance Information Center (CIIC)
700 West Michigan Street, Suite 350
Milwaukee, Wisconsin 53233
(414) 291-5360

Qué hacer si tiene una queja

Si desea obtener información sobre las distintas formas de presentar quejas de seguros, llame al:

(608) 266-0103 (en Madison)
o bien a:
1-800-236-8517 (fuera de Madison)

Sitio en Internet de la OCI:
oci.wi.gov

La OCI investiga las quejas y procura resolver los problemas de manera razonable y justa. Si se ha violado alguna ley o reglamentación, la oficina procederá a tomar una acción disciplinaria. Las penas incluyen la suspensión o revocación de licencias y multas. Esta oficina no puede solucionar conflictos sobre hechos concretos, por lo que usted posiblemente deba plantear su queja ante un tribunal de menor cuantía o con un abogado.