



Seguros

Respuestas sobre seguros de crédito

¿Qué es un seguro de vida?

Un seguro de vida ayuda a cancelar un préstamo en caso de muerte antes de que el préstamo sea pagado en su totalidad.

Es un servicio de cobertura opcional. Al momento de adquirirlo, el costo de la póliza frecuentemente se agrega al monto principal del préstamo. Los prestamistas deben informar los términos y costos del seguro ya que esto puede afectar los términos del préstamo. Algunas pólizas combinan Seguro de Vida y Seguro de Discapacidad y pueden incluir cláusulas sobre la cancelación de la póliza.

¿Puede el banco obligarme a adquirir el seguro de vida?

No. Sin embargo, una vez que usted contrata un seguro de vida con su préstamo, el costo de su cobertura pasa a formar parte del contrato con el banco. Algunas pólizas incluyen cláusulas sobre la cancelación de la póliza.

¿Qué es un seguro de discapacidad?

Un seguro, también conocido por seguro de salud y accidentes, que realiza pagos a su préstamo si usted se enferma o queda discapacitado y no puede trabajar.

Es un servicio de cobertura opcional. Al momento de adquirirlo, el costo de la póliza frecuentemente se agrega al monto principal del préstamo. Los prestamistas deben informar los términos y costos del seguro ya que esto puede afectar los términos del préstamo. Algunas pólizas combinan Seguro de Vida y Seguro de Discapacidad, y pueden incluir cláusulas sobre la cancelación de una póliza.

Respuestas sobre seguros de inundaciones

¿Qué es el seguro contra inundaciones?



A diferencia de la póliza estándar para propietarios de viviendas, el seguro contra inundaciones cubre las pérdidas que se producen en la propiedad a raíz de inundaciones. Entre algunos de los aspectos que cubre una póliza estándar para inundaciones se incluyen:

- daños estructurales al edificio y sus cimientos;
- los sistemas eléctricos y de cañerías;
- las estufas, los calentadores de agua y el aire acondicionado central;
- los refrigeradores, las cocinas y los electrodomésticos empotrados;
- las alfombras fijas sobre un piso no terminado;
- la limpieza de los escombros producidos por la inundación.

También puede adquirir una póliza de seguro contra inundaciones para asegurar el contenido de su vivienda, por ejemplo, los muebles, la prendas de vestir, los congeladores de alimentos y la comida que se encuentra en ellos, los aire acondicionados portátiles y determinados artículos de valor, como las obras de arte y las pieles (que no superen el monto de \$2,500).

Las pólizas se encuentran disponibles bajo tres formas: viviendas (que corresponden a la mayoría de los hogares), propiedad en general (por ejemplo, en el caso de los edificios de departamentos y los negocios) y asociación de edificios de condominios residenciales (condominio).

Cuando una propiedad que garantiza un préstamo está situada en un [Área Especial de Riesgo de Inundación \(SFHA, por las siglas en inglés\)](#) en la que el seguro contra inundaciones se encuentra disponible en virtud de la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés, o la Ley), un banco nacional no debe otorgar, aumentar, ampliar ni renovar un préstamo hipotecario a menos que dicha propiedad sea asegurada por un seguro contra inundaciones.

De acuerdo con la Ley, el monto de compra obligatorio es cualquiera de los siguientes que represente la suma más pequeña:

- El saldo del capital adeudado del préstamo o los préstamos.
- El monto máximo del seguro que se encuentra disponible en función del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por las siglas en inglés), que es la suma más pequeña de lo siguiente:
 - El límite máximo disponible para el tipo de estructura (\$250,000 para una estructura residencial y \$500,000 para una no residencial).
 - El valor asegurable de la estructura.

La cobertura se debe obtener y conservar durante todo el plazo del préstamo.

Para obtener una cobertura de seguro contra inundaciones, debe vivir en una comunidad que participe en el mencionado NFIP. Esta comunidad debe establecer su elegibilidad para participar en el NFIP mediante la adopción y el cumplimiento de determinadas ordenanzas de administración de llanuras aluviales. La cobertura del seguro contra inundaciones se ofrece mediante la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por las siglas en inglés) y su NFIP.



Febrero de 2011

¿Cuánto cuesta el seguro contra inundaciones?

Las primas de los seguros contra inundaciones se calculan en función de tales factores como:

- El año en que se construyó el edificio.
- La ocupación del edificio.
- La cantidad de pisos.
- La ubicación del contenido del edificio.
- El riesgo de inundaciones del edificio (es decir, la zona inundable).
- La ubicación de la planta más baja respecto del requisito de elevación en el mapa de inundaciones (únicamente en edificios más nuevos).
- El deducible que elija y el monto de la cobertura para el edificio y su contenido.

El seguro contra inundaciones se puede adquirir a través de compañías aseguradoras, las cuales venden pólizas mediante su red de representantes. La cobertura se ofrece mediante la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) y su Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés).

Si se exige el seguro contra inundaciones en el marco de un préstamo pero el prestatario no adquiere el monto requerido de este seguro, el prestamista puede forzar la contratación de la cobertura y cobrar al solicitante del préstamo el costo de las primas y las comisiones incurridas por adquirir el seguro. Las coberturas de los seguros contra inundaciones obligatorios a menudo resultan más costosas que la cobertura que se obtiene mediante una póliza contratada directamente por el prestatario.

Febrero de 2011

Solicité un préstamo hipotecario y el banco me obliga a adquirir un seguro contra inundaciones. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. Si su vivienda está situada en un [Área Especial de Riesgo de Inundación \(SFHA, por sus siglas en inglés\)](#) en la que el seguro contra inundaciones se encuentra disponible bajo la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés), cualquier prestamista que obedezca los reglamentos federales le exigirá que adquiera este tipo de seguro antes de obtener la hipoteca.

No está obligado a comprar la póliza de seguro contra inundaciones en el banco. Se puede adquirir a través de compañías aseguradoras, las cuales venden pólizas mediante su red de representantes. La cobertura se ofrece mediante la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) y su Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés).

En el caso de propiedad que no se rija por los requisitos de la FDPA, todo requerimiento de seguro contra inundaciones resulta un acto contractual entre el prestamista y el prestatario.



Febrero de 2011

Cuando compré mi vivienda, esta no se encontraba en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) pero cuando refinancié mi hipoteca, el banco dijo que tenía que adquirir un seguro contra inundaciones porque los mapas de inundaciones habían cambiado. ¿Puede el banco exigirme que compre un seguro contra inundaciones?

Sí. Si el banco toma conocimiento que una revisión del mapa de inundaciones indica que una estructura que se emplea para garantizar un préstamo se enmarca dentro de un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) en la que el seguro contra inundaciones se encuentra disponible bajo la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés o la Ley), el banco debe notificarle que se requiere un seguro contra inundaciones.

Cuando un edificio o una vivienda móvil que se usa para garantizar un préstamo se sitúa en una SFHA en la que el seguro contra inundaciones se encuentra disponible en virtud de la FDPA, un banco no debe otorgar, aumentar, extender ni renovar ningún préstamo hipotecario que se garantice con dicha propiedad a menos que el edificio o la vivienda móvil estén asegurados por un seguro contra inundaciones.

De acuerdo con la FDPA, un monto de compra obligatorio del seguro contra inundaciones es cualquiera de los siguientes que represente la suma más pequeña:

- El saldo del capital adeudado del préstamo o los préstamos.
- El monto máximo del seguro que se encuentra disponible bajo el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés), que es la suma más pequeña de lo siguiente:
 - El límite máximo disponible para el tipo de estructura (\$250,000 para una estructura residencial).
 - El valor asegurable de la estructura (normalmente el valor del costo de sustitución de su vivienda).

La cobertura se debe obtener y conservar durante todo el plazo del préstamo.

Febrero de 2011

El banco me dijo que necesito un seguro contra inundaciones, pero no creo que mi propiedad se encuentre en un área de inundaciones. ¿Qué puedo hacer?

Los bancos nacionales determinan si rige el seguro contra inundaciones en función de una revisión de los correspondientes mapas de las inundaciones. Si usted considera que el mapa de inundaciones que empleó su banco indica erróneamente que su propiedad se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundaciones (SFHA, por sus siglas en inglés), la ley federal permite que el prestamista y el prestatario de manera conjunta soliciten ante la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) que se lleve a cabo una



revisión de la decisión. Las solicitudes presentadas ante la FEMA en relación con la revisión de una determinación de peligro de inundación debe contar con un matasellos anterior a los 45 días posteriores a la fecha en que el prestamista notificó al prestatario que la propiedad se encuentra dentro de una SFHA.

Para obtener información sobre la presentación de una solicitud, comuníquese con un especialista en mapas, llamando al 1-877-336-2627 o escribiendo por correo postal a:

LOMC Clearinghouse
7390 Coca Cola Drive, Suite 204
Hanover, MD 21076
Attn.: LOMA Manager

Febrero de 2011

¿Por qué me solicita el banco que garantice mi seguro contra inundaciones?

Cuando un banco exige al prestatario que presente una garantía en concepto de otros fondos relacionados con un préstamo hipotecario residencial (impuestos, primas de seguro o cualquier otra comisión o cargo), la garantía de seguro contra inundaciones es obligatoria.

Febrero de 2011

Mi vivienda ya no se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) debido a un cambio en el mapa de inundaciones. ¿Deberé seguir pagando un seguro contra inundaciones?

Depende.

El prestamista ya no tiene que exigir un seguro contra inundaciones obligatorio según los estatutos federales de seguros contra inundaciones. No obstante, si se le autoriza por contrato, este puede continuar exigiendo una cobertura de seguro contra inundaciones para asegurarse de que su garantía siga estando protegida en caso de inundaciones.

Ud. puede considerar la posibilidad de convertir la póliza contra inundaciones existente del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) en una Póliza de Riesgo Preferencial (PRP, por sus siglas en inglés) económica del NFIP que asegura la propiedad situada en llanuras aluviales pero no en una SFHA.

Febrero de 2011

¿Se aplica la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés, o la Ley) a préstamos que se encuentran en proceso de reestructuración o modificación?



Depende.

Por definición, un préstamo designado es un préstamo garantizado con un edificio o una vivienda móvil que se sitúa en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) en la que se ofrece seguro en virtud de la Ley. Si el préstamo que se está reestructurando o modificando cumple con la definición de préstamo designado, la Ley registrará dicho préstamo. Si el prestamista aumenta el monto del préstamo, es posible que sea necesario un seguro contra inundaciones adicional.

Febrero de 2011

El saldo del préstamo para mi vivienda se redujo con los años por lo que ahora debo \$50,000 por esta. Tengo un nuevo recaudador y este requiere que mi seguro por inundaciones aumente. Mi póliza actual satisface el requisito mínimo correspondiente a seguros contra inundaciones. ¿Puede mi prestamista requerir más seguro contra inundaciones que el mínimo requerido por el reglamento?

Sí. Los prestamistas pueden exigir mayor cobertura del seguro contra inundaciones que el monto mínimo exigido por la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés, o la Ley). Si el seguro contra inundaciones solicitado por el prestamista supera los \$250,000, es posible que usted o el prestamista deban recurrir a una cobertura fuera del NFIP.

De acuerdo con la Ley, el monto de compra obligatorio es cualquiera de los siguientes que represente la suma más pequeña:

- El saldo del capital adeudado del préstamo o los préstamos.
- El monto máximo del seguro que se encuentra disponible bajo el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés), que es la suma más pequeña de lo siguiente:
 - El límite máximo disponible para el tipo de estructura (\$250,000 para una estructura residencial).
 - El valor asegurable de la estructura (normalmente el valor del costo de sustitución de su vivienda).

Por ejemplo, en el caso de una vivienda con un préstamo hipotecario de primer grado (que no es un préstamo ni línea de crédito con garantía hipotecaria), un valor asegurable más de \$50,000 y un saldo de capital adeudado de \$50,000, el monto mínimo requerido en virtud de la Ley sería de \$50,000.

Es posible que algunos prestamistas requieran en sus acuerdos de préstamos que el monto del seguro contra inundaciones sea igual al de su seguro contra riesgos, de modo que su seguro no resulte insuficiente. El razonamiento es que si el valor asegurable (costo de sustitución) de la vivienda es superior y se produce una pérdida total a causa de una inundación, es posible que el monto menor, en este caso \$50,000, no sea adecuado para reconstruir la vivienda.



Cada prestamista tiene la responsabilidad de definir sus propias pólizas y procedimientos en cuanto a seguros contra inundaciones con el fin de satisfacer sus necesidades comerciales y proteger sus intereses en la garantía. No obstante, los prestamistas deben evitar generar situaciones en las que un edificio se encuentre sobreasegurado.

Febrero de 2011

El costo de mi póliza de seguro contra inundaciones aumentó. Me gustaría aumentar mi deducible para reducir el costo del seguro. ¿Es posible?

Puede ser posible. Deberá analizarlo con su prestamista. Los prestamistas deben determinar qué tan razonable es el deducible en cada caso, tomando en cuenta el riesgo que ese deducible supondría para el prestatario y el prestamista. No constituye una práctica comercial sensata para un prestamista permitir que un prestatario use el monto máximo del deducible en cada situación.

Un prestamista no puede permitir que un prestatario use un monto de deducible que sea equivalente al valor asegurable de la propiedad para evitar el requisito de compra obligatoria del seguro contra inundaciones.

Febrero de 2011

Mi edificio se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) y el prestamista me dijo que estaré obligado a comprar un seguro contra inundaciones. ¿Puedo ser eximido del requisito de adquirir este tipo de seguro?

Puede quedar eximido de adquirir un seguro contra inundaciones para un edificio o una vivienda móvil situados en una SFHA solamente si cumple con las siguientes condiciones:

- Si el saldo del capital original de su préstamo es \$5,000 o menos.
- Si el plazo de cancelación original es un año o menos.

Febrero de 2011

Mi condominio se encuentra en el 5.º piso de un edificio de varios pisos situado en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). ¿Está mi préstamo sujeto al requisito regulatorio de seguro contra inundaciones?

Sí. Los requisitos de compra obligatoria de seguro contra inundaciones rigen a los préstamos garantizados con unidades individuales de condominios residenciales. Lo anterior incluye las unidades que se encuentran en complejos de condominios de varios pisos situados en una SFHA para la que el seguro contra inundaciones está disponible bajo la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés, o la Ley).

Febrero de 2011



¿Qué es una Póliza para Asociaciones de Edificios de Condominios Residenciales (RCBAP, por sus siglas en inglés) del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés)?

La RCBAP es una póliza maestra para condominios residenciales que emite la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés). Para satisfacer la definición de condominio residencial, el 75 % o más del área cubierta del edificio debe estar destinado a uso residencial.

El monto máximo de cobertura del edificio que se puede adquirir en virtud de la RCBAP es cualquiera de las siguientes que represente la suma más pequeña:

- El 100 % del valor del costo de sustitución del edificio, incluidos los montos para reparar o sustituir los cimientos y sus estructuras de soporte.
- La cantidad total de unidades en el edificio de condominio multiplicada por \$250,000.

La RCBAP solo puede ser adquirida por la asociación de propietarios del condominio.

Febrero de 2011

Mi vivienda se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). Estoy pensando en obtener un préstamo sobre la equidad de la vivienda. ¿Me obligarán a obtener un seguro contra inundaciones?

Sí. El seguro contra inundaciones será necesario si el préstamo tiene como garantía un edificio o una vivienda móvil situados en una SFHA en la que este seguro esté disponible bajo la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés o la Ley).

Puede quedar eximido de adquirir un seguro contra inundaciones para un edificio o una vivienda móvil situados en un SFHA solamente con las siguientes condiciones:

- Si el saldo del capital original del préstamo es \$5,000 o menos.
- Si el plazo de cancelación original es un año o menos.

Febrero de 2011

Planeo obtener un préstamo sobre la equidad de mi vivienda. Mi propiedad está en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). ¿Afectará esto mi póliza de seguro contra inundaciones actual?

Depende. Cuando le otorgan el préstamo sobre la equidad de la vivienda, el prestamista debe asegurarse de que cuente con el seguro contra inundaciones adecuado o exigir que se añada cobertura adicional a la póliza de seguro contra inundaciones.



El monto mínimo del seguro contra inundaciones requerido es cualquiera de los siguientes que represente la suma más pequeña:

- El total combinado del saldo del capital adeudado del primero y el segundo préstamo.
- El monto máximo del seguro que se encuentra disponible en función del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés), que es la suma más pequeña de lo siguiente:
 - El límite máximo disponible para el tipo de estructura (\$250,000 para una estructura residencial).
 - El valor asegurable de la estructura (normalmente el valor del costo de sustitución de su vivienda).

Algunos prestamistas pueden exigir más cobertura para proteger por completo la garantía.

El titular del préstamo inferior o secundario también debe asegurarse de que el prestatario agregue su nombre como acreedor hipotecario/beneficiario ante pérdidas a la póliza de seguro contra inundaciones existente.

Febrero de 2011

Recientemente obtuve un préstamo por \$10,000 y llevé a cabo varias mejoras en la vivienda. El prestamista decidió obtener un derecho de garantía por mi vivienda, pero solo como precaución. Esta se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). ¿Me obligarán a conseguir un seguro contra inundaciones?

Sí. La Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés o la Ley) se aplica a la garantía que protege al préstamo. Si el prestamista obtiene un derecho de garantía por una propiedad de bienes raíces mejorada en una SFHA en la que se encuentra disponible el seguro contra inundaciones en virtud de la Ley, entonces este es obligatorio. La Ley no hace ninguna excepción en el caso de las propiedades que un prestamista tome como garantía por la abundancia de cautela.

Febrero de 2011

Recibí una carta de mi banco que indicaba que debo contar con un seguro contra inundaciones para mi propiedad y que el monto de la póliza que actualmente poseo no es suficiente. La carta mencionaba que el banco pretende forzar la contratación de una póliza si no proporciono una prueba de que poseo la suficiente cobertura. ¿Puede el banco hacer eso?

Sí. El banco o el recaudador que actúe en su nombre están obligados a forzar la contratación del seguro contra inundaciones si se producen todas las circunstancias que se mencionan a continuación:



- El banco determina en cualquier momento durante la vigencia del préstamo que la propiedad usada como garantía de este se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés).
- El seguro contra inundaciones se encuentra disponible bajo la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés, o la Ley) para propiedades mejoradas que garantizan préstamos.
- El banco determina que la cobertura del seguro contra inundaciones es inadecuada o no existe.
- Después de la notificación correspondiente, el prestatario no adquiere el monto adecuado de cobertura dentro de los 45 días.

El banco o el recaudador que actúa en su nombre deben enviar una notificación al prestatario cuando determine que resulta necesario contratar seguro contra inundaciones y que la propiedad no se encuentra asegurada o que el monto del seguro contra inundaciones de esta no es adecuado. La notificación enviada al prestatario debe indicar que este debe contratar, a su cargo, un seguro contra inundaciones por un monto que al menos sea igual a la suma que es exigida bajo la Ley y que corresponda a lo que reste del plazo de préstamo. La notificación además debe indicar que si el prestatario no obtiene el seguro dentro del plazo de 45 días, el banco o el recaudador lo contratarán en su nombre y el banco o el recaudador pueden cobrar al prestatario el costo de las primas y los cargos para obtener dicha cobertura.

Febrero de 2011

El banco forzó la contratación de un seguro contra inundaciones en mi propiedad. ¿Cuál es el monto del seguro que se debe obtener?

El monto de la cobertura del seguro que se exige bajo la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés, o la Ley) es el mismo independientemente de cómo se contrate el seguro. El monto mínimo del seguro contra inundaciones necesario para cumplir con el requisito de la Ley es cualquiera de los siguientes que represente la suma más pequeña:

- El saldo del capital adeudado del préstamo o los préstamos.
- El monto máximo del seguro que se encuentra disponible en función del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés), que es la suma más pequeña de lo siguiente:
 - El límite máximo disponible para el tipo de estructura.
 - El valor asegurable de la estructura.

En el caso de viviendas para una sola familia o para dos a cuatro familias y otras estructuras residenciales situadas en una comunidad participante de acuerdo con el programa regular, el monto máximo del seguro contra inundaciones disponible es de \$250,000. En el caso de edificios no residenciales, el monto máximo del seguro contra inundaciones disponible es \$500,000.

Sin embargo, los prestamistas pueden exigir una mayor cobertura del seguro contra inundaciones que el mínimo requerido por la Ley.



Febrero de 2011

¿Cuándo pueden los prestamistas o los recaudadores cobrar al prestatario un cargo por tomar una decisión por inundaciones?

Existen cuatro casos de acuerdo con la Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones (FDPA, por sus siglas en inglés o la Ley) en los que es posible cobrar al prestatario un cargo específico en relación con una decisión por inundación:

- (1) Cuando la decisión se toma respecto del otorgamiento, el aumento, la extensión o la renovación de un préstamo iniciados por el prestatario.
- (2) Cuando la decisión tiene como origen una revisión o una actualización de las áreas de las llanuras aluviales o de las áreas de riesgo de inundación hechas por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés).
- (3) Cuando la decisión tiene como origen la publicación de notificaciones por parte de la FEMA que afecten el área en la que se encuentra la propiedad en garantía.
- (4) Cuando la decisión produce la contratación forzosa del seguro.

El acuerdo de préstamo o bien de otros documentos contractuales entre las partes también pueden permitir la imposición de cargos.

Febrero de 2011

Varios familiares adquirimos propiedad mejorada y el banco determinó que se encontraba en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). El banco envió una notificación solo a uno de nosotros antes de que consumáramos el préstamo. ¿Debería el banco haber notificado a todos los prestatarios?

No. En las transacciones en las que participan varios prestatarios, el banco solo debe notificar a cualquiera de los prestatarios de la transacción. Si así lo deciden, los bancos pueden enviar varias notificaciones.

El banco y los prestatarios normalmente designan al prestatario que recibirá la notificación. Esta se debe enviar cuando el banco determine que la propiedad que garantiza el préstamo se encuentra o se encontrará situada en una SFHA.

Febrero de 2011

Adquirí mi propiedad hace más de diez años y, en el momento de la compra, esta no se encontraba en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). Me notificaron que mi vivienda ahora está en una SFHA y mi prestamista me exige que posea seguro contra inundaciones. ¿Puede el banco exigirme que tenga este seguro?



En 2003 el Congreso ordenó a la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) que actualizara los mapas de riesgos de inundaciones del país. Esta medida, conocida como Modernización de los Mapas de Inundaciones, empleó la tecnología y los datos más recientes para identificar los riesgos actuales de inundaciones en comunidades de todo el país.

Si un edificio que se encontraba en una zona inundable de riesgo moderado a bajo recientemente se incluyó en la sección del mapa correspondiente a SFHA de alto riesgo y se usó como garantía en un préstamo hipotecario, es posible que el prestatario esté obligado por ley a exigir un seguro contra inundaciones.

Febrero de 2011

Los mapas de inundaciones de mi comunidad cambiaron y mi vivienda ahora se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). Actualmente mi prestamista me exige que cuente con un seguro contra inundaciones. Leí que puedo resultar elegible para pagar una tasa menor en mi póliza de seguro contra inundaciones durante dos años. ¿Es eso cierto?

Sí. Si su propiedad recientemente fue incluida en la sección del mapa correspondiente a SFHA a partir del 1.º de octubre de 2008 o después de esta fecha como resultado de una revisión del mapa, es posible que sea elegible para una tarifa de Póliza de Riesgo Preferencial (PRP, por sus siglas en inglés). Las PRP normalmente ofrecen cobertura económica a propietarios e inquilinos de edificios elegibles situados en áreas de riesgo moderado a bajo.

El 15 de julio de 2010, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) anunció lo siguiente:

- Los edificios que fueron recientemente incluidos en la sección del mapa correspondiente a la SFHA a raíz de una revisión de este mapa realizada el 1.º de octubre de 2008 o después de esa fecha, o bien antes del 1.º de enero de 2011, son elegibles para recibir PRP durante dos años de póliza a partir del período comprendido entre el 1.º de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2012.
- Los edificios que se incluyan en la sección del mapa correspondiente a la SFHA a raíz de una revisión de este mapa realizada el 1.º de enero de 2011 o después de esa fecha, serán elegibles para recibir la PRP durante dos años de póliza a partir de la fecha de entrada en vigencia de la revisión del mapa.

FEMA indicó que su objetivo al brindar esta extensión temporal de elegibilidad para PRP es reducir la carga económica en los prestatarios con garantías hipotecarias que se sitúen en áreas recientemente catalogadas como SFHA en el mapa.

Los consorcios de condominios residenciales de varias unidades que sean elegibles para recibir cobertura en virtud de la Póliza para Asociaciones de Edificios de Condominios Residenciales no serán elegibles para la PRP y, por lo tanto, tampoco lo serán para esta extensión de dos años de la cobertura de la PRP.



La compañía que otorga la póliza de seguro contra inundaciones (es decir la aseguradora de este tipo de seguro), no el prestamista, será responsable de determinar y validar la elegibilidad extendida de la PRP. Las compañías de seguros contra inundaciones notificarán a los titulares de pólizas elegibles al menos noventa (90) días antes del vencimiento de la póliza. Como alternativa, puede comunicarse con su agente de seguros para conocer si reúne los requisitos.

Febrero de 2011

Acabo de comprar mi propiedad y el edificio se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). ¿Seré elegible para recibir una tarifa preferencial de riesgo con la póliza?

Depende.

En 2010, la FEMA anunció una revisión de los reglamentos de elegibilidad para su Póliza de Riesgo Preferencial (PRP, por sus siglas en inglés) bajo el NFIP. A partir de ese año, la elegibilidad para la PRP dependería de si la propiedad se encontraría en una SFHA como consecuencia de una revisión del mapa de inundaciones que entró en vigencia el 1° de octubre de 2008 o después.

Los edificios que fueron recientemente incluidos en la sección del mapa correspondiente a SFHA a raíz de una revisión de este realizada el 1.º de octubre de 2008 o después de esa fecha, o bien antes del 1.º de enero de 2011, son elegibles para recibir PRP durante dos años de póliza en el período comprendido entre el 1.º de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2012. Los edificios que se incluirán desde una zona que no correspondía a SFHA a una que sí esté en una sección del mapa SFHA a raíz de una revisión de este realizada el 1.º de enero de 2011 o después de esa fecha, serán elegibles para recibir la PRP durante dos años de póliza a partir de la fecha de entrada en vigencia de la revisión del mapa.

Los edificios que cumplan con los requisitos descritos anteriormente aún deben cumplir con los requisitos relativos al historial de pérdidas de la PRP. Si hay dos reclamaciones o pagos de indemnización por desastres de inundaciones de \$1,000 o más, o bien tres pérdidas de cualquier monto, la estructura no será elegible para la PRP.

Al finalizar el período de elegibilidad extendida, las pólizas de estos edificios se deben registrar como pólizas estándar.

La extensión de la elegibilidad de dos años para la PRP es diferente de las reglas existentes que protegen los derechos adquiridos; no se aplica a propiedades que ya se encontraban en una SFHA antes de los cambios realizados al mapa que comenzaron el 1.º de octubre de 2008 o después de esa fecha, ni a Pólizas para Asociaciones de Edificios de Condominios Residenciales emitidas a estas asociaciones.

Febrero de 2011



Respuestas sobre seguro general de vivienda

Dejé vencer mi seguro de vivienda. El banco obtuvo una nueva póliza y luego me notificó que soy responsable del pago de la prima. El nuevo seguro es mucho más caro. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. Los contratos de préstamos generalmente incluyen una provisión que obliga a asegurar de manera adecuada la garantía subsidiaria del préstamo. Si no se encuentran adecuadamente asegurados, los bancos nacionales pueden “forzar” la obtención de un seguro a su nombre durante el término del préstamo. El banco puede hacer esto si determina que la propiedad aseguradora del préstamo no está cubierta por el seguro o el seguro es insuficiente para cubrir la cantidad del saldo del préstamo.

En general, el prestamista de su hipoteca le notificará si existe alguna duda por resolver en relación con el seguro de riesgo, por ejemplo el período de la póliza o la necesidad de incrementar el monto de cobertura. El prestamista puede solicitarle que presente una copia de la página de declaración de la póliza como comprobante de su cobertura. Si usted no cuenta con un seguro, el banco puede adquirir el seguro a su nombre. La prima de este seguro siempre será mucho mayor que el costo de la póliza que usted podría adquirir.

El banco puede cobrarle el costo de las primas del seguro y las comisiones por su adquisición. Ello es posible de tres modos:

- solicitando un mayor mensualidad
- obligando a pagar el monto total de la prima al final del préstamo
- agregando la prima al saldo del préstamo y extendiendo el período de pago

Mi compañía de seguros no pagó mi seguro de vivienda el mes pasado. Mi póliza se canceló. ¿Es ahora el banco responsable de asegurarme?

Si usted tiene una cuenta de depósito fideicomiso con el banco y hace depósitos regulares para el pago de los impuestos y el seguro, el banco debe efectuar pagos en plazo por esos servicios de su cuenta.

Supongamos que el banco no paga la prima del seguro a su vencimiento y la póliza se cancela. En este caso, el banco debe comunicarse con la compañía de seguros y restituir la póliza o adquirir una póliza con otra aseguradora.

De cualquier manera, durante este período usted es responsable de continuar pagando su cuenta de depósito fideicomiso.



Mi propiedad resultó dañada por un huracán. Recibí un cheque del seguro el cual envié al banco para ser endorsado sin embargo el banco no me remite los fondos para poder reparar mi hogar.

La documentación del préstamo que usted firmó al cierre de su hipoteca generalmente otorga al banco la autoridad de controlar los trabajos y verificar que las reparaciones se hayan realizado.

Debido a que los bancos nacionales cuentan con diferentes políticas y procedimientos para iniciar trámites de reclamos sobre seguros, usted debe revisar la documentación de su préstamo hipotecario para mayor información.

Mi hogar fue dañado por siniestros como fuego, viento o tormentas, que están cubiertos por mi seguro de propiedad. El banco no me envía la totalidad del monto del cheque del seguro para poder reparar mi propiedad.

La documentación del préstamo que usted firmó al cierre de su hipoteca generalmente otorga al banco la autoridad de controlar los trabajos y verificar que las reparaciones se hayan realizado.

Debido a que los bancos nacionales cuentan con diferentes políticas y procedimientos para iniciar trámites de reclamos sobre seguros, usted debe revisar la documentación de su préstamo hipotecario para mayor información.

Al recibir un cheque de la compañía de seguro, pagadero a mí y al banco, ¿tengo que enviarlo al banco?

Sí. En general, el banco es el acreedor hipotecario sobre el prestamista. Por consiguiente, el cheque podrá ser cobrado por el titular de la póliza (el consumidor) y el acreedor hipotecario (el banco). Ambos partidos deberán endorsarlo.

[Respuestas sobre seguros hipotecarios privados](#)

¿Qué es un seguro privado de hipoteca (PMI)?

Si el prestatario deja de pagar el préstamo, el PMI es un seguro que protege al prestamista pagando los costos de ejecución sobre una propiedad. El PMI en general se requiere cuando el enganche es menos del 20 por ciento del precio de venta.

Si bien el PMI protege al prestamista, el pago mensual es la responsabilidad del prestatario.



Solicité un préstamo hipotecario y el banco me obliga a pagar un seguro hipotecario privado (PMI). ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. El PMI en general se requiere cuando el enganche es menos del 20 por ciento del precio de venta.