



La compra de una casa

Costos y cobertura

La compra de una casa:

Costos y cobertura

Constance Kratzer, Ph.D. y David P. O'Brien, Ph.D.

Un gran número de compañías venden seguro de propietario y el costo varía de una póliza a otra. Vale la pena investigar y obtener por lo menos tres cotizaciones de compañías y agentes de seguros. Asegúrese de que al comparar los costos toma en cuenta las opciones de cobertura de cada póliza. Determine la similitudes y las diferencias entre cada opción y decida cuál póliza le brinda los mejores beneficios. Al tratar de obtener la cobertura que le conviene al mejor precio, tenga en cuenta lo siguiente:

Pida el deducible más elevado que pueda costear

Entre más elevado sea el deducible, más baja será la prima. Puesto que la mayoría de personas sólo presentan un reclamo cada ocho a diez años, usted ahorrará dinero a la larga y recurrirá a su aseguradora cuando en realidad necesite hacerlo. Sin embargo, en su plan de gastos debe colocar aparte la suma del deducible como parte de su fondo de ahorros en caso de emergencia.

Pregunte acerca de descuentos en:

- Pólizas múltiples (casa, auto y otras pólizas con la misma compañía)
- Detectores de humo
- Extinguidores
- Sistemas de aspersores
- Alarmas contra robos y contra incendios que alertan a una compañía de servicio de alarmas

- Cerraduras con llave y rejas en las ventanas que se pueden abrir en caso de incendio
- Edad (55 años de edad y/o jubilado)
- Tenedor de póliza por muchos años
- Mejoras a las cañerías/tuberías y en los sistemas de calefacción y de electricidad
- Readaptación en caso de terremotos para que la vivienda sea más segura
- Contraventanas resistentes al viento

Obtenga una cobertura de seguros adecuada

Tome el tiempo necesario para asegurar su casa debidamente. Asegúrese de tener suficiente cobertura para:

- Volver a construirla completamente en caso de que sea destruida por las llamas u otro desastre que cubra el seguro.
- Reemplazar todo lo que tiene adentro.
- Protegerse con suficiente seguro contra terceros en caso de que alguien resulte lesionado en su propiedad y entable una demanda en su contra.

Pregunte acerca de cobertura adicional, como:

- Costo para reemplazar sus bienes
- Costo de reemplazo garantizado o ampliado para la estructura
- Mejoras de acuerdo al código de construcción
- Alcantarilla y problemas con reflujos en drenajes

- Protección contra la inflación
- Cobertura excedentaria o extendida para una piscina u otro artículo de alto riesgo
- Cláusulas adicionales para joyas, artículos de colección y artículos costosos.

Peligro de inundaciones, tormentas y terremotos

Los daños ocasionados por inundaciones, terremotos y tormentas no están cubiertos por pólizas convencionales de seguro del propietario. Por lo tanto, los dueños de propiedad deben obtener un seguro adicional para estos riesgos.

En Nuevo México, la lluvia generalmente no causa inundaciones; sin embargo, las inundaciones ocurren. Los dueños de viviendas deben tener seguro contra inundaciones si su casa está en una zona propensa a inundaciones. El seguro contra inundaciones está disponible a través de agentes de seguros particulares, pero lo financia la Administración Federal de Emergencias, la cual administra el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones. Cuando compre una propiedad, el agente de bienes raíces puede verificar con el gobierno de la ciudad o del condado para saber si la propiedad están en una zona propensa a inundaciones y si usted necesita obtener el seguro contra inundaciones. Cada comunidad – ciudad o condado – cuenta con un encargado de desbordamientos quien es miembro de la Asociación a Cargo de Desbordamientos de Nuevo México (*New Mexico Flood Plain Management Association*). Para obtener más información, comuníquese con el Centro Climatológico del Estado de Nuevo México (*New Mexico State Climate Center*) llamando al (505) 646-6041 o visite su sitio, www.weather.nmsu.edu. También proporcionan información sobre el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones.

Algunas zonas de Nuevo México son más susceptibles a daños causados por tormentas y

granizo. La cobertura de daños ocasionados por tormentas y granizo usualmente está incluida en la mayoría de pólizas de seguros; sin embargo, dependiendo de la ubicación y susceptibilidad de su propiedad, el deducible puede variar. Otras áreas, como los estados costeros, tendrán un deducible de tormentas considerable, lo cual significa que los dueños pueden ser responsables de miles de dólares en daños antes de que la compañía de seguros comience a pagar. Es importante que sepa qué incluye su póliza.

Compañías privadas de seguro ofrecen seguro contra terremotos. Si usted vive en una zona donde hay sismos, la cobertura está disponible a través de programas estatales y de compañías privadas. Puede ser costosa y tener un deducible elevado.

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: Costos y cobertura
