



## 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 un seguro de inundaciones?**



A diferencia de una póliza de propiedad estándar, el seguro de inundaciones cubre pérdidas en su propiedad producidas por inundaciones. Algunos de los artículos que un seguro de inundaciones podría cubrir son:

- daños estructurales
- calderas, sistemas de calefacción y aires acondicionados
- limpieza de restos por inundación
- superficies de cobertura para pisos como alfombras o azulejo

Además, puede contratar una póliza de seguro de inundaciones que cubra elementos de su hogar tales como muebles, artículos de colección, ropa, joyas y objetos de arte. Cuando la propiedad de cobertura se encuentra en un Área Específica con Riesgo de Inundaciones (SFHA), los bancos nacionales no pueden otorgar, incrementar, extender o renovar ningún préstamo hipotecario, excepto si la propiedad está cubierta por un seguro de inundaciones.

Como mínimo, la cobertura del seguro debe cubrir el saldo pendiente principal del préstamo. La cobertura debe obtenerse y mantenerse durante todo el término del préstamo.

Para obtener cobertura, usted debe habitar una de las comunidades declaradas por el Gobierno Federal. La cobertura del Seguro de inundaciones se ofrece a través de la Agencia Federal de Manejo de las Emergencias (FEMA) y el Programa Nacional de Seguros por Inundaciones.

### ¿Cuánto puede cobrar el banco por un Seguro de Inundaciones?

Las primas de seguros por inundaciones varían dependiendo del área donde se encuentra la propiedad. Los ingenieros de la FEMA determinan las áreas de inundaciones, cada una de ellas con sus probabilidades y niveles de gravedad de inundación.

El Seguro de inundaciones puede adquirirse a través de compañías de seguros, que venden pólizas por medio de sus redes de agentes. La cobertura se ofrece a través de la Agencia Federal de Manejo de las Inundaciones (FEMA) y el Programa Nacional de Seguros para Inundaciones.

### Solicite un préstamo hipotecario y el banco me obligo a adquirir un Seguro de Inundaciones. ¿Es esto posible?

Sí. Si su propiedad se encuentra en un área definida por el gobierno como que se inunda completamente o en un Área Específica con Riesgo de Inundaciones (SFHA), todo prestamista regulado a nivel federal le solicitará que adquiera un seguro de inundaciones antes de contraer la hipoteca.

Sin embargo, no necesita adquirir el seguro de inundaciones por medio del banco. Puede adquirirlo a través de compañías aseguradoras que venden pólizas por medio de sus redes de



agentes. La cobertura se ofrece a través de la Agencia Federal de Manejo de las Inundaciones (FEMA) y el Programa Nacional de Seguros para Inundaciones.

Respecto a propiedades que no están sujetas a las leyes Federales de seguros de inundaciones, la solicitud de un seguro de este tipo es cuestión de contrato entre el prestamista y el prestatario.

**Cuando compré mi propiedad, el área donde se encuentra no se definía como que se inunda completamente, pero cuando refinancié la hipoteca el banco me obligó a adquirir un seguro por inundaciones debido a que los mapas de inundaciones se habían modificado. ¿Puede el banco obligarme a adquirir un seguro de inundaciones?**

Sí. Si al banco se le informa que la revisión del mapa de inundaciones identifica una estructura aseguradora de un préstamo como que se encuentra en un Área Específica con Riesgo de Inundaciones (SFHA), el banco debe informarle que usted debe adquirir un seguro de inundaciones.

Cuando una propiedad aseguradora de un préstamo se encuentra emplazada en un SFHA, el banco nacional no puede otorgar, incrementar, extender o renovar ningún préstamo hipotecario, excepto si la propiedad está cubierta por un seguro de inundaciones.

Como mínimo, el monto de cobertura debe equivaler con el saldo pendiente principal del préstamo. La cobertura debe adquirirse y mantenerse durante todo el termino del préstamo.

**El banco me informó que necesito obtener un seguro de inundaciones pero no creo que mi propiedad se encuentra en un área que se inunda. ¿Qué puedo hacer?**

El banco nacional determina si un seguro de inundaciones es aplicable en base a una revisión de los mapas adecuado de inundaciones. Si usted cree que el mapa de inundaciones utilizado por su banco identificó de manera incorrecta a su propiedad como perteneciente a un Área Específica con Riesgo de Inundaciones (SFHA), las leyes Federales permiten al prestamista y al prestatario solicitar a la Agencia Federal de Manejo de las Emergencias (FEMA) que haga una revisión de la decisión.

Visite el Centro de Asistencia sobre Mapas de Inundaciones de FEMA, o comuníquese al 1-877-336-2627.

**¿Por qué el banco solicita un depósito en garantía por mi seguro de inundaciones?**

Cuando un prestamista solicita al prestatario un fideicomiso por otros valores asociados al préstamo (impuestos, primas de seguros o cualquier otra comisión o cargo), el fideicomiso del seguro de inundaciones es obligatorio.



## 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.