



La compra de una casa

La compra del seguro del propietario

La compra de una casa:

La compra del seguro del propietario

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

El seguro del propietario es un requisito para poder cerrar el trato de compraventa. El prestamista hipotecario requiere un seguro para la propiedad con el fin de proteger la inversión. Muchas personas pasan meses buscando una casa, pero invierten muy poco tiempo en seleccionar un seguro.

Hay varias opciones al buscar un seguro del propietario. Las compañías de seguros venden seguros de distintas maneras. Pueden venderlos a través de sus agentes, por medio de agentes o corredores independientes, directamente por teléfono o en la Internet. Escoja la opción con la que se sienta más a gusto.

Al seleccionar una aseguradora, tenga en cuenta la estabilidad de la compañía, el costo de la póliza de seguros y el servicio proporcionado. Para obtener el mejor precio en el seguro:

• Examine su puntaje crediticio

Un buen puntaje crediticio puede ayudarle a ahorrar dinero en su seguro de propietario. Muchas compañías de seguros cobran primas más altas a individuos que tienen un mal puntaje crediticio. Consiga una copia de todos sus informes de crédito y asegúrese de que la información está correcta, y de no ser así, reporte cualquier error inmediatamente. El informe de crédito le ayuda a ver cómo su situación crediticia se compara con la de otros. Si su crédito no es tan bueno como debiera serlo, comience a hacer lo necesario para mejorarlo a partir de hoy.

• Revise su historial de reclamos de seguro

Obtenga una copia de su historial que muestra los reclamos de seguro que ha presentado. Este es un registro de los reclamos relacionados con el seguro de propietario que ha presentado. Si no ha presentado ningún reclamo de seguros en los últimos cinco años, no tendrá un informe con su historial de pérdidas. Entre mejor sea su historial de reclamos, menos tendrá que pagar por el seguro. Esto también es importante si está vendiendo la casa en la que vive actualmente. Un reclamo que haya hecho no tiene que ser necesariamente un problema. Cuando las reparaciones o mejoras se hacen adecuadamente, pueden hacer la propiedad más atractiva para compradores y compañías de seguros.

Su historial de reclamos puede ser un reporte de pérdidas considerables, conocido como “*Comprehensive Loss Underwriting Exchange* (C.L.U.E.)”. Los agentes de seguros pueden tener acceso a estos reportes cuando evalúan o le dan un puntaje a una póliza de seguros. La Ley de Justicia al Informar sobre el Crédito (*Fair Credit Reporting Act*) le permite pedir una copia de su informe C.L.U.E. a ChoicePoint Consumer Disclosure, P.O. Box 105108, Atlanta, Georgia, 30348-5108 o llamando gratis al 1-866-527-2600.

La compañía privada “Insurance Services Office” (ISO) también mantiene un banco de datos de pérdidas de propiedad. Se le conoce como “Automated Property Loss Underwriting System” o sistema A-PLUS. Sin embargo, como el banco

de datos CLUE se creo primero, los reportes de pérdidas de propiedad se conocen como informes CLUE. ISO proporciona un informe gratuito de pérdida de propiedad para un período de 12 meses. Para pedir un informe gratuito A-PLUS, llame a la línea de pedido de informes para el consumidor al 1-800-627-3487. Puede también escribir al departamento de reclamos, ISO Claims Service Division, 545 Washington Boulevard, Jersey City, NJ 07310-1686. Los informes con el historial de pérdidas se envían dentro de un plazo de 15 días de la fecha del pedido.

• **Revise el historial de reclamos de seguro de la propiedad**

Usted debe informarse sobre el historial de reclamos de seguro de la propiedad que piensa comprar. Los reclamos presentados por el dueño actual de la propiedad pueden afectar el precio que le brinde una compañía de seguros o su buena disposición para venderle un seguro para la propiedad. Usted no puede pedir un informe CLUE de la propiedad que quiere comprar. Sólo el dueño, aseguradora o prestamista pueden obtener dicho informe. Sin embargo, usted puede pedir que el dueño actual de la propiedad le provea un informe CLUE como una condición para comprar la propiedad.

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: La compra del seguro del propietario
