



Seguro de propietario de vivienda



Guía del Instructor

Seguro de propietario de vivienda

Descripción del curso:

La inversión más grande que hará la mayoría de las familias y los individuos durante sus vidas probablemente será la compra de una vivienda para realizar así “el sueño americano”. Una parte central del proceso de compra de una vivienda es obtener el tipo de seguro de propietario de vivienda indicado. De hecho, la mayoría de las entidades hipotecarias no permiten que los compradores cierren la transacción hasta que demuestren que han obtenido la cantidad adecuada de seguro de propietario de vivienda. Sin embargo, durante el complicado y costoso proceso de comprar una vivienda, muchas personas consideran el seguro como una preocupación más. Este programa de estudios está diseñado para guiar a los propietarios de viviendas, tanto a los futuros dueños como a los actuales, a través de los pasos para obtener la mejor póliza para satisfacer sus necesidades. Una vivienda es nuestro mayor sueño y nuestra mejor inversión, de manera que la protección de este bien es una de las decisiones financieras más inteligentes que podemos tomar.

Objetivo General:

Entender la función del seguro de propietario de vivienda, lo que cubre este tipo de seguro y cómo obtener una póliza.

Nota Importante: La información contenida en este programa de estudios se ofrece exclusivamente con fines educativos. Las coberturas, los términos y definiciones de seguros se ofrecen únicamente a manera de información. La aplicabilidad de éstos puede variar de un estado a otro. La información proporcionada por Nationwide Mutual Insurance Company de ningún modo reemplaza ni altera las definiciones o la información contenidas en las pólizas de seguro individuales. Para información sobre el contrato de seguro vigente y las coberturas de Nationwide, comuníquese con un representante de seguros autorizado de Nationwide.

Introducción a las Actividades del Taller:

Actividades	Duración	Objetivo
1: ¿Realmente necesito seguro de propietario de vivienda?	5 minutos	<ul style="list-style-type: none"> Sirve como introducción al curso. Ayuda a determinar el conocimiento que tienen los participantes sobre lo que cubre el seguro de propietario de vivienda
2: ¿Qué cubre el seguro de propietario de vivienda?	10 minutos	<ul style="list-style-type: none"> Describe las características típicas de una póliza. Repasa la terminología de seguros.
3: Preguntas frecuentes sobre el seguro de propietario de vivienda	15 minutos	<ul style="list-style-type: none"> Permite a los participantes demostrar su conocimiento sobre el seguro de propietario de vivienda para reforzar el aprendizaje.
4: Pasos para obtener la mayor ventaja del seguro de	10 minutos	<ul style="list-style-type: none"> Asesora a los participantes sobre el proceso para obtener la propietario de vivienda mejor póliza para ellos.
5: Práctica de cómo obtener una póliza de seguro de propietario de vivienda	20 minutos	<ul style="list-style-type: none"> Después de haber tomado un examen al final del curso, los participantes pueden practicar cómo obtener una cotización a través del Internet para así obtener una idea del costo estimado. Un profesional invitado del campo de seguros puede ofrecer información adicional.

Actividad 1

Introducción: Seguro de propietario de vivienda — Lo que usted debe saber

Tiempo: 10 minutos

Propósito:

Entender la necesidad de tener seguro de propietario de vivienda. Determinar el nivel de conocimiento de los participantes sobre lo que cubre el seguro de propietario de vivienda.

Materiales necesarios:

Transparencias y proyector, copias de folletos de los participantes, bolígrafos y lápices adicionales.

Introducción:

La mayoría de nosotros pasamos meses o años preparándonos para comprar una vivienda. Ahorramos dinero para el enganche, pasamos los fines de semana buscando propiedades e investigamos cuidadosamente las tasas de interés y las entidades de financiamiento. Después de pasar por un proceso que a menudo parece largo y complicado, lo último que los compradores quieren oír es el requisito de tener un seguro. Sin embargo, usted debe estar tan interesado en proteger su nueva propiedad como el prestamista. Aunque su nuevo condominio o cooperativa tenga su propio seguro, su propiedad personal dentro de la unidad no está asegurada.

Un robo, un incendio, una inundación, un desastre natural o hasta una tubería averiada o caída de un plafón puede destruir todo lo que usted posee. La mayoría de las personas no pueden hacerle frente al costo de reconstrucción de su casa y al de reemplazar todo lo que hay dentro en el caso de un desastre. Una de las cosas que nos protege es el seguro de propietario de vivienda. Por una cantidad módica mensual, usted puede proteger su propiedad y objetos valiosas. Con la póliza correcta, usted puede sentirse confiado en que, en el caso de un desastre, su propiedad estará protegida.

Las siguientes actividades le mostrarán lo que cubre — y quizás más importante, lo que no cubre — una póliza de seguro básico de propietario de vivienda.

Notas al Instructor:

Muestre las diapositivas 1-5: *Repaso de la Introducción al Seguro*

Facilite una discusión sobre las percepciones de los participantes sobre el seguro de propietario de vivienda y determinar en qué parte del proceso de adquirir una casa se encuentran. Algunas preguntas pueden incluir:

1. ¿Cuántas personas tienen vivienda propia? ¿Cuántas se están preparando para comprar una vivienda?
2. ¿Qué importancia tiene el seguro de propietario de vivienda? ¿Cuántas personas tienen cobertura o la han tenido en el pasado?

3. ¿Tiene alguien experiencia llenando un reclamo?
4. ¿Hay alguien que hubiera deseado tener seguro cuando ocurrió algún desastre?
5. ¿Cuál es la relación entre hacer una solicitud de hipoteca y una solicitud de seguro?
6. ¿Cuál es la relación entre crédito y seguro?

Distribuya el Folleto 1 (*¿Estoy listo para solicitar el seguro de propietario de vivienda?*) Permita que los participantes completen la prueba usando la información de sus propias viviendas. Explique que antes de ponerse en contacto con una compañía de seguros, deben buscar cualquier información necesaria que no puedan ofrecer de momento.

Actividad 2

¿Qué cubre el seguro de propietario de vivienda?

Duración: 10 minutos

Propósito:

Describir cuáles son los elementos típicos que se ofrecen como parte de una póliza y cuáles no. Repasar la terminología de opciones de los seguros.

Materiales necesarios:

Transparencias y proyector, copias de folletos para los participantes, bolígrafos o lápices adicionales

Introducción:

La información más importante de esta lección es que independientemente del tipo de vivienda que usted posea, asegurar la propiedad personal es su responsabilidad. Si usted vive en un condominio, recuerde que la asociación de condominios o cooperativa no pagará los daños dentro de su unidad, aún cuando sea causado por un incidente fuera de su control, tal como una tubería rota o un incendio causado por problemas eléctricos. Si usted reside en una propiedad cuya estructura es independiente, además de asegurar su propiedad personal dentro de la misma, tendrá que proteger la estructura física. El seguro puede cubrirle en caso de que usted quiera reconstruir totalmente su vivienda y reemplazar todas las pertenencias en el interior.

La mayoría de las entidades financieras no le aprobarán su préstamo hasta que demuestre que tiene suficiente seguro. Si una entidad financiera está tan interesada en proteger su inversión, ¿no cree que a usted también debe interesarle?

Notas al Instructor:

La actividad tiene 3 secciones: Componentes básicos del seguro de propietario de vivienda; Hacer un reclamo; Escoger la mejor cobertura para usted.

Componentes básicos del seguro de propietario de vivienda

Notas al Instructor:

Distribuya el Folleto 2: *Términos que usted debe saber (un repaso de la Introducción al Seguro)*

Muestre las diapositivas 6 a 13: *Los componentes básicos del seguro de propietario de vivienda*

Los peligros que requieren una póliza separada están enumerados en la transparencia 13 y deben ser enfatizados. Pida a los participantes que discutan si el área donde residen corre el riesgo de alguno de estos peligros. El seguro contra inundaciones será discutido en detalle en la próxima sección.

Hacer un reclamo

El seguro de propietario de vivienda es completo y cubre la mayoría de las pérdidas excepto aquellas que son excluidas específicamente. El seguro de propietario de vivienda no es una póliza de mantenimiento que cubre el uso y deterioro normal de una vivienda. El mantenimiento de la vivienda es la responsabilidad del dueño. El seguro de propietario de vivienda está diseñado para cubrir pérdidas que usted no podría pagar de su bolsillo.

Al presentar una reclamación, los dueños de vivienda deben considerar lo siguiente:

- 1) ¿Es la cantidad del daño más alta que el deducible?
- 2) Si presento una reclamación, ¿cómo puede eso afectar mi prima?

Notas al Instructor:

Pida a los participantes que imaginen que su propiedad actual está cubierta totalmente por un seguro con un deducible de \$500 por propiedad personal. ¿Tomarán ellos la decisión de hacer los siguientes reclamos? ¿Por qué sí, o por qué no?

1. Una bola de béisbol lanzada por su hijo/a rompe la puerta de vidrio. El costo de reemplazo es \$600.
2. Durante un apagón eléctrico, todos los alimentos en el refrigerador y el congelador se dañaron.
3. Mientras está pintando la sala, derrama toda una lata de pintura en la alfombra.
4. Usted cree que le robaron su collar de perlas con un valor de \$750.
5. Una tubería se rompe y causa daño al techo de su recámara. Usted no sabe cuánto será el costo de la reparación.
6. Una tormenta de granizo pasa por el área causando daño a la mayor parte del techo.

Distribuya el Folleto 3 — *Ejemplo de una reclamo al seguro para los participantes.* Pídale que se tomen 5 minutos para completar un reclamo basado en un incidente real que ya haya ocurrido en su vivienda o en una de las situaciones enumeradas arriba. Explique que los reclamos pueden ser sometidos a través del Internet en el sitio en la red de la compañía de seguros. Usted puede hacer una demostración en el sitio de la red de Nationwide:

<https://nisure.nationwide.com/eClaims/Property/Secure/nola.asp>

III. Escogiendo la mejor opción para usted:

Notas al Instructor:

Distribuya el Folleto 4: *Valor en efectivo versus Valor de reemplazo.*
Pida a los participantes que hagan referencia al folleto según usted lee los siguientes párrafos:

Muestre las diapositivas 14 a la 16

Hay varias opciones para asegurar su casa. Dos cláusulas adicionales que usted puede seleccionar son el Valor en efectivo actual o el Costo de reemplazo. A pesar de que estos pueden parecer similares, en realidad son muy diferentes. Usted puede seleccionar Valor en efectivo actual o Costo de reemplazo tanto para la estructura como para la propiedad personal que está dentro de la casa. Las pólizas de costo de reemplazo cuestan un poco más que las de Valor en efectivo actual. Sin embargo, las diferencias entre éstas son significativas. Recuerde que el propósito de los seguros es ayudar a que usted vuelva al estado en que estaba antes de que ocurriera el reclamo. No son para sacar provecho de la misma o perder valor por causa del daño ocurrido.

La diferencia principal entre el seguro de condominios y el seguro de propietario de vivienda, es la protección de la estructura física de la vivienda. En el caso de los condominios, la administración del edificio o la asociación de condominios mantiene cobertura de seguro sobre la estructura. Los dueños del condominio generalmente mantienen cobertura sobre sus bienes particulares que se encuentren dentro la unidad, pero deben verificar el acuerdo con la oficina de los condominios. Casas para una familia, y “townhouses” mantienen la cobertura de la estructura física y de los bienes particulares como un componente separado en su póliza.

El mantenimiento regular de su casa es necesario para asegurarse de que conserve su valor y que luzca bien. El mantenimiento incluye algunos de los siguientes: pintura regular del entablado, reemplazo de tablas deterioradas por putrefacción o tablas mojadas, reemplazo del techo si es necesario debido a tejas desgastadas o rotas, la eliminación de despojos o basura de su patio, etc.

Notas al Instructor:

Después de repasar estas diapositivas y folletos, pida a los participantes que discutan:

1. ¿Cuáles son las ventajas comparativas de cada opción?
2. ¿Cuál de las opciones es mejor para usted en este momento?
3. ¿Puede dar usted un ejemplo de por qué alguien podría seleccionar valor en efectivo actual? ¿Por qué podrá alguien elegir valor de reemplazo?

Actividad 3: Preguntas frecuentes sobre el seguro contra inundaciones

Duración: 15 minutos

Propósito:

Permite a los participantes demostrar su conocimiento sobre el seguro contra inundaciones, una parte integral del seguro de propietario de vivienda, para reforzar el aprendizaje.

Materiales necesarios:

Transparencias y proyector, copias de folletos, bolígrafos o lápices adicionales, tarjetas (de índice) que midan 3x5 pulgadas.

Introducción:

Cada año las inundaciones causan más daño que cualquier otro desastre natural (más de dos mil millones de dólares al año) y afectan a personas viviendo en los 50 estados. Muchas cometen el error común de creer que su póliza de seguro de propietario de vivienda básica les protege del daño causado por inundaciones. Otros simplemente no piensan que esto les pueda ocurrir a ellos. Esta es su oportunidad de demostrar cuánto realmente sabe sobre inundaciones y el seguro contra inundaciones.

Notas al Instructor:

Distribuya el folleto 5: *Artículo sobre el seguro contra inundaciones de "FEMA"*. Mientras los estudiantes están leyendo este artículo, use tarjetas índice 3 x 5 para anotar cada una de las 9 oraciones de "Hecho o Ficción".

Distribuya las tarjetas a los estudiantes. Haga que cada estudiante lea una de las preguntas en voz alta y que trate de contestarla. Pregunte al resto de los participantes si están de acuerdo con la respuesta o si tienen algo más que agregar. Tome nota del grado de acierto. Pida a los estudiantes que hagan referencia al vocabulario y las definiciones según sea necesario.

Facilite una discusión breve sobre cualquier experiencia que alguno de los participantes haya tenido con relación a las preguntas, por ejemplo, ¿cómo supieron las respuestas? Considere otorgar un pequeño premio a los estudiantes que tuvieron más respuestas correctas o a quienes participaron más.

Hecho o ficción:**¿Qué sabe usted sobre el seguro contra inundaciones?****(Cierto o Falso)**

1. Si mi área es declarada "Desastre Nacional", el gobierno cubrirá todo el daño. (F)
2. Durante un año de sequía, no hay probabilidad de inundación. (F)
3. Es más probable que yo sufra daños por inundación que por robo de mi automóvil. (C)
4. Los huracanes pueden causar inundación, pero solamente en las zonas costeras. (F)
5. Mi seguro de propietario de vivienda básico me protege contra inundaciones. (F)
6. En el mes de junio comienza la temporada de inundaciones. (C)
7. El seguro contra inundaciones no protege contra daños causados por el viento. (C)
8. Mi compañía de seguros puede imponer un período de espera de 30-días para que mi póliza entre en vigor. (C)
9. Si no vivo cerca al agua, probablemente no necesite seguro contra inundaciones. (F)
10. En zonas de alto riesgo, el seguro contra inundaciones puede ser muy costoso. (C)

Actividad 4: Pasos para sacar el mayor provecho de su seguro de propietario de vivienda

Duración: 10 minutos

Propósito:

Asesorar a los participantes sobre el proceso para seleccionar de la mejor póliza para ellos.

Materiales necesarios:

Transparencias y proyector, copias de folletos de los participantes, bolígrafos o lápices adicionales.

Introducción:

Después de haber aprendido más sobre la importancia de esta clase de seguro, esperamos que usted haya decidido obtener su propia póliza. El **primer paso** para obtener la cantidad adecuada de cobertura es saber exactamente cual es el valor de su propiedad. Como mencionamos anteriormente, este valor puede ser determinado en dos formas: valor en efectivo actual y el valor de reemplazo.

La mejor forma para comenzar el proceso de elección de una póliza es haciendo un inventario detallado. Asegúrese de darle una copia del inventario a su agente de seguro de propietario de vivienda. Mantenga la otra copia en un lugar seguro que no sea su casa. Considere mantener una copia en la casa de un amigo o un miembro de la familia, en su oficina o en una caja de depósito. Además de un inventario escrito, recomendamos que usted tome fotografías y/o un video de sus pertenencias para tener un registro de las mismas.

Notas al Instructor:

Distribuya el Folleto 6: *Lista de Inventario*

Muestre las diapositivas 17 y 18 — *Pasos para aprovechar al máximo su seguro de propietario de vivienda.*

Si es posible, la Forma de Inventario en blanco (Folleto 6) debe estar disponible a los estudiantes tanto en copia en papel como electrónicamente en forma de documento Excel.

Esta lección presenta una oportunidad opcional para enseñarle a la clase cómo utilizar el programa Excel de Windows o el programa Cuatro Pro de Corel (dependiendo de su nivel de confianza con cualquiera de los programas). Es recomendable que usted distribuya discos compactos ("CD's") que contengan todas las diapositivas y folletos de la lección al final de la clase, incluyendo el archivo de inventario en Excel. De otra manera, puede anotar las direcciones de correo electrónico de los estudiantes y enviarles el documento electrónicamente más tarde. Si es

posible, haga una demostración de cómo llenar el documento en Excel en la clase haciendo uso de un salón con computadoras o un proyector “LCD” y una computadora laptop. Los estudiantes deben obtener conocimiento sobre cómo añadir filas y columnas para acomodar la información y de cómo sumar cada grupo para obtener el total de los valores. Es recomendable también demostrar cómo pueden usar el Internet para buscar el valor de reemplazo de sus artículos (en “E-bayBay”, por ejemplo). A medida que usted guíe a la clase a través de cada paso, pida a los participantes que se refieran al Folleto 2: Términos que usted debe conocer.

Después de completar el inventario, tendrá hacer un presupuesto del valor total de sus pertenencias usando el valor en efectivo actual o el valor de reemplazo. El **segundo paso** es investigar algunas compañías de seguro que operen en su área y comparar cotizaciones la cantidad de cobertura que usted requiere. Puede obtener cotizaciones en el Internet o llamando o escribiendo a compañías de seguros directamente.

El **tercer paso** es decidir qué tipo de seguro va a comprar (valor efectivo actual o valor de reemplazo) y determinar si usted necesita una cláusula adicional. Estas cláusulas adicionales cubrirán artículos más costosos o de especialidad más allá de la cobertura básica, tales como colecciones, joyas, antigüedades u obras de arte. Pregunte a las compañías que haya seleccionado el costo de la cobertura que usted requiere.

Un **cuarto paso** es preguntar a su compañía si en su área existe el riesgo de desastres / actos de la naturaleza que no estén cubiertos por su póliza básica. Es posible que necesite obtener una póliza adicional contra riesgos de inundaciones, terremotos, huracanes, tornados o actos de terrorismo.

El **quinto paso** es determinar si usted califica para algún descuento. Usted puede recibir un descuento por seleccionar la misma compañía de seguro de su automóvil o seguro de vida para proveer su seguro de propietario de vivienda. Algunos aditamentos de seguridad especiales en su casa — extintores contra incendio, sistemas de alarma / seguridad, proximidad a un hidrante o a un cuartel de bomberos, etc. — pueden hacer que califique para una prima menos costosa.

Finalmente, como **sexto paso**, seleccione a su compañía y solicite una póliza. Si su solicitud es aprobada, revise su nueva póliza cuidadosamente para asegurarse de que la cobertura sea correcta y que usted entiende todas las cláusulas de la misma.

¡Felicidades! Usted ha tomado un paso muy importante para proteger su propiedad.

Actividad 5: Tomar el examen posterior al curso y practicar la obtención de una póliza.

Duración: 20 minutos

Propósito:

Determinar el nivel de conocimiento de los participantes después del taller. Después de tomar el examen, los participantes pueden practicar la obtención de una cotización a través del Internet para tener una idea de su caso particular. Si usted ha podido contar con un profesional invitado del campo de seguros, éste podrá ofrecer más información, responder preguntas y discutir en detalle las opciones que tienen los participantes.

Materiales necesarios:

Copias del examen posterior al curso. Una computadora con una conexión al Internet y capacidad de proyección o un salón de computadoras con suficientes conexiones al Internet para facilitar actividades individuales o de grupos pequeños equipos.

Introducción:

Luego de tomar la prueba, practicaremos el Paso 2 (Comparar cotizaciones). El siguiente es un sitio en el Internet donde pueden obtener una cotización para el seguro de propiedad de vivienda, completando un cuestionario por medio del Internet.

<http://www.nationwide.com>

Notas al Instructor:

Los siguientes pasos le permitirán dar una demostración a los participantes de cómo obtener una cotización de seguro en línea.

1) Conecte la computadora al Internet mostrando la pantalla vía un proyector "LCD". También puede impartir la clase en un salón con computadoras donde los participantes puedan practicar la adquisición de un seguro individualmente o en grupos. Conéctese al sitio del Internet de Nationwide Insurance en <http://nwinsurance.nationwide.com/nwinsurance/>. Si el sitio de Nationwide no provee cotizaciones en su región, por favor visite uno de los siguientes sitios:
<http://www.insuremarket.com>
<http://www.insure.com>
<http://www.insweb.com>

2) Pida a los participantes que se refieran al Folleto 1: ¿Conoce usted su casa? En el lado izquierdo, indique el estado y el tipo de cotización (propiedad) que usted está buscando. Luego, seleccione "Comience una cotización rápida."

3) En la próxima "ventana", seleccione "dueño de casa" o "dueño de condominio".

4) Pregunte si alguno de los estudiantes quiere ofrecer su información voluntariamente. Si no, utilice la suya. Ingrese el código postal y condado de la propiedad seguido por el nombre completo del dueño de la propiedad y su fecha de nacimiento. Si lo cree conveniente, utilice su propia dirección de correo electrónico.

5) Ingrese la información de la propiedad. Puede pedir a los estudiantes que imaginen su casa actual o donde ellos piensen vivir en futuro cercano. Recuérdeles que necesitarán tener toda la información necesaria a la mano. Cada vez que responda a cada pregunta, pregunte a los participantes la razón por la cual la respuesta es importante para la compañía de seguros.

6) Cuando llegue a la página de límites, explique la relación inversa que existe entre los deducibles y la prima: un deducible más alto (o más dinero que paga de su bolsillo en caso de un incidente) significa una prima más baja, y un deducible más bajo significa una prima más alta. Los participantes deben poder expresar su opinión sobre si prefieren pagar un poco menos cada mes a cambio de altos costos en caso de un incidente o pagar un poco más cada mes para evitar el pago adicional. ¿Cuándo entra en juego el riesgo para la persona asegurada?

7) Explique el concepto de “límites” o el máximo que la compañía de seguro podría pagar en caso de un incidente. Por responsabilidad civil, por ejemplo, ¿qué ocurriría si el límite es de \$100,000, pero usted pierde una demanda por \$250,000? ¿Quién pagaría la diferencia? Ajuste las varias opciones y vuelva a calcular la prima para que los participantes puedan observar la relación.

8) Determine el costo mensual de una póliza de seguro de propietario de vivienda. Pida a los participantes su opinión sobre si el gasto vale la pena. Si alguno aún parece tener dudas, pídale que recuerden el juego y lo que aprendieron sobre lo que ocurre en un mundo sin seguro.

Si no logra completar esta actividad en clase, considere anotar las direcciones en un rotafolio para que los participantes las copien y se las lleven consigo a sus casas.

Notas al Instructor

Distribuya el folleto 7: *Examen posterior*. Permítales 5 minutos para completar el ejercicio. Repase las respuestas correctas en clase.

Respuestas: 1) cualquier ejemplo de la gráfica visual 10; 2) en su casa; 3) \$1,000; 4) Valor en efectivo y costo de reemplazo; 5) Valor en efectivo; 6) Sistema de seguridad en la vivienda, detectores de humo, cerraduras de bloqueo, la persona asegurada tiene una póliza de automóvil con la misma compañía, persona que no fuma; 7) Internet, amigo, pariente, páginas amarillas; 8) protege la inversión del prestamista.

Conclusión

Pregunte si tienen preguntas adicionales. Si usted no puede contestar las preguntas, ofrezca obtener las respuestas consultando con un profesional de seguros y responder participantes vía correo electrónico o en una sesión futura. Dé las gracias a los estudiantes por su tiempo y felicítelos por tomar un paso importante hacia un futuro económico sólido.