

# **PROPERTY & CASUALTY**

---

## **TOMO VI**

### **PROPERTY AND PROVISIONS**

---

# **FIRE AND CASUALTY INSURANCE**

**TOMO VI**

**PROPERTY AND  
PROVISIONS**

## Contenido

<b>PROPERTY AND PROVISIONS</b> .....	<b>4</b>
I.  INSURANCE POLICIES AND PROVISIONS .....	4
INSURANCE POLICIES .....	4
<i>CONDITIONS</i> .....	4
PROVISIONS .....	6
CONTENIDO DE LAS POLIZAS DE PROPERTY INSURANCE .....	9
II.  IDENTIFICAR Y CALCULAR EL PAGO POR PERDIDA .....	9
TYPES OF VALUATION .....	9
VALUED POLICY .....	10
III.  STANDARD MORTGAGE CLAUSE.....	11
IV.  CONCURRENT vs NON-CONCURRENT POLICY .....	11
V.  POLICY CANCELLATION / FAILURE TO RENEW.....	12
OTROS TIPOS DE CANCELACIONES .....	15
VI.  REFERRAL OF AUTO INSURED TO REPAIR FACILITIES.....	17
VII.  STANDARD FORM FIRE INSURANCE POLICY AND THE STANDARD FIRE POLICY (SFP).....	17
VIII.  PROVISIONS TO MICROBIAL MATTER EXCLUSIONS.....	18
IX.  UNLAWFUL PRACTICES .....	18
ADDITIONAL STANDARDS APPLICATION TO AUTOMOBILE INSURANCE .....	18
SUGGESTIONS OR RECOMMENDATIONS BY INSURER REGARDING REPAIR SHOP.....	18
<b>PERSONAL LINES INSURANCE</b> .....	<b>20</b>
X.  GENERAL CONCEPTS .....	20
APPLICANTS ELEGIBLE FOR THE HOMEOWNERS PRODUCTS .....	20
MATCHING HO's WITH CONSUMERS' NEEDS.....	21
STANDARD FIRE POLICY .....	23
DIFERENCIAS ENTRE OPEN POLICY Y VALUED POLICY .....	25
IDENTIFICAR EL SIGNIFICADO DE WARRANTY Y SU EFECTO EN UNA POLIZA.....	25
IDENTIFICAR LAS LEYES QUE RIGEN LA DEVOLUCION DE PRIMAS.....	25
similitudes y diferencias DE LAS POLIZAS PARA VIVIENDAS .....	26
SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LAS POLIZAS HO-2, HO-3, HO-5.....	26
SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LAS POLIZAS HO-2, HO-4, HO-6.....	26
CUADRO DE LOS TIPOS DE SEGUROS PARA VIVIENDAS.....	27



## PROPERTY AND PROVISIONS

---

### I. INSURANCE POLICIES AND PROVISIONS

#### INSURANCE POLICIES

Las pólizas de Property and Casualty están compuestas de las siguientes partes:

1. Declarations (declaraciones);
2. Conditions (condiciones);
3. Insuring Agreement (acuerdo de seguro);
4. Definitions (definiciones);
5. Endorsements (endosos);
6. Exclusions (exclusiones);
7. Additional Coverage (cobertura adicional).

#### *DECLARATIONS.*

La página de **declaraciones** contiene la información del asegurado tales como el nombre, dirección, información sobre el riesgo, fecha de inicio de la cobertura, prima, ubicación, límites y tipo de propiedad asegurada.

#### *CONDITIONS.*

La sección de **Condiciones** de una póliza de seguro define los derechos y obligaciones de ambas partes involucradas en el contrato.

#### *INSURING AGREEMENT.*

Un **acuerdo de seguro** es la sección de una póliza de seguro que describe el acuerdo entre el asegurado y la compañía. Este acuerdo establece que la cobertura se otorgará a cambio de una prima.

#### *DEFINITIONS.*

Las pólizas de seguros contienen términos técnicos que se usan de manera precisa, la mayoría de las pólizas definen palabras que tienen un significado específico con respecto a la cobertura provista. Estas **definiciones** se pueden ubicar en una sección separada de la póliza o donde aparecen por primera vez en la póliza, dependiendo de cómo la aseguradora estructuró la póliza. Si la definición en la póliza difiere del uso normal de ese término, prevalece la definición de póliza. Sin embargo, si la póliza no proporciona una definición específica, las palabras en la póliza generalmente se interpretan de acuerdo con su significado ordinario o definición del diccionario.

La sección de definiciones es importante debido a las diversas interpretaciones de los términos. Aclara términos tales como quién es un "Asegurado" y qué se entiende por "automóvil asegurado". Estas definiciones se modifican constantemente como resultado de fallos judiciales que consideran que los términos son demasiado vagos.

### *ENDORSEMENTS.*

Los **endosos** son modificaciones o enmiendas escritas hechas al contrato original. Los endosos pueden agregar, eliminar, modificar o aclarar una disposición de póliza. Los endosos prevalecen sobre el contrato original. La sección Endosos de la póliza contiene todas las modificaciones al lenguaje de la póliza o cobertura estándar. Por ejemplo, el endoso de UM se adjuntaría a una póliza de automóviles si un cliente eligiera reducir el UM por debajo del monto BIPD, o si opta por no comprar UM en absoluto. Esta sección también contendría un endoso, aplicando cobertura de Costo de Reemplazo a la Propiedad Personal en una póliza de Propietario.

### *EXCLUSIONS.*

Describen lo que la póliza de seguro no cubre. Las **exclusiones** pueden eliminar la cobertura de ciertos tipos de pérdidas, peligros o situaciones que no son asegurables por naturaleza. Las razones por las cuales se excluyen son las siguientes:

- Eliminar cobertura duplicada
- Para gestionar los riesgos morales: por ejemplo, se excluye la cobertura si el asegurado comete un incendio provocado
- Un vacío que asegura actos deliberados. Por ejemplo, causar daño intencionalmente o herir a otros.
- Para controlar los peligros morales: las pólizas no incluyen las pérdidas ocasionadas por los asegurados.
- negligencia
- Pérdidas que no son económicamente factibles de asegurar, como las inundaciones (catastróficas)
- Eliminar la cobertura que el asegurado no necesita
- Eliminar la cobertura que requiere un manejo especial por parte de la aseguradora. Ejemplo:
- calderas de vapor requieren inspecciones especiales
- Para mantener las primas asequibles

Las exclusiones se pueden encontrar en una sección de "Exclusión" o pueden estar dispersas en toda la póliza. Muchas de las formas de la causa de la pérdida tienen exclusiones en la redacción del acuerdo de seguro o la definición del peligro. La sección de Exclusiones puede incluir a un conductor excluido de la cobertura.

### *ADDITIONAL COVERAGE*

La **cobertura adicional** define extensiones y otra cobertura incluidas en la póliza. Parte de la cobertura se proporciona como cantidades adicionales de seguro, mientras que otros reducen la cobertura de una de las principales coberturas.

En el seguro de propiedad, estos consistirían en cobertura incidental como eliminación de escombros, cargos por servicios del departamento de bomberos, etc.

En el seguro de responsabilidad civil, la cobertura adicional podría incluir pagos adicionales como primeros auxilios a terceros y daños voluntarios a la propiedad de terceros. La cobertura adicional para

la evaluación de pérdidas se puede encontrar en la sección de propiedad y responsabilidad de la póliza de propietario del seguro de vivienda (property and liability section of a homeowner's policy).

La sección de cobertura adicional contiene los límites de la cobertura extendida proporcionados como pagos complementarios, tales como costos judiciales, honorarios de abogados y gastos para ayudar al transportista en defensa de un reclamo. Estos gastos, pagados por el transportista, no reducen el límite de cobertura cuando se otorgan, sino que son una cobertura adicional.

## PROVISIONS

### *INSURED'S RIGHT TO CANCEL*

El asegurado tiene el derecho de cancelar en cualquier momento escribiendo a la aseguradora e indicando la fecha que desea cancelar.

Pero si la aseguradora va a **cancelar por falta de pago**, debe proporcionar al asegurado un **aviso por escrito de 10 días** para la cancelación resultante de la falta de pago de la prima.

La mayoría de las pólizas de propiedad y siniestros (property and casualty) requieren un **aviso de cancelación de 30 días por otro que no sea la falta de pago.**

**Las pólizas de auto personal, requiere un aviso de cancelación de 20 días por razones distintas a la falta de pago de las primas.** La prueba a veces se refiere a la cancelación como terminación a mediano plazo (short term cancellation).

La aseguradora puede cancelar una póliza después de que haya estado vigente durante 60 días, o si se trata de una renovación, solo por una o más de las siguientes razones:

1. Ha habido una tergiversación material de un hecho que, de conocerse, podría haber advertido a la aseguradora que se abstenga de emitir la póliza;
2. Ha habido un cambio sustancial en el riesgo desde que se emitió la póliza;
3. Falta de pago;
4. El asegurado ha sido condenado por un delito que aumenta los riesgos;
5. Descubrimiento de un acto de negligencia grave del asegurado que aumenta los riesgos.

A continuación se listan ejemplos de por qué la aseguradora puede cancelar una póliza de auto que haya estado en vigor 60 días,

El asegurado comienza a vender fuegos artificiales desde su casa.

El asegurado recibe una multa por conducir bajo la influencia del alcohol o drogas (DUI).

### *ASSIGNMENT*

La asignación se refiere a la **transferencia de una póliza de un asegurado a otro**. Esto requiere el consentimiento por escrito de la aseguradora.

La transferencia no es generalmente aprobada por la aseguradora; en vez de esto, se escribe una nueva póliza, con la información del nuevo propietario dictando primas y otros términos de la póliza. Los clientes desean investigar los antecedentes y la información de riesgos del nuevo asegurado individualmente, de modo que puedan calificar los riesgos adecuadamente. Transferir los derechos de

propiedad de una persona a otra, puede traer nuevos riesgos, el trabajo de una aseguradora es identificar y calificar esos riesgos, teniendo en cuenta todos los riesgos incrementados.

#### *SUPPLEMENTARY PAYMENTS*

Los **pagos complementarios** se encuentran en las pólizas de responsabilidad civil que se pagan además del límite de la póliza. Los pagos complementarios incluyen artículos tales como costos de defensa, las primas sobre fianzas, gastos incurridos por el asegurado a pedido de la aseguradora, intereses posteriores a la sentencia, etc.

Los pagos suplementarios son límites adicionales del seguro otorgado por el costo de defender a un asegurado. Cada empresa tiene elementos específicos enumerados en pagos suplementarios, que pueden incluir la pérdida de ganancias, si el asegurado tiene que tomarse un tiempo libre del trabajo para ayudar a defender un reclamo.

#### *SEVERABILITY*

Esta condición se encuentra en las pólizas de responsabilidad civil tales como General Liability y de Autos. La **divisibilidad** también se conoce como "**separación de asegurados**". Esto significa que **la cobertura del seguro se aplica por separado a cada asegurado**, como si cada asegurado fuera el único asegurado nombrado. Sin embargo, no aumenta los límites del seguro.

#### *LIBERALIZATION*

Esta **cláusula o disposición de la póliza**, se diseñó para minimizar la necesidad de la aseguradora de emitir endosos, o nuevas pólizas para actualizar las coberturas durante el término de la póliza. Si la aseguradora realiza una revisión (cambio) contractual durante el plazo de la póliza, o dentro de un número específico de días antes de la fecha de vigencia, y esta revisión amplía la cobertura sin un aumento en la prima, esta cobertura más amplia se aplica automáticamente a todas las pólizas vigentes. Las pólizas de **propiedad residencial, el período anterior a la fecha de vigencia es de 60 días**, y en las de **propiedad comercial es de 45 días**. La liberalización es ambas, una propiedad y una disposición de responsabilidad civil.

#### *COVERAGE*

(Extendido / Adicional) - La **cobertura** es una parte importante de cualquier contrato de seguro, pero la cobertura extendida que se ofrece en las pólizas de propiedad, es información crítica para una persona asegurada.

La **cobertura extendida permite que la póliza cubra tipos específicos de pérdidas, que no se mencionan como un peligro en la póliza**, pero puede ocasionar gastos importantes a un asegurado que sufre una pérdida. Por lo general, estas extensiones de cobertura pueden ser los gastos de eliminación de escombros, cargos de servicio del departamento de bomberos.

#### *ABANDONMENT*

El término "**abandono**", significa **transferir el título de la propiedad dañada a la compañía de seguros y luego reclamar una pérdida total**. Solo la aseguradora tiene el derecho de declarar la pérdida total de la propiedad, pagarle al asegurado el valor y conservar el valor residual de la propiedad dañada.



### *SUIT AGAINST THE INSURER*

Un asegurado no puede emprender acciones legales contra la aseguradora, a menos que se hayan cumplido todas las disposiciones de la póliza, y la demanda esté dentro del período de tiempo establecido en la póliza.

### *OUR OPTION*

La aseguradora se reserva el derecho de reparar, o reemplazar la propiedad dañada, con una propiedad similar en lugar de pagar al asegurado en efectivo.

### *PAIR OR SET*

Esta disposición de póliza explica cómo se manejará la liquidación de pérdidas, cuando esta se haya producido en una parte de un par o conjunto de artículos. Esta disposición permite a la aseguradora, liquidar pérdidas que involucren pares o conjuntos, mediante la reparación, o el reemplazo de cualquier parte, para restablecer el valor anterior, o pagando la diferencia entre el valor del conjunto antes y después de la pérdida.

### *NO BENEFIT TO BAILEE*

Si la propiedad se encuentra en posesión de una persona o una organización (que no sea el asegurado), en el momento de la pérdida, la aseguradora no hará ningún pago que beneficie a este depositario. Por ejemplo, supongamos que un sofá es destruido por un fuego mientras está en reparación en una tapicería, la póliza del asegurado cubrirá el daño al sofá, sin embargo, no pagará las pérdidas al tapicero por su trabajo y materiales utilizados en el sofá antes del incendio. Más importante aún, el no beneficio de la cláusula de depositario, preserva el derecho de subrogación de la aseguradora contra el depositario, el cual tendrá que pagar si es legalmente responsable por la pérdida, en este caso, el depositario es el dueño de la tapicería donde se encontraba el sofá en reparación.

### *RECOVERED PROPERTY*

Si la propiedad se recupera después de que se ha pagado un reclamo, el asegurado puede conservar el pago o la propiedad, pero no ambos.

### *VOLCANIC ERUPTION PERIOD*

En las pólizas residenciales, todas las erupciones o temblores terrestres en un período de 72 horas, se consideran erupciones volcánicas. En las pólizas comerciales, el período es de 168 horas.

### *POLICY PERIOD AND TERRITORY*

Las pérdidas deben ocurrir durante el período de la póliza y en el territorio cubierto, para que se aplique la cobertura.

### *LIMIT OF LIABILITY*

La responsabilidad de la aseguradora está limitada al límite establecido en la declaración, independientemente de otros límites de vigencia.

### *BANKRUPTCY OF AN INSURED*

La quiebra o insolvencia de un asegurado, no libera a la aseguradora de su responsabilidad bajo la póliza. Incluso si el asegurado no tiene activos, la aseguradora aún está obligada a pagar cualquier reclamo cubierto hasta el límite de la póliza.

### CONTENIDO DE LAS POLIZAS DE PROPERTY INSURANCE

Las pólizas de seguro de propiedad contienen muchos artículos, incluidos el nombre de la compañía, los límites del seguro, los factores de prima o calificación, el período de la póliza, los riesgos asegurados y los endosos. **No están obligados a contener la dirección del asegurado.**

## II. IDENTIFICAR Y CALCULAR EL PAGO POR PERDIDA

La cláusula de valoración en una póliza de seguro, describe cómo se determinará el valor de los diferentes tipos de propiedad asegurada. Se debe comprender el significado de estos términos importantes listados a continuación.

### TYPES OF VALUATION

#### *ACTUAL CASH VALUE*

El **método de valoración del valor real en efectivo**, significa que la empresa determina el costo de reposición de un artículo perdido, determinando cuánto costaría el artículo nuevo, y luego restando el monto de la depreciación. La depreciación es la concesión para el desgaste físico o la obsolescencia tecnológica o económica. El ajustador de reclamos debe determinar el grado de depreciación que generalmente se basa en la vida útil esperada de la propiedad. Usemos el ejemplo de un auto que ha sufrido una pérdida cubierta por un seguro. El auto tiene una expectativa de vida de aproximadamente 10 años. Si el auto ya tenía 5 años al momento de sufrir la pérdida, el ajustador se conformaría con la mitad del valor de un auto nuevo. Si un auto comparable al de la pérdida ahora cuesta \$ 20,000, la aseguradora pagaría \$ 10,000. Este tipo de valoración respalda el principio de indemnización.

#### *REPLACEMENT COST*

El **costo de reemplazo** significa que la compañía pagará al asegurado la cantidad de dinero necesaria, para comprar un nuevo artículo, para reemplazar el artículo perdido en el reclamo. El costo de reemplazo también puede ser el costo de reparar, o reemplazar la propiedad utilizando materiales del mismo tipo y calidad, sin deducción por depreciación. Este tipo de acuerdo **no apoya el principio de indemnización, porque el asegurado está obteniendo nuevo por viejo**. En el ejemplo dado anteriormente, la aseguradora pagaría el valor del costo de reemplazo, por lo tanto, si el auto al comprarse nuevo se pagó \$20,000, la aseguradora pagaría esta misma cantidad para reemplazar el auto que sufrió la pérdida.

Otro método de valoración de pérdidas, permite a la aseguradora en el momento de una pérdida, ajustar la pérdida sobre la base del costo de reemplazo funcional, el cual es el costo de reemplazar la propiedad dañada por una construcción o equipo más económico y más moderno. Por ejemplo, una

vivienda con paredes interiores de madera, puede ser reemplazado con paredes de yeso o drywal que sea funcional, pero menos costosa. Esto se conoce como **reemplazo funcional**

### MARKET VALUE

El **valor de mercado** se refiere a cuánto se vendería la propiedad en el mercado abierto. En otras palabras, el valor de la propiedad se establece por el precio que un comprador dispuesto, pagaría por la propiedad comprada a un vendedor dispuesto. **La aseguradora liquidaría la propiedad dañada en función del precio por el que podría venderse.** El valor de mercado puede estar cerca de **ACV (actual cash value – valor actual del mercado)**, o podría ser considerablemente diferente. Más tarde aprenderás que en propiedad comercial, la aseguradora puede usar el "valor justo de mercado" (fair market value) como factor para determinar el ACV (valor actual del mercado).

### AGREED VALUE

El **valor acordado**, es una póliza de propiedad que contiene una condición acordada por la aseguradora y el asegurado, con respecto a la cantidad de seguro que representa una valoración justa de la propiedad, en el momento en que se escribe el seguro. La aseguradora verifica que este monto satisfaga cualquier cláusula de coaseguro en la póliza.

### STATED VALUE

En **valor establecido**, el monto asegurado se basa en una tasación realizada en el momento del contrato, antes de que ocurra la pérdida. La prima del asegurado se basa en el monto tasado, y la aseguradora pagará hasta este monto en caso de una pérdida cubierta. Si la aseguradora puede reemplazar, reparar o reconstruir el artículo por un valor inferior al tasado, puede hacerlo. Al asegurado se le promete recuperar "la misma clase y calidad" (like kind and quality) de la propiedad que sufrió la pérdida.

### VALUED POLICY

Una **póliza valorada**, paga una suma específica, no relacionada de ninguna manera con la magnitud de la pérdida. Este tipo de póliza prevé el pago de la cantidad total de la póliza, en caso de una pérdida total sin tener en cuenta el valor real, o la depreciación, y sin ajustes.

Conforme dicta la ley, una póliza valorada es un contrato en el que el monto indicado en la póliza, es el valor fijo acordado de la propiedad. En ausencia de cualquier cambio que aumente el riesgo sin el consentimiento de la aseguradora, o fraude por parte del asegurado, la aseguradora deberá pagar las pérdidas de la siguiente manera:

- En una pérdida total, se paga el límite completo, limitado solo por el interés asegurable del asegurado.
- En caso de una pérdida parcial, se pagará el monto total de la pérdida parcial
- En el caso donde hay dos o más pólizas que cubren el interés del asegurado, cada póliza contribuirá proporcionalmente al pago de dicha pérdida total o parcial.

### III. STANDARD MORTGAGE CLAUSE

La **cláusula estándar de hipoteca**, es una disposición básica de todas las pólizas de propiedad, como por ejemplo las pólizas para una casa o automóvil. Esta cláusula establece que un acreedor hipotecario, o tenedor de gravamen, tiene derecho a presentar un reclamo, hacer pagos de primas y recibir notificaciones de cancelaciones o no renovaciones. Si ocurre una pérdida, la compañía puede enviar pagos al asegurado o al titular del gravamen. Si se produce una pérdida total, el tenedor del gravamen recibe una fianza pagada hasta el monto adeudado en la propiedad, o el límite de la póliza, el que sea menor de ambos. Al asegurado se le paga la diferencia restante, si corresponde.

La cláusula estándar de hipoteca, establece el derecho del acreedor hipotecario a recibir el pago por las pérdidas, y un preaviso de 10 días para la cancelación y la no renovación. Además de estos derechos, la cláusula hipotecaria establece que, cualquier denegación de reclamo debido a las acciones del asegurado, no se aplicará al acreedor hipotecario, por ejemplo, el asegurado cometió un incendio intencional, por lo tanto, el titular de una hipoteca aún puede tener derecho al pago de cualquier pérdida, si notifica a la aseguradora sobre cualquier cambio en el riesgo, la propiedad, o la ocupación de la propiedad de la que tenga conocimiento, y a petición de la aseguradora, presentar un comprobante de pérdida firmado, o pagar cualquier prima que el asegurado no haya pagado.

### IV. CONCURRENT vs NON-CONCURRENT POLICY

La cobertura simultánea de la póliza, es la cobertura que se encuentra en el rango más abajo de una póliza cuando las pólizas son parecidas, excepto posiblemente en la cantidad de cobertura, o el período de tiempo. Los términos, peligros, limitaciones, condiciones, etc. de la póliza deben ser idénticos para ser considerados concurrentes. Las pólizas no simultáneas (non-concurrent policy) difieren en peligros, condiciones, limitaciones, etc.

Los formularios de pólizas actuales, abordan las pólizas concurrentes, y las no concurrentes en la provisión de pólizas conocida como "Otro seguro" (Other Insurance). Esta cláusula especificará, que las pólizas concurrentes pagarán su parte proporcional de la pérdida, de acuerdo con su parte del límite total vigente. Un ejemplo: una compañía que solo asegura 140,000 del riesgo, solo pagará 140,000 del reclamo.

Las pólizas que no son concurrentes (non-concurrent policy) no compartirán la pérdida, pero pagarán sus propias pérdidas respectivas, o se aplicarán ya sea en forma primaria o excedente entre sí. Un ejemplo en el seguro de propiedad, sería una póliza de garantía en su televisor, que también cubra hasta \$ 1,000 por daños causados por el agua y la póliza del propietario del seguro de vivienda. La póliza de garantía sería primaria, y después de que se agote el límite, entonces los propietarios pagarían la diferencia.

El término "capas" (layering), se refiere a la combinación de pólizas para la misma propiedad, cada una agregando una capa adicional, o límite de cobertura por encima de los límites de la póliza que se le presenta. Por ejemplo, la póliza A agrega \$ 100,000, luego la póliza B agrega \$ 200,000 y luego la póliza

C agrega \$ 300,000, para un total de \$ 600,000. En algunos casos, una empresa no puede obtener la cobertura total que requiere de una sola compañía de seguros (porque es demasiado cara o no está permitida). Entonces, la empresa puede optar por comprar varias pólizas de diferentes compañías, para adquirir un seguro suficiente, comprando pólizas simultáneas que sean "en capas".

## V. POLICY CANCELLATION / FAILURE TO RENEW

Cuando una aseguradora respalda, rechaza, declina, cancela o renuncia a una póliza de seguro de automóvil, o propiedad personal, o cancela una póliza de automóvil o propiedad de líneas personales financiadas con primas, **la prima no devengada debe reembolsarse dentro de los 25 días al asegurado o agencia.**

**Si la prima no devengada (unearned Premium) se envía al agente, el agente debe ofrecer (devolver) la prima al asegurado dentro de los 15 días.** Si no se reembolsa dentro del tiempo especificado, el monto devengará intereses al 10% a partir de la fecha en que se reembolse la prima no devengada. El agente solo se responsabiliza por los pagos de intereses, después de 15 días, a partir de la fecha en que el asegurador recibe la prima no devengada.

Si la prima no ganada o devengada (unearned Premium), no está asignada como garantía para una compañía financiera de primas, y es menos de \$ 25, puede ser aplicada a la prima de renovación, o para las otras primas adeudadas, a condición que se le entregue la notificación debida y **por escrito, al asegurado dentro de los 30 días.** El asegurado puede solicitar por escrito que la prima no devengada se reembolse, y no se aplique de ninguna otra manera. Si el monto de la prima no ganada es menor a \$ 5, no se requiere notificación por escrito para aplicar el monto a la prima de renovación, u otras primas adeudadas.

**Ninguna compañía puede dejar de renovar una póliza únicamente en función de la edad del asegurado.** Cuando se cancela una póliza de seguro de responsabilidad civil del automóvil, por cualquier otro motivo que no sea la falta de pago de la prima (o en caso de que no se renueve), la aseguradora debe notificar al asegurado, de su posible elegibilidad para el seguro de responsabilidad civil del automóvil a plan de riesgo asignado de responsabilidad del automóvil.

**Ninguna** aseguradora admitida con licencia para emitir pólizas de responsabilidad civil de vehículos de motor, **puede cancelar, o negarse a renovar una póliza de seguro** de responsabilidad del vehículo motorizado, que cubra a los conductores contratados por un establecimiento comercial, **simplemente porque esos conductores han sido condenados por violaciones del Código de Vehículos, o las leyes de tránsito de cualquier subdivisión del estado mientras conducen sus automóviles personales.**

Ningún **prestamista** puede ejercer el derecho de **cancelar** una póliza de seguro financiada, debido al incumplimiento del asegurado en virtud de un acuerdo de préstamo de pago de prima, hasta que el prestamista le haya dado al asegurado un **aviso de cancelación de 10 días.**

Una póliza de seguro de responsabilidad, emitida a una entidad pública local, o agencia estatal, como un asegurado nombrado, no puede cancelarse, o rechazar la renovación por razones distintas a la falta de pago de la prima, a menos que se envíe un aviso al asegurado nombrado al menos **45 días antes la fecha de vigencia de la no renovación**. La notificación debe enviarse **por correo al menos 60 días antes de la fecha de vigencia de cualquier cancelación que no sea por falta de pago**. Este aviso no necesita ser enviado, si un aviso de renovación que establece la prima para un período adicional de cobertura ha sido enviado al asegurado nombrado al menos 45 días antes de la cancelación, o del vencimiento de una póliza existente, y esta prima no ha sido procesada por la aseguradora antes de dicha cancelación o vencimiento.

**Para la cancelación de líneas personales** que cubran bienes muebles, personales y responsabilidad que no sea de automóviles, después de que una póliza haya estado vigente durante 60 días, o si se trata de una renovación, ningún aviso de cancelación será efectivo a menos que esté basado en:

- Falta de pago de la prima, aviso de 10 días;
- Condena del asegurado nombrado de un delito, el cual aumenta cualquier peligro contra el que fue asegurado;
- Descubrimiento de fraude o tergiversación por parte del asegurado al obtener el seguro, o en la búsqueda de un reclamo cubierto por la póliza;
- Descubrimiento de actos u omisiones groseramente negligentes por parte del asegurado, las que aumentan sustancialmente los riesgos contra los que está asegurado;
- Cambios físicos en la propiedad que hacen que no sea asegurable.

**Para las pólizas de seguros comerciales**, excluyendo automóviles, marinos, líneas excedentes, reaseguros, programas gubernamentales, compensación laboral o seguro por discapacidad, se aplica lo siguiente a la cancelación:

**Para la cancelación de seguro comercial** (que no sean las exclusiones mencionadas anteriormente), después de una póliza ha estado vigente durante 60 días, ningún aviso de cancelación será efectivo a menos que se base en:

- Falta de pago de la prima, 10 días;
- Una sentencia judicial que el asegurado ha violado una ley, y como resultado aumentó el riesgo;
- Descubrimiento de fraude o tergiversación material;
- Actos u omisiones deliberados o manifiestamente nulos;
- No implementar los requisitos razonables de control de pérdidas, acordados como condición de emisión de pólizas;
- La determinación del Comisionado de que la integridad financiera de la aseguradora está amenazada;
- Los cambios en la propiedad o actividades en la propiedad resultan en un aumento en el riesgo.

Cualquier aumento en la prima, reducción en los límites, cambio en las condiciones de cobertura debe ser acompañado de un aviso al menos 30 días antes del cambio y debe basarse en:

- Descubrimiento de actos u omisiones intencionales o extremadamente negligentes;
- No se implementaron los requisitos razonables de control de pérdidas acordados;
- La integridad financiera de la aseguradora está amenazada;
- Aumento material del riesgo.

**El aviso de cancelación para umbrellas comerciales**, o exceso de propiedad, o cobertura de responsabilidad civil, después de que la póliza haya estado en vigor durante 60 días, o si se trata de una renovación, solo se puede cancelar por:

- Cambio material en los límites, tipo o alcance de la cobertura, o exclusiones en una o más de las pólizas subyacentes;
- Cancelación o no renovación de una o más de las pólizas subyacentes;
- Una reducción en la calificación financiera, o calificación de una o más aseguradoras asegurando las pólizas subyacentes.

**Aviso de cancelación.** Una notificación de cancelación deberá:

- Estar por escrito;
- Ser entregada al agente registrado y al asegurado nombrado en la póliza;
- Indicar los motivos establecidos que se utilizan para la cancelación;
- Declarar que el asegurado tiene el derecho, previa solicitud por escrito enviado a la aseguradora dentro de 15 días de la fecha de cancelación, para que la aseguradora especifique el motivo de la cancelación;
- Incluir la fecha efectiva de cancelación y los motivos de la cancelación
- Ser entregada al menos 30 días antes de la fecha de vigencia de la cancelación (10 días por falta de pago de la prima o fraude).

## OTROS TIPOS DE CANCELACIONES

### *FAMILY DAY CARE*

La **cancelación arbitraria de una póliza de seguro de vivienda**, únicamente porque el titular de la póliza tiene una licencia para operar una guardería de hogar familiar, en el lugar asegurado, **someterá a la aseguradora a sanciones administrativas**, a menos que:

- Ha habido una tergiversación material de los hechos;
- El riesgo ha cambiado sustancialmente desde que se emitió la póliza;
- Hubo una falta de pago de la prima, o
- La aseguradora ya no escribe las pólizas de viviendas.

### *FOSTER HOME BUSINESS*

Las aseguradoras no pueden dejar de aceptar una solicitud, o negarse a emitir, cancelar, o no renovar la **póliza de propietario o inquilino de vivienda, por el simple hecho que el titular de la póliza participa en actividades de hogar de crianza con licencia**, en una vivienda de familia de crianza con licencia, o pequeño hogar familiar.

### *MALPRACTICE INSURANCE*

Las limitaciones y exclusiones en las pólizas de responsabilidad profesional, se pueden imponer si lo recomienda un comité de suscripción calificado que asesora a la aseguradora. **Esto requiere un aviso de 30 días.**

### *HEALTH CARE FACILITIES*

Se pueden imponer cambios de prima para las instalaciones de atención médica si lo recomienda un comité asesor de responsabilidad profesional calificado, que notifica a la aseguradora con un aviso de 30 días.

### *POLICY TERM*

Una póliza sin fecha fija de vencimiento, o con un plazo de menos de un año, se considerará una póliza a plazo de un año. **Una póliza escrita por un término de más de un año, se considerará como escrita para términos sucesivos de un año.**

### *NON-RENEWAL FOR PERSONAL LINES*

Para la **No-renovación de líneas personales**, la **notificación debe realizarse al menos 45 días antes del vencimiento de la póliza**. Una aseguradora debe entregar, o enviar por correo al asegurado nombrado, a la dirección que se muestra en la póliza, ya sea:

- Una oferta de renovación sobre el pago de la prima, indicando cualquier reducción de los límites, o la eliminación de la cobertura, o
- Una notificación de no renovación de la póliza acompañada de una declaración, que previa solicitud por escrito del asegurado nombrado, la aseguradora notificará por escrito el motivo de la no renovación dentro de los 20 días.



En caso de que una aseguradora no brinde una oferta de renovación, o notificación de no renovación a un asegurado nombrado dentro del límite de tiempo especificado, la póliza existente debe permanecer vigente por 45 días a partir de la fecha en que la oferta de renovación, o el aviso de la no renovación se entrega o envía por correo dirigido al asegurado nombrado en la póliza.

#### *NON-RENEWAL FOR COMMERCIAL LINES*

La **No-renovación de líneas comerciales**, se debe notificar al asegurado con al menos 60 días de anticipación, pero no más de 120 días antes del final del período de la póliza, junto con los motivos de la no renovación. Si la aseguradora no hace esto en el tiempo especificado, el asegurado obtiene 60 días adicionales de cobertura.

#### *NO NOTICE OF NON-RENEWAL*

No se requiere noticia de No-Renovación, si:

- El seguro ha sido transferido o renovado sin cambios;
- La póliza se ha extendido por 90 días o menos;
- El asegurado ha obtenido, o acordado obtener cobertura de reemplazo;
- La póliza es por un período de no más de 60 días, y el asegurado sabe que no será renovado;
- El asegurado solicita un cambio en términos, condiciones o riesgos dentro de los 60 días anteriores al final del período de la póliza.
- El asegurador hizo una oferta por escrito al asegurado para renovar la póliza en términos modificados, condiciones o tasas.

Ninguna póliza puede ser cancelada o no renovada debido a condiciones de suelo corrosivo, si la póliza contiene una exclusión existente de pago de pérdida por ese período.

#### *IMMUNITY FROM LIABILITY*

No habrá responsabilidad por parte del Comisionado de Seguros, ninguna aseguradora o sus representantes autorizados, agentes o empleados, o cualquier firma, persona o corporación, por cualquier declaración hecha en un aviso de cancelación por escrito, a menos que sea de mala fe.

#### **Lo siguiente viene en el examen del estado:**

El comprobante de envío de un aviso de cancelación, la intención de no renovar, o las razones por las cuales se cancela, enviadas al asegurado en la dirección que figura en la póliza, o en la última dirección conocida, es prueba suficiente de que se ha entregado el aviso requerido.

## VI. REFERRAL OF AUTO INSURED TO REPAIR FACILITIES

Es contra la ley que cualquier agente, bróker, o abogado acepte cualquier beneficio financiero de un taller de reparación de automóviles, para referir a los clientes a ese taller para las reparaciones de auto cubiertas bajo su póliza de seguros.

Para efectos de esta sección, "beneficio financiero" significa recibir cualquier comisión o gratificación, descuento en los costos de reparación, reparaciones gratuitas, o empleo en un centro de reparación.

## VII. STANDARD FORM FIRE INSURANCE POLICY AND THE STANDARD FIRE POLICY (SFP)

En esta sección, abordaremos en detalle la historia del mercado de seguros contra Incendio, y la Póliza de Incendio Estándar (SFP – Standard Fire Policy). Sin embargo, es importante entender la diferencia entre lo que se conoce como la póliza de Incendio Estándar y el Formulario Estándar.

La **Póliza de Incendio Estándar** fue diseñada en el estado de Nueva York y fue un modelo a seguir para todas las compañías, ya que abordaba todos los aspectos del contrato necesarios entre un asegurado y una aseguradora. Este lenguaje fue una parte importante del proceso, ya que protegía al consumidor y a la compañía de seguros, en caso de pérdida, peligro, o problemas de pago. Sin embargo, esta forma estandarizada que **contenía 165 líneas de contrato**, no era la mejor opción para un asegurado o aseguradora en ciertos estados.

Desde el momento de su implementación, la póliza de seguros contra incendios de forma estándar, se **resumió y actualizó en solo 158 líneas de texto** que explican los detalles del contrato entre el asegurado y la aseguradora. Estos cambios son necesarios en un mundo cambiante, y a medida que los tribunales participan en demandas contra asegurados o compañías de seguros. No es necesario recordar las líneas de texto, solo que la **Norma de Incendio Estándar (SFP – Standard Fire Policy) es de 165 líneas** y **la nueva póliza de Incendio de Formulario Estándar es de 158 líneas.**

## VIII. PROVISIONS TO MICROBIAL MATTER EXCLUSIONS

Debido al crecimiento explosivo de las reclamaciones relacionadas con el moho en los últimos años, las pólizas de seguro contienen exclusiones relacionadas con la materia microbiana (moho, hongos, etc.). La exclusión normalmente se aplica a todos los seguros de responsabilidad civil para las instalaciones y operaciones, así como a cualquier reclamo que pueda surgir de los productos y las operaciones terminadas. Realmente es una exclusión "total" de los daños relacionados con la materia microbiana de los que el asegurado puede ser responsable. Algunas compañías ofrecen endosos para agregar nuevamente la cobertura de materia microbiana a la póliza de seguros.

## IX. UNLAWFUL PRACTICES

### ADDITIONAL STANDARDS APPLICATION TO AUTOMOBILE INSURANCE

El Código de Regulaciones de Seguros (con respecto al ajuste y liquidación de reclamaciones de seguro de automóvil) establece que ningún asegurador deberá:

1. Requerir que un automóvil sea reparado en un taller de reparación específico;
2. Sugerir o recomendar que un automóvil sea reparado en un taller de reparación específico;
3. Exigir que un reclamante viaje una distancia irrazonable, ya sea para inspeccionar un auto de reemplazo, o para realizar una inspección del vehículo, con el hecho de obtener un presupuesto de reparación, o para reparar el automóvil en un taller de reparación específico.

### SUGGESTIONS OR RECOMMENDATIONS BY INSURER REGARDING REPAIR SHOP

El Código de Seguros (con respecto al ajuste y liquidación de automóviles y reclamaciones de seguros) establece que ninguna aseguradora deberá:

1. Requerir que un automóvil sea reparado en un distribuidor de reparación automotriz específico;
2. Sugerir o recomendar que un automóvil sea reparado en un taller de distribuidor de autos (auto dealership), a menos que se aplique cualquiera de los siguientes:
  - Una referencia es solicitada expresamente por el reclamante; o
  - El demandante ha sido informado por escrito sobre el derecho de seleccionar el taller del distribuidor de autos.

Si la recomendación de un concesionario de reparación de automóviles se hace oralmente, y si la recomendación oral es aceptada por el reclamante, la aseguradora deberá proporcionar la información contenida en un párrafo (como se indica en la declaración a continuación), al reclamante en el momento en que se hace una recomendación, la aseguradora enviará la notificación escrita requerida por la ley dentro de los cinco días calendario posteriores a la recomendación oral. El aviso escrito requerido por la ley, debe incluir la siguiente declaración claramente impresa en un tipo de letra no menor de 10 puntos:

*"WE ARE PROHIBITED BY LAW FROM REQUIRING THAT REPAIRS BE DONE AT A SPECIFIC AUTOMOTIVE REPAIR DEALER. YOU ARE ENTITLED TO SELECT THE AUTO BODY REPAIR SHOP TO REPAIR DAMAGE COVERED BY US. WE HAVE RECOMMENDED AN AUTOMOTIVE REPAIR DEALER THAT WILL REPAIR YOUR DAMAGED VEHICLE. IF YOU AGREE TO USE OUR RECOMMENDED AUTOMOTIVE REPAIR DEALER. WE WILL CAUSE THE DAMAGED VEHICLE TO BE RESTORED TO ITS CONDITION PRIOR TO THE LOSS AT NO ADDITIONAL COST TO YOU OTHER THAN AS STATED IN THE INSURANCE POLICY OR AS OTHERWISE ALLOWED BY LAW. IF YOU EXPERIENCE A PROBLEM WITH THE REPAIR OF YOUR VEHICLE, PLEASE CONTACT US IMMEDIATELY FOR ASSISTANCE."*

*"ESTAMOS PROHIBIDOS POR LA LEY DE REQUERIR QUE LAS REPARACIONES SE HAGAN EN UN TALLER DE DISTRIBUIDOR DE AUTOS ESPECIFICO. TIENE DERECHO A SELECCIONAR EL TALLER DE REPARACIÓN DEL AUTO PARA REPARAR DAÑOS CUBIERTOS POR NOSOTROS. HEMOS RECOMENDADO UN TALLER DE DISTRIBUIDOR DE AUTOS QUE REPARARÁ SU VEHICULO DAÑADO. SI ESTAS DE ACUERDO CON USAR NUESTRO TALLER DE DISTRIBUIDOR DE REPARACIÓN AUTOMOTRIZ RECOMENDADO. NOS COMPROMETEMOS QUE EL VEHÍCULO DAÑADO SEA RESTAURADO A SU CONDICION DE ANTES DE LA PÉRDIDA SIN COSTO ADICIONAL A COMO SE INDICA EN LA POLIZA Y SEGÚN LO PERMITIDO POR LA LEY. SI USTED TIENE PROBLEMAS CON LA REPARACION DE SU VEHÍCULO, FAVOR PONGASE EN CONTACTO CON NOSOTROS INMEDIATAMENTE PARA RECIBIR ASISTENCIA"*

Después de que el demandante haya elegido un distribuidor de reparación de automóviles, la aseguradora no puede sugerir o recomendar que el reclamante seleccione un distribuidor de reparación de automóviles diferente.

Nota: Si el reclamante elige reparar el vehículo en el taller de su elección, la aseguradora no puede limitar, o descontar los costos razonables de reparación en función de los cargos que se hubieran incurrido, si el taller elegido por la aseguradora hubiera reparado el vehículo.

## PERSONAL LINES INSURANCE

---

### X. GENERAL CONCEPTS

#### APPLICANTS ELEGIBLE FOR THE HOMEOWNERS PRODUCTS

En todas las formas (pólizas) de Propietario (2000), la ocupación debe ser principalmente residencial, lo que permite que ciertos tipos de ocupaciones comerciales incidentales sean permitidas. Cada formulario de propietario de vivienda, ofrece una combinación de cobertura de propiedad y responsabilidad civil.

Esencialmente, se proporciona la misma cobertura de responsabilidad civil en cada uno de los formularios del propietario. La cobertura de la propiedad variará en los formularios del propietario, así como en los peligros proporcionados.

Estos formularios están disponibles para individuos y familias que poseen o alquilan, y viven en una residencia privada, como una casa, un apartamento o un condominio. Diferentes formas de cobertura del propietario, están disponibles para satisfacer las necesidades particulares de un individuo, o una familia. Al igual que con cualquier póliza de seguro, se aplican los requisitos de elegibilidad.

**Hay tres tipos principales de situaciones que son elegibles para la cobertura bajo el programa para propietarios de viviendas bajo los formularios ISO, estos son:**

#### *HOGARES OCUPADOS POR EL PROPIETARIO,*

Pueden ser viviendas unifamiliares, o hasta cuatro viviendas familiares bajo la edición **HO 2000**. Las viviendas en construcción y las casas móviles pueden ser cubiertas por endoso.

Los formularios para las viviendas ocupadas por sus propietarios son H0-8, H0-2, H0-3 y H0-5. Un H0-2 o H0-3 puede ser endosado para cubrir una casa móvil. Las viviendas que están en construcción y que serán ocupadas por sus propietarios pueden estar aseguradas bajo la póliza de propietario de una vivienda, sin embargo, se excluye el peligro de robo.

#### *TENANTS OF RESIDENTIAL PREMISES WHO RENT OR LEASE*

Los inquilinos de los locales residenciales que alquilan o alquilan la premisa en la que residen pueden usar un H0-4 para asegurar sus bienes personales. La residencia que están ocupando podría ser una casa, un condominio, un apartamento o una casa móvil.

#### *OWNERS AND OWNER-OCCUPANTS OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM UNITS*

Los propietarios y ocupantes-propietarios de unidades residenciales de condominios usarían un H0-6, ya sea ocupado por el propietario o alquilado a otros, siempre que se utilicen como residencia.

Nota: otros solicitantes que son elegibles para seguros de propietarios son situaciones que involucran contratos de compra a largo plazo y bienes de vida.

## MATCHING HO'S WITH CONSUMERS' NEEDS

### HO-1 BASIC PERILS

HO-8 es una forma HO-1.

### HO-2 BROAD FORM

Este formulario está diseñado para propietarios de casas. Proporciona cobertura tanto en edificios como en propiedad personal solo para los peligros nombrados / establecidos en la póliza. La forma amplia tiene 16 peligros nombrados y sería menos costosa que la HO-3 o HO-5. Es una póliza de paquete que contiene coberturas de propiedad y responsabilidad civil.

### HO-3 SPECIAL FORM

Esta forma requiere que las instalaciones estén ocupadas por el propietario. Este formulario proporciona riesgos abiertos / todos los riesgos de riesgo en el edificio y las estructuras, sin embargo, la propiedad personal está cubierta por los mismos riesgos de forma amplia que en un HO-2. Esta es una póliza de paquete que contiene tanto coberturas de propiedad como de responsabilidad. Esta es la póliza utilizada principalmente para asegurar hogares.

### HO-4 TENANTS FORM (RENTER'S INSURANCE)

El solicitante debe ser inquilino en una casa, apartamento, casa móvil, etc. y no ser propietario de la propiedad en su totalidad o en parte. Esto cubre la propiedad personal del inquilino, la pérdida de uso y las exposiciones de responsabilidad civil. Esta forma proporciona riesgos de forma amplia; sin embargo, puede endosarse por riesgo abierto / cobertura de todo riesgo. Para fines del examen del estado, esta póliza es solo de forma amplia (broad form perils only). Esta es una póliza de paquete que contiene cobertura de propiedad y responsabilidad civil.

### HO-5 COMPREHENSIVE FORM

Esta forma requiere que las instalaciones estén ocupadas por el propietario. Proporciona un riesgo abierto / todo riesgo para el edificio, las estructuras y la propiedad personal. La edición HO-1991 no proporcionó HO-5 como una forma de póliza. Antes de la edición HO-2000, un asegurado tendría que usar un HO-3 para proporcionar riesgos abiertos / todos los riesgos en el edificio y estructuras, y para mejorar la propiedad personal para abrir riesgos de peligro / todo riesgo, tendrían que usar el endoso de HO-15. En la edición HO-1991, un endoso HO-3 + HO-15 = el nuevo HO-5 ofrecido en la edición HO-2000. Esta es una póliza de paquete que contiene tanto coberturas de propiedad como de responsabilidad.

### HO-6 CONDOMINIUM UNIT

El solicitante debe ser propietario de una unidad de condominio y vivir en la propiedad, a menos que se aplique un endoso de "condominio alquilado a otros". Esta forma cubre riesgos de forma amplia para unidades de condominio y la exposición de responsabilidad. También cubre las pérdidas que se evalúan a cada propietario de unidad en la asociación debido a los riesgos cubiertos bajo la póliza (cobertura de la evaluación de pérdida). También cubre adiciones y alteraciones del edificio, accesorios fijos permanentes, gabinetes, etc., que se encuentran dentro de la unidad de condominio. Esta forma

también se puede endosar por riesgo abierto / cobertura de todo riesgo, sin embargo, **para fines del examen del estado esta póliza es Broad Form Perils** (peligros de la forma general). Esta es una póliza de paquete que contiene tanto la propiedad como la cobertura de liability (daños a terceros).

Los propietarios de la unidad de condominio pueden estar alquilando la unidad, pero todavía necesitan tener el seguro de responsabilidad (liability). Sus cuotas de asociación pagan solo por seguros de propiedad compartida (techo, área de recreación, sala de ejercicios) y no cubre individualmente exposición a responsabilidad civil. Esta es una cobertura económica y vital para una unidad de condominio.

#### *HO-8 MODIFIED FORM*

**Esta forma requiere que el dueño ocupe las instalaciones.** Se utiliza para viviendas más antiguas que podrían crear un riesgo moral si se aseguran por el costo de reposición, o incluso por el valor en efectivo real (ACV – Actual Cash Value). Esta es una forma básica de peligro y limita el riesgo de robo a \$ 1,000.

Es posible que algunas casas antiguas no sean elegibles para cobertura de ninguna otra forma, esto es debido a la diferencia significativa en el valor cuando ocurre una pérdida.

Por ejemplo, una casa construida en 1930 es probable que necesite grandes mejoras en las ventanas, paneles de yeso, etc. Algunos materiales no podrían ser reemplazados con "el mismo tipo y calidad similares" y mejorarían, simplemente porque los materiales más antiguos ya no son utilizados en la construcción de viviendas.

Otra razón por la que se usa HO-8, es que el valor de mercado de esta casa antigua, debido a su antigüedad y ubicación, es menor que el costo de reposición, o incluso el valor en efectivo real de la estructura. Esta es la única póliza para propietarios que consideraría el valor de mercado.

Nota: Todos los formularios HO-2000, brindan cobertura de propiedad tanto directa como indirecta, así como cobertura de responsabilidad civil.

Es importante revisar las necesidades individuales y los valores de propiedad de cada asegurado para poder proporcionar la protección adecuada. Tenga en cuenta que las compañías de seguros tienen requisitos y criterios para cada uno de los formularios que ofrecen, y es posible que la cobertura no esté disponible en el mercado ordinario para todo lo que un cliente desee. Sin embargo, las descripciones de los formularios, y sus solicitantes calificados enumerados anteriormente, le ayudarán a determinar la forma apropiada de ofrecer la debida cobertura.

## STANDARD FIRE POLICY

A principios de la década de 1900, Nueva York desarrolló un contrato estándar de seguro contra incendios que se convirtió en el modelo para el resto de la nación. Antes de esto, existían tantas pólizas diferentes de seguro contra incendios como aseguradoras. Muchos estados adoptaron la Póliza de Incendio Estándar de Nueva York tal como fue escrita originalmente, sin embargo, algunos estados, incluidos California, hicieron algunas modificaciones. La póliza de Incendio Estándar de Nueva York contenía 165 líneas de texto escrito y el Seguro de Incendio con Formulario Estándar de California contenía 158 líneas de texto escrito. Ambos se conocen como SFP.

La póliza estándar de incendios era la única póliza que tenía una redacción estandarizada por ley. Aunque es un modelo histórico y se ha vuelto en gran parte obsoleto desde 1980, fue la forma utilizada para cubrir líneas personales y comerciales. El SFP era un contrato incompleto que requería que se adjuntaran formularios y endosos para completar la póliza, y adaptarla para cubrir la propiedad particular asegurada. Como póliza, siempre fue endosada en gran medida.

El SFP se convirtió en la base para el seguro de propiedad moderno. Muchas jurisdicciones, incluida California, requieren que las pólizas de incendio brinden una cobertura que sea al menos equivalente o más favorable que la SFP. No solo es la base de las pólizas de propiedad escritas hoy en día, sino que muchas de sus disposiciones y exclusiones se han incorporado a muchas otras formas de póliza. El SFP se consideró una póliza de línea única, ya que solo proporcionaba cobertura de pérdida directa a la propiedad. No incluye pérdida indirecta ni responsabilidad. Si el asegurado deseaba cobertura de responsabilidad civil, tendría que comprar una póliza de responsabilidad separada.

El SFP es una póliza de peligro nombrado (named peril), lo que significa que cubre solo los peligros realmente establecidos en la póliza. Proporciona protección para la pérdida directa solo como resultado de estas tres causas: fuego, rayo y remoción de las instalaciones (fire, lightning, and removal from premises).

### *FIRE*

El incendio no está definido en las pólizas de propiedad. Los tribunales han interpretado la palabra y han establecido estándares claros (precedentes), para los tipos de incendios cubiertos por el seguro contra incendios. La combustión que es suficiente para producir una chispa, llama o resplandor, se considera un fuego cubierto por un seguro contra incendios. No es suficiente ahumear, quemar o carbonizar para considerarlo un "fuego" y no está cubierto por un seguro contra incendios.

Las dos clasificaciones (tipos) de incendios son:

#### HOSTILE FIRE

Es el fuego que ha salido o escapado de su contención, o del área en la que estaba destinado a permanecer. Un ejemplo sería la vela que prende fuego a las cortinas. Las pólizas de seguro brindan cobertura para incendios hostiles.

#### FRIENDLY FIRE

Es el fuego que se crea intencionalmente y que no se ha diseminado más allá de la contención prevista, como por ejemplo: fuego en la chimenea, estufa, horno, barbacoa, etc. Las pólizas de seguro no pagan



por daños ocasionados por un incendio amistoso. Ejemplo sería un niño colocando algo en la chimenea, o un artículo dañado por el calor porque estaba demasiado cerca, no estaría cubierto.

### *LIGHTING*

El relámpago se define como la descarga de electricidad de la atmósfera (por naturaleza), y NO incluye electricidad generada artificialmente. Los relámpagos también pueden ocurrir dentro de las nubes de cenizas de las erupciones volcánicas, o incendios forestales violentos que generan suficiente polvo para crear una carga estática.

### *REMOVAL*

Remoción es en realidad una situación y no un peligro. Solo se incluye como un peligro en el SFP, y se incluye en todas las demás pólizas de propiedad como una "cobertura adicional", o como "otra cobertura". La remoción cubre la pérdida directa por la eliminación de la propiedad, de las instalaciones que está en peligro por los peligros asegurados (fuego, rayos). La póliza requiere que el asegurado haga todos los esfuerzos razonables para guardar, y preservar la propiedad cubierta en el momento de la pérdida, y después de una pérdida. La cobertura de remoción es "todo riesgo / riesgo abierto" y prácticamente todo lo que sucede con la propiedad está cubierto solo por 5 días. La prueba a veces se refiere a "remoción" como: eliminación de peligro o preservación de la propiedad.

Se pueden agregar peligros adicionales al SFP por endoso. Por una prima adicional, el asegurado podría comprar el "endoso de cobertura extendida" que agregaría siete peligros adicionales. Estos siete peligros se conocen como **WHARVES: tormenta de viento, aviones, disturbios (conmoción civil), vehículos (que no pertenecen al asegurado o inquilino), explosiones y humo (como la parte posterior del horno)**. Una vez que el asegurado compró el "endoso de cobertura extendida", entonces podrían comprar el **vandalismo y el endoso malicious mischief**.

Nota: el vandalismo y el malicious mischief, no pueden ofrecerse a menos que el asegurado compre coberturas extendidas. El vandalismo y la malicia (V & MM) se aplican después de 30 días de desocupación o vacante y se excluye la rotura del vidrio.

El SFP es una "póliza de intereses" y el interés (interés asegurable) no necesita ser único e incondicional. Toda la póliza se suspende después de 60 días de desocupación o vacante y se reactiva simplemente al volver a ingresar. Esta es la única póliza que podría suspenderse debido a la falta de ocupación.

El acuerdo de seguro de la Norma de Incendio Estándar (SFP), establece distintas limitaciones sobre la cantidad máxima que el asegurado puede cobrar por una pérdida. Estos se han incorporado a los formularios de póliza utilizados en la actualidad.

La recuperación de una pérdida, no puede exceder la más pequeña de las siguientes:

El límite de la póliza, el interés asegurable del asegurado, la cantidad que costaría reparar o reemplazar la propiedad con material de tipo y calidad similar, y la provisión de indemnización de la póliza.

## DIFERENCIAS ENTRE OPEN POLICY Y VALUED POLICY

Una **póliza abierta** (Open Policy), es aquella en la que no se acuerda el valor de la cosa asegurada, pero que se debe determinar en caso de pérdida.

Una **póliza valorada** (Valued Policy), es aquella que expresa un acuerdo de que la cosa asegurada se valorará a una suma específica, y esa suma es lo que se paga en el momento de la pérdida.

## IDENTIFICAR EL SIGNIFICADO DE WARRANTY Y SU EFECTO EN UNA POLIZA

Un **WARRANTY**, es una garantía de que algo es un hecho verdadero. Una garantía puede ser expresa o implícita.

Una declaración en una póliza de un asunto relacionado con la persona, o cosa asegurada, es una **garantía expresa**. Toda garantía expresa hecha en, o antes de la ejecución de una póliza, deberá estar contenida en la póliza misma.

Las garantías implícitas no son por escrito, sino que se comunican por implicación. Una garantía puede estar relacionada con el pasado, el presente, el futuro, o con cualquiera o todos estos. La violación de una garantía material da derecho a la otra parte a rescindir. Un incumplimiento de la garantía sin fraude simplemente exonera a una aseguradora desde el momento en que ocurre, o cuando la garantía se rompe en su inicio, la violación impide que la póliza se adhiera al riesgo.

## IDENTIFICAR LAS LEYES QUE RIGEN LA DEVOLUCION DE PRIMAS

Una persona asegurada, tiene derecho a una devolución de la prima, si la póliza es cancelada, rechazada, entregada, o rescindida, de la siguiente manera:

- A toda la prima, si la aseguradora no ha estado expuesta a ningún riesgo de pérdida;
- Cuando el seguro se hace por un período definido de tiempo y el asegurado rinde su póliza, a tal proporción de la prima como corresponda con el tiempo restante, luego de deducir de la prima total cualquier reclamo por pérdida o daño según la póliza.

Una persona asegurada tiene derecho a una devolución de la prima:

- Cuando el contrato es anulable a causa del fraude o tergiversación de la aseguradora;
- Cuando el contrato es anulable debido a hechos, cuya existencia el asegurado ignoraba sin su culpa;
- Cuando, por cualquier defecto del asegurado que no sea fraude real, la aseguradora no incurrió en cualquier responsabilidad bajo la póliza.

Una póliza puede cancelarse en vigencia, en los momentos que la ley lo permita falta de pago de toda, o cualquier porción de la prima que realmente no se haya pagado.

En caso de un sobre seguro de varias aseguradoras, el asegurado tiene derecho a un reembolso de la prima, proporcional al monto por el cual la suma total asegurada en todas las pólizas excede el valor asegurable del sujeto en riesgo.

Cuando un exceso de seguro es efectuado por pólizas simultáneas, las aseguradoras contribuyen a que la prima sea devuelta en proporción al monto asegurado por sus respectivas pólizas. Cuando un exceso

de seguro se ve afectado por pólizas sucesivas, solo aquellos exonerados por un seguro anterior de la responsabilidad asumida por ellos, contribuirán a la devolución de la prima.

### SIMILITUDES Y DIFERENCIAS DE LAS POLIZAS PARA VIVIENDAS

Bajo la Sección I (propiedad), las similitudes y diferencias están en los riesgos provistos para las diferentes coberturas de HO-8, HO-2, HO-3 y HO-5, las cuales son las formas utilizadas para asegurar viviendas unifamiliares, viviendas aisladas (detached) y viviendas de hasta cuatro unidades. Estas requieren que la casa esté ocupada por sus propietarios.

HO-4 proporciona solo cobertura de propiedad personal ya que el asegurado es un inquilino y no el propietario del edificio; por lo tanto, esta forma no requiere que la propiedad esté ocupada por el propietario.

HO-6 es para propietarios de unidades de condominio y proporciona solo \$ 1,000 para la Cobertura A, ya que la estructura está cubierta por la póliza de la asociación y no incluye la Cobertura B. Lo que es idéntico en todos los formularios es la Sección II (responsabilidad).

### SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LAS POLIZAS HO-2, HO-3, HO-5

#### *SIMILARIDADES*

Todos brindan cobertura tanto real (edificio) como propiedad personal (contenido) para propietarios ocupantes. Todos proporcionan el robo y las tres formas pagan el costo real de la propiedad personal (ACV) y el costo de reposición de bienes inmuebles (edificios).

#### *DIFERENCIAS*

HO-2 proporciona riesgos de forma amplia tanto para la propiedad real (Cobertura A y B) como para la propiedad personal (Cobertura C).

HO-3 y HO-5 proporcionan riesgos abiertos / todos los riesgos de los bienes inmuebles (Cobertura A y B). HO-3 proporciona riesgos de forma general para la propiedad personal (Cobertura C) y HO-5 proporciona riesgo abierto / todos los riesgos personales propiedad (Cobertura C).

### SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LAS POLIZAS HO-2, HO-4, HO-6

#### *SIMILARIDADES*

Todos son riesgos de forma amplia para las coberturas proporcionadas.

#### *DIFERENCIAS*

- HO-2 brinda cobertura de construcción.;
- HO-6 brinda cobertura de construcción \$ 1,000;
- HO-4 no brinda cobertura de construcción (propiedad real / Cobertura A o B);
- HO-4 se puede extender para cubrir alteraciones y adiciones de edificios. Evaluación de pérdida de cobertura HO-2 y HO-6 y HO-4 no;
- HO-2 Cobertura Dis 30% de A en la Edición 2000 y 20% de A en la Edición de 1991;
- HO-4 y HO-6 La cobertura D es un porcentaje de Cobertura C, no A.

## CUADRO DE LOS TIPOS DE SEGUROS PARA VIVIENDAS

## HOMEOWNERS – Types

The six different Homeowners forms:

- HO-2 Broad Form – Not commonly used
- HO-3 - Special Form
- HO-4 - Contents Broad Form (Apartment Dwellers Coverage)
- HO-5 - Comprehensive Form
- HO-6 - Unit-Owners Form (Condominium or Cooperative Apartment Coverage)
- HO-8 - Modified Coverage Form

© American Marketing Management  
and Motivations Services, Inc

# FINAL DEL TOMO VI

