



Muchos clientes me preguntan cómo se pueden explicar las diferencias que hay entre la póliza estándar de cobertura del propietario y la nueva póliza del propietario de vivienda. Quizá esto sirva para que esa compleja respuesta se entienda con mayor facilidad.

Los compradores de bienes inmobiliarios residenciales de la zona de Puget Sound pueden escoger el formulario básico de póliza de propietario que brinda ya sea cobertura estándar o extendida, o bien, optar por la nueva póliza de propietario de casa. A los agentes de bienes raíces que preparan el contrato de compra y venta con los formularios que se utilizan en mi región se les pide que elijan entre las tres pólizas de seguro del título de propiedad. Las primas varían. **¿Cómo debe responder un agente de bienes raíces a las preguntas del comprador?**

La Asociación Americana de Títulos de Terrenos elaboró la póliza del propietario de vivienda con el fin de proteger el bien más importante del cliente. Se trata de algo sumamente revolucionario al compararse con el formulario básico. La cobertura adicional es sin duda un beneficio de valor. Las diferencias más extraordinarias en la protección que ofrecen los riesgos cubiertos se encuentran a continuación en tres secciones, para destacar: (1) **cobertura posterior a la póliza**, (2) **cobertura contra problemas, incluso si el documento que crea el problema es una excepción en el Apéndice B**, y (3) **cobertura de pérdidas que va más allá de las pólizas de título de propiedad tradicionales**.

La póliza del propietario de vivienda ofrece protección contra incidentes que pudieran ocurrir en el futuro:

7. Cualquiera de los riesgos cubiertos del 1 al 6 que ocurran después de la fecha de la póliza.

8. Alguien más tiene un derecho de retención sobre el título de propiedad, incluso... (e) derecho de retención, el cual ocurra antes o después de la fecha de la póliza, por mano de obra y materiales proporcionados antes de la fecha de la póliza.

25. Sus mejoras actuales... se dañan debido al futuro ejercicio de un derecho de utilizar la superficie del terreno para la extracción o el procesamiento de minerales, agua o algún otro recurso...

28. Su vecino construye algún tipo de estructura después de la fecha de la póliza, la cual no sea una pared o una cerca, e invada el terreno.

La póliza del propietario de vivienda ofrece protección contra el efecto de infracciones de convenios, servidumbre predial y otros problemas, incluso si el documento que dé a conocer esa carga sobre el terreno figure como una excepción del título. Por ejemplo, si un convenio restrictivo registrado impide que haya una cochera separada, pero en la fecha de la póliza hay una cochera de ese tipo, entonces el asegurado está protegido contra pérdidas causadas por la remoción obligada de la cochera. La póliza básica del propietario no ofrecería cobertura debido a la excepción que figura en el Apéndice B.

12. Usted se ve forzado a corregir o a quitar una infracción actual de un convenio, una condición o una restricción que afecte el terreno, incluso si el convenio, la condición o la restricción sean exenciones en el Apéndice B...



13. Su título de propiedad se extravía o le es quitado debido a la infracción de un convenio, una condición o una restricción, lo cual haya ocurrido antes de que usted adquiriera el título, aun si el convenio, la condición o la restricción sea una exención en el Apéndice B.

23. A usted se le fuerza a quitar sus estructuras actuales porque invaden una servidumbre predial o el retranqueo de una construcción, incluso si la servidumbre o el retranqueo son una exención en el Apéndice B.

25. Sus mejoras actuales... se dañan debido al futuro ejercicio de un derecho de utilizar la superficie del terreno para la extracción o el procesamiento de minerales, agua o algún otro recurso, incluso si esos derechos son una exención o se reservan a partir de la descripción del terreno, según el Apéndice B.

La póliza del propietario de vivienda ofrece protección contra pérdidas por incidentes que trasciendan el seguro del título de propiedad tradicional.

16. Debido a una infracción actual de una ley o reglamento de subdivisión que afecte el terreno:
a. Usted no logra obtener un permiso para construir;
b. Se le pide que corrija o elimine la infracción; o...*

18. Se le fuerza a quitar o arreglar sus estructuras actuales, o alguna parte de ellas, que no sean paredes o cercas limitantes, debido a que una parte de ellas fue construida sin obtener un permiso para construir de una oficina de gobierno apropiada...*

19. Se le fuerza a quitar o arreglar sus estructuras actuales, o una parte de ellas, debido a que infringen una norma de zonificación o un reglamento de zonificación*.

20. No puede hacer uso del terreno debido a que la ocupación de una residencia de una sola familia infringe una norma de zonificación o un reglamento de zonificación actual.

21. Se le fuerza a quitar sus estructuras actuales debido a que invaden el terreno de su vecino. [Esta cobertura no esté limitada a la ocupación del propietario, según se indica en el Aval de Protección Adicional del Propietario de Vivienda, y también se aplica a paredes y cercas limitantes (con limitación)]...*

*Ciertos riesgos que se cubren ofrecen protección que está limitada por montos de deducibles y montos máximos de responsabilidad. Los riesgos cubiertos 16, 18, 19, y toda pérdida debido a invasión de una pared o cerca limitante que concuerde con el Riesgo cubierto 21, están sujetos a un monto monetario límite y se reducen en el monto de deducible mencionado en el Apéndice A de la póliza.

Los montos de deducible y de responsabilidad máxima difieren de un estado a otro y entre las distintas compañías de seguros de títulos. Por lo tanto, lo siguiente es solamente un ejemplo:

RIESGO CUBIERTO	MONTO DE DEDUCIBLE	NUESTRO LÍMITE MÁXIMO DE RESPONSABILIDAD MONETARIA
Riesgo cubierto 16	1% del monto de la póliza o \$2,500**	\$10,000
Riesgo cubierto 18	1% del monto de la póliza o \$5,000**	\$25,000
Riesgo cubierto 16	1% del monto de la póliza o \$5,000**	\$25,000
Riesgo cubierto 16	1% del monto de la póliza o \$2,500**	\$5,000

**Cualquiera que sea menor