¿Comprar o Reconstruir? Preguntas Y Respuestas Sobre Reemplazo De Vivienda Después De Una Pérdida Total

Esta publicación provee una guía para propietarios de viviendas impactadas por desastres que quieran comprar una vivienda de reemplazo en vez de reconstruir la que han perdido. Esta opción funciona bien para los sobrevivientes que no quieren asumir un proyecto de construcción después de perder su casa o se quieren mudar del área donde ocurrió el evento traumático. También es una buena opción para aquellos que quieran minimizar pero aun utilizar el máximo de los beneficios del seguro disponibles.

Tradicionalmente, después de una pérdida, usted tenía que reconstruir la vivienda parecida en tipo y calidad en su ubicación original para poder colectar todos los beneficios disponibles en su póliza de seguros, aunque en algunas situaciones aseguradoras han estado dispuestas a negociar y permitir la compra en vez de reconstrucción. Algunas han insistido en deducir el valor del terreno a la cantidad dirigida al costo de reemplazo de la propiedad.

Gracias en parte al trabajo de UP (*United Policyholders*) hay una tendencia creciente de estados propensos a fuegos a permitir a propietarios de viviendas impactadas por desastres a reemplazar su vivienda tal como la escogan sin dejar dinero del seguro sobre la mesa.

Ahora existe una ley en California que le da a los sobrevivientes de un desastre que compran una vivienda de reemplazo el derecho de colectar la cantidad completa de beneficios de seguros que hubiera estado disponible si hubieran reconstruido, y en Colorado la legislatura ha adoptado una ley similar. (CA Ins. Code 2051.5 CO, CO HB22-1111). Esos factores, más logística y matemática, le dan a usted espacio para negociar con su asegurador.

El enfoque principal debe ser lograr un acuerdo con su compañía aseguradora en el que teóricamente le cueste exactamente lo que costaría reconstruir su propiedad que fue destruida. El costo debe incluir

The information presented in this publication is for general informational purposes and is not a substitute for legal advice. If you have a specific legal issue or problem, United Policyholders recommends that you consult with an attorney. Guidance on hiring professional help can be found in the “Find Help” section of www.uphelp.org. United Policyholders does not sell insurance or certify, endorse or warrant any of the insurance products, vendors, or professionals identified on our website.
Source: https://uphelp.org/claim-guidance-publications/comprar-o-reconstruir-preguntas-y-respuestas-sobre-reemplazo-de-vivienda-despues-de-una-perdida-total/ Date: April 29, 2025

todas las transacciones, honorarios, costos de mano de obra y trabajo requerido para cumplir con los códigos de edificios, construcción estándar y reglas permisibles en el área. Tan pronto usted logre un acuerdo basado en el costo teórico, usted puede trabajar para lograr un acuerdo de seguro justo que le permita colectar la cantidad completa de beneficios disponibles en su póliza y usarlo para comprar una nueva propiedad en vez de reconstruir.

United Policyholders promueve que usted utilice todos los argumentos disponibles para convencer a su aseguradora que le permita a usted usar los beneficios pagos para reemplazar su hogar como usted elija hacerlo. Desde nuestro punto de vista, no es **razonable** que un asegurador deduzca el valor del terreno o de cobertura extendida de beneficios o actualizaciones de código de su acuerdo hacia la compraventa.

¿Qué es la cobertura de "Costo de Valor de Reemplazo" (*RCV*, siglas inglés)?

La cobertura de RCV es la cantidad monetaria que le costaría el reemplazo o reparación de su propiedad según una porpiedad igual en tipo o calidad a la que usted perdió. La depreciación no aplica al cálculo de RCV.

¿Qué es la cobertura de "Valor del Costo Actual" (*ACV*, siglas en inglés)?

ACV es el valor del mercado justo para su propiedad el día antes de su pérdida (lo que un comprador estaría dispuesto pagarle a un vendedor). Su póliza quizas tenga una definición distinta; una muy común es que el ACV es equivalente al RCV menos depreciación. Tipícamente el ACV es más bajo que el RCV dado a la depreciación.

¿Qué es cobertura por "Código de Edificios"?

Cobertura de Código de Edificios es un beneficio de la póliza que usted pueda que tenga o no que funciona para pagar trabajos y materiales que pondrán su propiedad en cumplimiento con los códigos/ordenanzas de construcción en su área. Si usted tiene esta cobertura, cubrirá algunas o todas las mejoras. Si usted no tiene este beneficio, su aseguradora no cubrirá el costo de mejoras relacionadas a códigos de edificios porque son considerados excluidos como "mejoramiento."

¿Qué es "Cobertura Extendida de Costo de Reemplazo"?

The information presented in this publication is for general informational purposes and is not a substitute for legal advice. If you have a specific legal issue or problem, United Policyholders recommends that you consult with an attorney. Guidance on hiring professional help can be found in the "Find Help" section of www.uphelp.org. United Policyholders does not sell insurance or certify, endorse or warrant any of the insurance products, vendors, or professionals identified on our website.
Source:
https://uphelp.org/claim-guidance-publications/comprar-o-reconstruir-preguntas-y-respuestas-sobre-reemplazo-de-vivienda-despues-de-una-perdida-total/ Date: April 29, 2025

Cobertura Extendida de Costo de Reemplazo es una opción que te da cobertura adicional sobre el límite la cobertura de estructura si usted sufre una pérdida mayor a ese límite. Usualmente esta disponible como un “endoso” que usted paga adicional por el. El más común es en cantidades de 25, 50, 75 o 100% sobre el límites de estructura.

¿Cuándo una aseguradora paga ACV en vez de RCV?

Típicamente, cuando se reconstruye en el mismo lote, su compañía aseguradora pagará ACV después de haber calculado el costo de reconstrucción, pero antes que el trabajo de reconstrucción sea realmente realizado. Ellos pagarán más según vayan recibiendo prueba del trabajo completado. Generalmente, la aseguradora paga solo ACV hasta que haya progreso hacia reemplazo o reparación de la estructura.

¿Cuándo la aseguradora pagará por completo los beneficios RCV hacia la compra de una vivienda de reemplazo?

Su aseguradora debe pagarle la cantidad teórica del costo de reconstrucción de su propiedad en la ubicación original (incluyendo mejoras por códigos y coberturas extendidas si usted tiene esos beneficios) tan pronto usted y ellos acuerden en un costo y usted tenga la prueba del costo de compra de la propiedad que usted va comprar. Generalmente, su aseguradora va querer prueba que usted esta reemplazando su estructura y gastando al menos lo que que le costaría reconstruir antes de pagarle todos los beneficios hacia esa compra.

Para recibir TODOS los beneficios disponibles, el costo de la propiedad nueva debe ser igual o más que el costo teórico de reconstruir su propiedad en el lugar original (RCV). Si sus beneficios no son suficientes para costear la casa nueva que quiere comprar, usted puede añadir su propio dinero, pero su aseguradora sólo pagará hasta el límite de su póliza.

¿Puedo comprar una casa por menos dinero que el costo completo extendido del valor de reemplazo y quedarme con la diferencia?

Generalmente no, a menos que su aseguradora acuerde pagarle todo el beneficio en efectivo sin restricciones.

The information presented in this publication is for general informational purposes and is not a substitute for legal advice. If you have a specific legal issue or problem, United Policyholders recommends that you consult with an attorney. Guidance on hiring professional help can be found in the “Find Help” section of www.uphelp.org. United Policyholders does not sell insurance or certify, endorse or warrant any of the insurance products, vendors, or professionals identified on our website.
Source:
https://uphelp.org/claim-guidance-publications/comprar-o-reconstruir-preguntas-y-respuestas-sobre-reemplazo-de-vivienda-despues-de-una-perdida-total/ Date: April 29, 2025

Si yo compro en vez de reconstruir, ¿puede un asegurador deducir de mi acuerdo por costo de reemplazo una cantidad que determine que es el valor del terreno de mi nueva propiedad?

Esto no es permitido en California o Colorado, pero en otros estados usted puede hacer los siguientes argumentos:

1. Si la póliza no autoriza una deducción por el valor del terreno, el asegurador no tiene derecho a hacerla;
2. Los valores de terrenos son subjetivos. ¿Por qué la compañía aseguradora debe tener derecho a su valor?
3. Si usted compra una propiedad nueva más el terreno en el que se asienta por la cantidad que gastaría por reconstruir su propia casa, lo razonable es pensar que usted compraría una vivenda por un valor menor a la que le costaría reemplazar su propia casa;
4. Lo más simple sería que su aseguradora le pagara la cantidad completa, hasta los límites de su póliza incluyendo las extensiones que usted tendría que gastar para reconstruir su casa destruida. Esto asumiendo que usted ha provisto un amplio reporte de su pérdida como también prueba de sus intenciones de comprar una casa distinta.
5. Mudarse a una región menos propensas a fuego es truinfo para todos ("*win -win*").

¿Debo presentar a la compañía de seguros un "ALCANCE DE LAS PÉRDIDAS" y estimado de lo que yo perdí y el precio de la casa que quiero comprar?

Recomendamos que haga ambas. Su compañía de seguros tiene una obligación legal de investigar y dar valor a los daños de su propiedad y un pago justo para su reclamación. Sin embargo, como su vivienda es su capital valioso, es en su mejor interés de verificar si su valoración es precisa. Para verificación, recomendamos obtener un reporte de "alcance de las pérdidas" detallado y preparado por un profesional de construcción confiable con experiencia en estimados para ayudarlo a determinar lo que su propiedad *teóricamente costaría si usted fuese a reconstruirla* exactamente como la vivienda destruida. Generalmente hablando, eso es lo que le adeuda su aseguradora a usted.

The information presented in this publication is for general informational purposes and is not a substitute for legal advice. If you have a specific legal issue or problem, United Policyholders recommends that you consult with an attorney. Guidance on hiring professional help can be found in the "Find Help" section of www.uphelp.org. United Policyholders does not sell insurance or certify, endorse or warrant any of the insurance products, vendors, or professionals identified on our website.
Source:
https://uphelp.org/claim-guidance-publications/comprar-o-reconstruir-preguntas-y-respuestas-sobre-reemplazo-de-vivienda-despues-de-una-perdida-total/ Date: April 29, 2025