



## Owen Ye

**Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario**

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

# El seguro de vivienda a fondo: por qué suben las primas y por qué el deducible es un porcentaje

**Primero la fórmula: costo de reemplazo, el deducible porcentual y las palancas que sí puede mover, en una sola guía**

La prima del seguro de vivienda no se calcula sobre el precio de compra: la aseguradora valora el costo de reemplazo de reconstruir la casa, y suma la edad del techo, el historial de reclamos y el riesgo regional. Esta guía repasa cómo se arma una prima, por qué el deducible de tormenta es un porcentaje, cuánto es ese porcentaje en dólares, qué pérdidas no cubre la póliza y las pocas palancas que de verdad mueven una prima: después de eso, la póliza se vuelve una lista que puede preguntar y ajustar punto por punto.

## 1. Primero, desarme la fórmula de la prima

La prima del seguro de vivienda no se calcula sobre el precio de la casa: eso es lo primero que hay que separar. Usted pagó 500,000 dólares por una casa; la cuenta de la aseguradora mira cuánto costaría demoler esta casa y reconstruirla, es decir, el costo de reemplazo (replacement cost): el suelo no es lo valioso, lo valioso es el edificio mismo, y el valor del suelo y la prima por distrito escolar dentro del precio no tienen relación directa con la prima. Sobre esa base de costo de reemplazo se suman varias variables: la edad y el estado del techo (hoy un rubro de peso alto: un artículo anterior de este sitio trata los **techos** por completo, y la lógica está desarrollada allí); el historial de reclamos de la casa en los últimos años; el historial de reclamos de seguro del propio propietario; y el riesgo climático de la zona, la distancia a una estación de bomberos y a las bocas de incendio, entre otros. Cada rubro es, a ojos de la aseguradora, una «probabilidad de reclamo»; la prima es, en esencia, el precio de la probabilidad.

Entendida esta estructura, se entiende por qué las primas en Houston han subido en general en los últimos años: no es que la aseguradora persiga a nadie, sino que varias variables del entorno empeoraron a la vez: subieron los costos de mano de obra y materiales de construcción, elevando el costo de reemplazo de todas las casas; aumentaron los eventos climáticos extremos, y el precio del riesgo regional subió en conjunto; y las casas con techos envejecidos reciben además un recargo en su propio rubro. Lo que un propietario puede mover son las pocas variables que pertenecen a su propia casa, no el mercado entero.

## 2. El deducible: por qué el de tormenta es un porcentaje

En una póliza de vivienda de Texas suele haber más de un deducible: es el punto que más se le escapa a quien se muda desde otro estado. Uno es el deducible regular, que cubre reclamos cotidianos como una tubería rota, y puede ser un monto fijo en dólares o un porcentaje; el otro cubre específicamente el viento — el deducible de huracán, de tormenta nombrada (windstorm / named storm) — y casi siempre se fija como un porcentaje, elegido comúnmente dentro de la banda del 1% al 5% del valor asegurado de la casa; los detalles siguen los términos de la póliza.

Un porcentaje suena poco; convertido en dinero es muy concreto. Con un ejemplo de números redondos: una casa asegurada en 400,000 dólares, con el deducible de tormenta elegido en 2%: si un huracán daña el techo, de la cuenta

de reparación primero salen 8,000 dólares de su propio bolsillo, y el seguro paga desde lo que supere esos 8,000. La misma casa al 1% significa 4,000 de su bolsillo, a costa de una prima habitual algo más alta; al 3%, 12,000 de su bolsillo y una prima más baja. Esto es, en esencia, una cuestión de flujo de efectivo: cuánto dinero de emergencia puede producir el hogar en cualquier momento decide qué tan alto puede fijarse ese porcentaje. Estimar el deducible demasiado alto para ahorrarse un poco de prima, y que cuando la tormenta llegue de verdad no se pueda producir la parte de su bolsillo, es haber comprado el seguro a medias por nada.

### 3. Un detalle geográfico de la cobertura de viento

Sobre el viento, hay que precisar el alcance. La costa de Texas tiene un arreglo de seguro dedicado (TWIA, la Texas Windstorm Insurance Association) dirigido a los condados costeros de catástrofe que designa el estado; la mayor parte del condado de Harris no está dentro de esa área, así que para la gran mayoría de las casas de Houston el riesgo de viento está escrito directamente en la póliza común de vivienda y se gestiona mediante ese deducible porcentual: no hace falta, ni se puede optar, por la vía TWIA. Para las pocas zonas límite cercanas a la bahía, la respuesta para una casa concreta sigue la verificación por dirección del agente y los términos de la póliza; no concluya por una frase de un vecino.

### 4. Lo que una póliza por lo general no cubre: téngalo presente

Algunas pérdidas comunes, por defecto, no las cubre el seguro común de vivienda; saberlo de antemano es mejor que descubrirlo al momento del reclamo. Primero, la inundación: el agua que entra e inunda una casa va por el seguro contra inundaciones por separado — un artículo anterior de este sitio trata por completo las **zonas de inundación y el seguro contra inundaciones**, y aquí no se repite. Segundo, la reparación de los cimientos en sí: el daño por asentamiento de cimientos y por contracción e hinchazón del suelo por lo general queda fuera de cobertura; pero distinga los casos: si un evento repentino como la rotura de una tubería causa daños por agua, ese daño por agua y el problema de cimientos son dos asuntos distintos con tratamiento distinto. Al final rigen los términos de la póliza y la determinación del reclamo; solo puedo añadir un recordatorio: cuando aparezca un problema, primero fotografíe y documente, reporte y pregunte con claridad, y después empiece a reparar. Tercero, el desgaste normal y el envejecimiento: el techo que llega a su edad, las tuberías que se perforan por el óxido, problemas de «llegó el tiempo». El seguro cubre accidentes, no los años.

### 5. Las pocas palancas que de verdad mueven una prima

Las palancas movibles son solo estas, ordenadas por efecto. La elección del deducible, ya tratada, cambia riesgo de su bolsillo por prima: confirme el fondo de emergencia antes de moverla. El techo: un techo nuevo suele mejorar de inmediato las condiciones de suscripción y la prima, y por eso digo que el techo debe calcularse en la etapa de compra. Comparar compañías: para la misma casa, las cotizaciones de distintas aseguradoras pueden diferir de forma notable; si no ha comparado en años, haga que un agente recorra el mercado otra vez. Comprar casa y auto con la misma compañía suele traer un descuento por paquete. Y un punto contraintuitivo: no reporte reclamos pequeños a la ligera: pagar unos pocos cientos de dólares de su bolsillo a veces sale mejor, porque el historial de reclamos acompaña sus primas durante los años siguientes; ahorrar dinero pequeño puede costar dinero grande. Los sistemas de alarma y los monitores de fugas sí tienen descuentos, pero pequeños: tómelos como vengan, sin reorganizar su vida por ellos.

### 6. Por qué el seguro se cotiza durante el período de opción

Una última cuestión de orden, y es la misma lógica que dio la guía de techos: obtenga la cotización del seguro durante el período de opción (option period) de la compra, no después del cierre. Dos razones. Primero, la cotización puede no poder emitirse, o ser tan cara que cambie el presupuesto: la edad del techo y el historial de reclamos, esas minas, solo explotan en el paso de la cotización; descubiertas durante el período de opción, el contrato todavía tiene margen de maniobra. Segundo, la prima decide directamente el pago mensual: con un préstamo, el seguro se prepaga mensualmente en la cuenta de depósito en garantía (escrow), así que una prima mayor que la estimada significa un pago mensual mayor en la misma medida: esa cuenta pertenece al PITIA antes de firmar, no como sorpresa frente al estado de cuenta después del cierre. Una reacción en cadena más común: en una renovación a mitad de año la prima

sube, la cuenta escrow queda con un faltante (escrow shortage), y el prestamista reparte el faltante entre los pagos del año siguiente, de modo que el pago mensual sube «sin razón»: la fuente suele ser aquel estado de renovación que nadie leyó con atención.

## 7. Para terminar

El seguro de vivienda tiene dos umbrales para entenderlo: cómo se arma la prima y cuánto es el porcentaje del deducible en dólares. Entendido eso, la póliza pasa de ser un montón de inglés ilegible a una lista que se puede preguntar y ajustar punto por punto. Cotice antes de comprar, revise al renovar, y el costo fijo anual de la casa quedará siempre bajo su propio control.

Si tiene una casa en mente, envíeme la dirección: primero reviso los factores visibles que afectan una cotización — la edad del techo y la zona — y luego sigue la cotización del agente, para que sepa dónde está parado.

**Envíeme la dirección y le doy una primera revisión** WeChat Owenyerealtor · Teléfono (347) 774-5396 · Correo owenyerealtor@gmail.com — chino, inglés y español

### Owen Ye

#### Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Teléfono           | (347) 774-5396                   |
| WeChat             | Owenyerealtor                    |
| Sitio web          | owenrealestatetx.com             |
| Correo electrónico | owenyerealtor@gmail.com          |
| Atendemos          | el área metropolitana de Houston |

Esta guía es solo información general y no es asesoría de seguros. Para una póliza específica, apóyese en los términos de la póliza y la cotización formal de la aseguradora.

**Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.**