

**Cámara de Comercio de Puerto Rico, la Dra. Edna Vázquez Bonnet y  
su Comité de Seguros presentan el Foro**

# **Alerta Colapsan Condominios...**

¿Hasta cuándo debemos seguir esperando por las  
recertificaciones de los edificios comerciales y condominios?



## **Banca Hipotecaria ante Orden de Desalojo por Inspección y Recertificación Fallida**

**Peter Torres Greer  
Presidente MBA of PR**



#CamaraEnAccion

## Foro: ALERTA Colapsan Condominios...

- Hay una diferencia entre la realidad física de lo material hecho por el hombre; y lo humano. La prioridad debe de ser siempre la seguridad de la vida humana.
- Una orden de desalojo porque la propiedad no es segura para habitar, debe de ser tomada con mucha seriedad y acatada de inmediato.
- **“Wear and Tear”**: El desgaste es un daño que ocurre de forma natural e inevitable como resultado del desgaste normal o el envejecimiento. Se utiliza en un contexto legal para áreas tales como los contratos de garantía de los fabricantes que generalmente estipulan que no se cubrirán los daños causados por el desgaste.

## Foro: ALERTA Colapsan Condominios...

- El involucrimiento de los Bancos con cualquier tipo de Seguro, excepto, por ejemplo, el Seguro de vida, robo, y/o vandalismo es por requisito Federal; pero está limitado a :
  - Asegurar que la propiedad tenga un Seguro que cumpla con un mínimo requerido (tasación y valorización). Este requisito mínimo es establecido por guías federales y por el producto que se utilizó para financiar la unidad (FHA, VA, USDA Rural Development, FNMA, FHLMC, o cartera del Banco).
  - Colectar el costo de la prima en el pago mensual de la hipoteca (cuenta “Escrow” o de reserva) y remitirlo una vez al año a la compañía de Seguro.
- Es importante que el Dueño de la propiedad corrobore y valide las cubiertas de su póliza de Seguro. Los requisitos mínimos de las pólizas de propiedad “Hazard” solo cubren cierto tipo de daños que sean producto directo de fuegos, tormentas, huracanes, terremotos o eventos similares. Cada póliza va a detallar exactamente los límites de cobertura. También debe corroborar los deducibles. Toda esta información la deben validar con su Compañía de Seguro y/o Agente de Seguro.
- Por lo general, las pólizas de Seguros en un financiamiento hipotecario NO CUBREN daños causados por vicios o errores de construcción, ni daños causados por el uso regular de la propiedad y paso del tiempo.

## Foro: ALERTA Colapsan Condominios...

- El préstamo hipotecario se maneja de forma independiente a la determinación de las Compañías de Seguro. El pago mensual de la hipoteca es una responsabilidad del prestatario (deudor) según establecido en el Pagaré y Escrituras de la hipoteca. Las Compañías de Seguro no tienen responsabilidad legal por el pago de las hipotecas. Así que el pago mensual de la hipoteca no puede estar sujeto a la determinación que puedan tomar las Compañías de Seguro con sus reclamaciones.
- Es importante que el cliente del banco (deudor), dueño de la propiedad sujeto se mantenga realizando sus pagos hipotecarios para mantener el préstamo y su reporte de crédito en buen estado. El tener una reclamación de Seguro en proceso o denegada no detiene la obligación hipotecaria.
- Si el deudor tuviera alguna dificultad para continuar realizando sus pagos hipotecarios, éste debe comunicarse con la unidad de mitigación de pérdida del banco “Loss Mitigation” que sirve o administra su préstamo hipotecario para buscar alternativas que le ayuden a cumplir con su obligación hipotecaria.

## Foro: ALERTA Colapsan Condominios...

- Todos los que tenemos algún tipo de propiedad, bien sea un auto, un bote, una casa o apartamento, etc. es siempre recomendable que estén bien aseguradas.
- Son las Compañías de Seguro quienes administran las pólizas de Seguro, evalúan y aprueban las reclamaciones. No son los Bancos. Los bancos que tienen hipotecas en edificios con “Orden de desalojo por inspección y recertificación fallida” tienen el mismo interés que el dueño de la propiedad en resolver el asunto.
- Debemos tener las pólizas de Seguro al día y accesibles para cualquier evento inesperado
- Importante siempre tener claro qué cubre y qué excluye cualquier póliza de Seguro. Por ejemplo: Fuego, Huracán, Terremoto, inundaciones “Flood”, deslizamiento, colapso, responsabilidad pública, vida, robo, vandalismo, etc.

## Foro: ALERTA Colapsan Condominios...

- Cuando se emite una “Orden de desalojo por inspección y recertificación fallida” el dueño de la propiedad debe tener acceso a la póliza que asegura esa unidad y comunicarse de inmediato con su Compañía o Agente de seguros (No con el Banco si tiene hipoteca), para someter su reclamación. De no encontrar la póliza de Seguro o desconocer quién es la compañía de Seguro, entonces debe comunicarse de inmediato con el Departamento de Servicio al Cliente del Banco que sirve y administra su hipoteca.
- Luego de iniciar su reclamación (con su Compañía de seguros o Agente de seguros) se realizará una inspección de la propiedad por personal certificado y autorizado para determinar la causa y la cuantía de los daños. Esta inspección y subsiguiente evaluación de la Compañía de Seguros es la que determinará si la póliza en vigor cubre ese tipo de daño y la cantidad a ser pagada.
- Por esto es importante que los clientes se orienten con su Compañía o Agente de seguros sobre todos los detalles y coberturas de su póliza.



# ¡GRACIAS!

Síguenos en:



---

[www.camarapr.org](http://www.camarapr.org)

[#CamaraEnAccion](https://twitter.com/CamaraEnAccion)