



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS


21 de agosto de 2006

CARTA NORMATIVA NÚM.: N-AP-8-75-2006

A TODOS LOS ASEGURADORES DEL PAÍS, AGENTES GENERALES Y GERENTES DE ASEGURADORES EXTRANJEROS AUTORIZADOS A SUSCRIBIR SEGUROS DE PROPIEDAD EN PUERTO RICO Y A TODOS LOS PRODUCTORES Y ORGANISMOS TARIFADORES

PÓLIZAS DE PROPIEDAD PARA CONDOMINIOS Y PARA APARTAMENTOS EN CONDOMINIOS

Estimados señoras y señores:

 La Oficina del Comisionado de Seguros ("OCS"), ha advenido en conocimiento de que en los préstamos hipotecarios relacionados con el financiamiento de apartamentos de condominios, las instituciones hipotecarias han requerido que el titular obtenga una póliza adicional de propiedad para cubrir la estructura del apartamento debido a que entienden que, el límite de la póliza maestra del condominio es inadecuado. Conforme a la información que se nos ha provisto, dicho requisito es una exigencia de los inversionistas del mercado secundario de hipotecas para asegurar adecuadamente su inversión.

En torno a este requisito de las instituciones hipotecarias, resulta importante establecer que el Artículo 27.160(7) del Código de Seguros de Puerto Rico, Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, prohíbe que una persona exija como condición para otorgar un contrato de financiamiento, que se obtenga un seguro adicional sobre una propiedad que ya se encuentra debidamente asegurada por dichos riesgos. A estos efectos, el Artículo 27.160, en su parte pertinente, dispone lo siguiente:

"Ninguna persona podrá exigir, como condición para un préstamo o la compra o depósito de propiedad con arreglo a un contrato, o en relación con el mismo, que una propiedad que de otro modo esté asegurada por un seguro

Apartado 8330 • San Juan, Puerto Rico 00910-8330

Tel. (787) 722-8686 • Fax (787) 722-4400

www.ocs.gobierno.pr

de propiedad hasta el valor total de la misma o se requiera dicho seguro por el valor total de la misma tenga que ser cubierta de nuevo por otro seguro de propiedad con los mismos riesgos, fuere o no fuere con el mismo asegurador y fuere o no fuere por los mismos límites.”


No obstante, este mismo artículo reconoce que lo antes expuesto no constituye un impedimento para que el prestamista ejerza su derecho a exigir que la propiedad esté asegurada por los límites que éste entienda más adecuados. A la luz de esta disposición y en aras de proteger equitativamente los intereses de todas las partes involucradas en esta transacción, la OCS, mediante la presente, establece los siguientes parámetros con los que se debe cumplir al asegurar los riesgos de condominio y apartamentos de condominio:

I. Póliza Maestra del Condominio

1. El límite máximo que el acreedor hipotecario puede exigir bajo la póliza de propiedad que cubra los daños directos a la propiedad financiada por éste es el **valor de reemplazo** de dicha propiedad. En los casos particulares de condominios, el límite máximo exigible bajo la póliza maestra del condominio es el valor de reemplazo de los elementos comunes del condominio más el valor de reemplazo de aquellos otros elementos que, conforme a la escritura matriz, los estatutos del condominio o a las determinaciones de quienes representen la mayoría de los titulares, tendrán que ser asegurados por el Consejo de Titulares. Esto significa que es preciso que se determine claramente si, además de los elementos comunes, según definidos por la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, se cubrirá bajo la póliza maestra del condominio ciertos elementos según contruidos o instalados originalmente, tales como pero sin limitarse a: paredes que **no** son de carga, puertas ubicadas en el interior de los apartamentos, los gabinetes de cocina, las partes que componen los baños dentro de los apartamentos y los accesorios fijos a la estructura dentro de los apartamentos. Estos elementos se denominarán en adelante como “elementos privativos originales, adheridos a la estructura”.
2. Para determinar el valor de reemplazo arriba mencionado es necesario contar con una **valorización del condominio**. Una valorización provee el valor de reemplazo, o sea, el costo de reconstrucción, y **no** es el valor de venta de una propiedad, el cual considera otros factores como ubicación y vista, que no son pertinentes para propósitos del seguro de propiedad. En aquellos casos en que se procure o cuente con una tasación, para fines del seguro a adquirirse, todas las partes involucradas en la transacción deben cerciorarse de utilizar el valor de reemplazo y no el valor de venta tanto de la propiedad como de los elementos a ser asegurados.

La valorización debe estar contenida en un informe que desglose detalladamente los elementos del condominio considerados en la misma con sus valores correspondientes, de forma tal que, el productor de seguros pueda orientar adecuadamente a su cliente, en cuanto al límite de seguros a ser adquirido, basado en el valor de reemplazo de todos elementos que serán asegurados bajo la póliza maestra, según se haya determinado¹. El informe de valorización tendrá que ser realizado por un profesional reconocido, ya sea persona natural o jurídica, que se dedique a efectuar dicha labor². A menos que surjan condiciones extraordinarias que inestabilicen el mercado, la OCS considerará la valorización del condominio adecuada por un término de dos años.³ El Consejo de Titulares de cada condominio será el custodio del informe de valorización y el mismo deberá estar disponible a todo titular o a cualquier persona interesada en adquirir un apartamento en el condominio.

3. De no existir una valorización adecuada que provea el valor de reemplazo del condominio, el productor de seguros nombrado gestionará, a nombre del asegurador que emitirá la póliza maestra, la valorización del condominio para descargar adecuadamente los deberes que le impone el Artículo 9.022 del Código de Seguros de Puerto Rico, de "orientar de forma clara y completa al consumidor sobre la cubierta y los límites de seguros, e identificar y medir la posible exposición de pérdida". Es por ello que en los casos que no exista una valorización adecuada del condominio, para aquellas pólizas maestras que entrarán en vigor en, o después del 15 de septiembre de 2006, el productor nombrado gestionará dicha valorización antes de colocar la póliza.



Así también, se le requiere al productor confirmar por escrito los elementos que serán asegurados conforme le haya solicitado el Consejo de Titulares. Recalcamos que el límite de la póliza maestra dependerá de la propiedad y los elementos que han de cubrirse según la determinación del Consejo de Titulares. Aclaramos que bajo toda póliza en vigor antes del 15 de septiembre de 2006, se considerarán cubiertos todos los elementos privativos originales, adheridos a la estructura hasta la renovación de estas pólizas o hasta su aniversario, de realizarse la valorización adecuada en el aniversario. Esta presunción de cubierta operará a menos que con prueba fehaciente se demuestre que hubo una decisión consciente del Consejo de Titulares de que dichos elementos no estuvieran cubiertos en la póliza maestra.

¹ Según explicado anteriormente, esta determinación es la que se hace conforme a la escritura matriz, los estatutos del condominio o a las determinaciones de quienes representen la mayoría de los titulares.

² En caso de un tasador, éste deberá estar debidamente autorizado para hacer este tipo de valorización.

³ Una póliza maestra que se emita, por los límites del valor de reemplazo provisto en la valorización, durante este término se considerará que tiene límites adecuados hasta la expiración de dicha póliza.

4. Se les recuerda que conforme a las disposiciones del Artículo 27.081 (5) del Código de Seguros de Puerto Rico y a la Carta Normativa Núm. N-AM-10-120-2000 del 30 de octubre de 2000, todo asegurador está obligado a ofrecer la opción de una cláusula de deducible porcentual prorrateado para toda póliza de propiedad que cubra un condominio. Según establecido en el inciso seis de la referida carta normativa, entendemos por “ofrecer” el informar al asegurado o propuesto asegurado sobre el derecho que le provee la Ley de que se incluya en su póliza una cláusula de deducible porcentual prorrateado, y brindar dicha opción, si así lo requiere dicho asegurado o propuesto asegurado⁴.

II. Póliza adicional disponible a los titulares de apartamentos para asegurar lo no cubierto en la póliza maestra.

1. **Póliza para cubrir los elementos privativos originales, adheridos a la estructura y sus alteraciones y mejoras; una u ambas cosas.** Si la póliza maestra se adquiere por el valor de reemplazo del condominio, pero la misma no provee cubierta para los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, los mismos pueden ser asegurados por el titular de cada apartamento, mediante una póliza emitida a nombre de éste que cubra dicha propiedad. Para determinar el límite de esta cubierta se multiplicará el por ciento de participación del apartamento en particular, según establecido en la escritura matriz, por el total del valor de reemplazo de los elementos privativos originales, adheridos a la estructura⁵, según establecido en la valorización del condominio.

Si en el apartamento se han realizado **alteraciones y mejoras** a los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, éstas pudieran ser aseguradas también mediante una póliza emitida a nombre del titular.⁶ En aquellos casos en los cuales el apartamento está financiado, la institución hipotecaria coincidirá con el deudor hipotecario en cuanto al valor de reemplazo de las alteraciones y mejoras.⁷

En aquellos casos en que se procure asegurar tanto los elementos privativos originales adheridos a la estructura como las alteraciones y mejoras, el límite de la póliza consistirá de la suma del valor de reemplazo de estos dos conceptos.

⁴ Para su conveniencia, incluimos como anejo A de esta Carta Normativa el Aviso a la Junta de Condóminos que conforme a la Carta Normativa Núm. N-AM-10-120-2000, supra, se deberá proveer a los representantes autorizados de todos los condominios asegurados o posibles asegurados antes de la emisión de una renovación o póliza nueva.

⁵ Elementos **no** contemplados bajo la cubierta de la póliza maestra. Para aplicar esta fórmula, el valor de reemplazo a que se hace referencia es el total del valor de dichos elementos de todos los apartamentos.

⁶ Esta póliza será la misma que cubra los elementos privativos originales, adheridos a la estructura, si la decisión fue no cubrirlos bajo la póliza maestra.

⁷ Este valor es el costo de reconstrucción y no debe estar afectado por otros factores que se consideran cuando se determina el valor de venta de un apartamento.

2. Póliza que cubra en exceso a la póliza maestra del condominio cuando ésta se ha adquirido por un límite menor al del valor de reemplazo del condominio.

De ocurrir esta situación, la cual debería darse por excepción, el límite máximo exigible por la institución hipotecaria bajo la póliza que cubra en exceso para cada apartamento será la participación que corresponda al apartamento de la cantidad **no** cubierta por la póliza maestra del valor de reemplazo del condominio después de haberle aplicado el por ciento de coaseguro llevado bajo esta póliza.

- a) Además de la póliza maestra del condominio, solamente podrá existir o emitirse una póliza que provea la cubierta de estructura para un apartamento en particular. Por consiguiente, la cubierta en exceso a la póliza maestra del condominio se proveerá bajo la misma póliza emitida a nombre del titular, mencionada en el inciso uno anterior.
- b) No aplicará cláusula de coaseguro alguna bajo ninguna póliza de propiedad, emitida o por emitirse, que provea la cubierta de estructura para un apartamento en exceso a la cubierta provista por la póliza maestra del condominio. Considerando que esta póliza complementa la póliza maestra del condominio, y no asegura el apartamento por el valor total de su reemplazo, es improcedente aplicar la cláusula de coaseguro.
- c) Cuando se emitan pólizas para apartamentos en exceso a la póliza maestra del condominio bajo el Programa de Vivienda⁸, se requiere el uso del endoso DP Exceso 08 06 PRS, incluido como anejo B de la presente carta normativa. Por otro lado, si dicha póliza se emite bajo el Programa de Propietarios de Residencias (HO-6), se requiere el uso del endoso HO Exceso 08 06 PRS (incluido como anejo C)⁹. Este requerimiento aplica a aquellas pólizas, nuevas o renovaciones, que se emitan en o después del 15 de septiembre de 2006. Al colocar una de estas pólizas, el productor de seguros orientará al titular del apartamento en torno al tipo y extensión de las cubiertas provistas¹⁰.

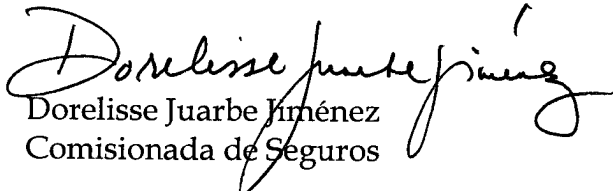
⁸ Uno de los Formularios de Vivienda con el endoso DP 17 66 07 88.

⁹ El asegurador deberá consultar con la OCS sobre cualquier otro producto previamente aprobado por la Oficina que se utilice para proveer la cubierta en exceso.

¹⁰ El productor de seguros orientará a su cliente o posible cliente, entre otros extremos, sobre lo siguiente: si la cubierta es a base de riesgos específicos o a todo riesgo no excluido, y si el pago en caso de pérdida será a base del valor actual en el mercado (Formulario DP 00 01 07 88 con endoso DP 17 66 07 88) o a base del costo de reemplazo.

Se requiere estricto cumplimiento con las disposiciones de esta carta normativa a todas las partes involucradas en la tramitación de los negocios de los seguros de propiedad para condominios y apartamentos de condominios.

Cordialmente,


Dorelisse Juarbe Jiménez
Comisionada de Seguros



Gobierno de Puerto Rico
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

AVISO A LAS JUNTAS DE CONDÓMINOS SOBRE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE SEGUROS DE PUERTO RICO, EN TORNO A CIERTAS OPCIONES DE DEDUCIBLE EN SEGUROS DE PROPIEDAD PARA CONDOMINIOS

La Ley Núm. 273 del 18 de agosto de 1999, en adelante "la Ley", fue aprobada con el propósito de añadir el Artículo 27.081 al Código de Seguros de Puerto Rico, a los fines de, entre otras cosas, requerirle a los aseguradores que tramitan seguros de propiedad en Puerto Rico el que ofrezcan la opción de una cláusula de deducible porcentual prorrateado en todas las pólizas que cubran o hayan de cubrir condominios para los peligros de tormenta ("windstorm") o terremoto. A estos efectos, la Ley establece lo siguiente:

"A menos que el asegurado o propuesto asegurado opten por otro arreglo, cada asegurador ofrecerá la opción de una cláusula de deducible porcentual prorrateado en cualquier póliza de propiedad que cubra o haya de cubrir a un condominio para los peligros de tormenta ("windstorm") o terremoto. Dicho deducible porcentual prorrateado requerirá la aplicación de deducibles, en el caso de pérdidas en unidades de un condominio o en las áreas comunes de éste, en forma proporcional a la razón entre el área de dichas unidades y áreas comunes afectadas, y el área total del condominio."

Lo anterior significa, entre otras cosas que, si se optare por esta alternativa, a cada apartamento afectado por uno de los referidos peligros le será de aplicación solamente una parte del deducible que le aplicaría a todo el condominio. Esto es, si la superficie horizontal de un apartamento fuese, por ejemplo, un 2% de la superficie horizontal total del condominio, y el condominio tuviese un deducible global, digamos de \$100,000, el deducible que le aplicaría a dicho apartamento sería de \$2,000, esto es, el 2% de \$100,000. Un proceso similar sería de aplicación en el caso de elementos comunes asegurados bajo la póliza.

Consulte con su agente o corredor de seguros quien deberá ofrecerle una explicación detallada sobre este asunto.

De tener cualquier duda o pregunta con relación a la referida Ley y su aplicación, puede comunicarse con la Oficina del Comisionado de Seguros a través del 722-8686 ext. 2243.

Extensión de la Cubierta para Propietario de Unidades

Queda entendido y acordado que la cubierta provista bajo la sección Artículos de Propietarios de Unidades de Edificios del Endoso DP 17 66 07 88, Cubierta para Propietarios de Unidades, se extiende como sigue:

Esta póliza cubre el interés del asegurado en todos los elementos comunes y los elementos comunes generales del condominio¹ contra todo daño directo ocasionado por uno o más de los peligros asegurados. En caso de pérdida, este seguro será exceso sobre la cantidad que sea recuperada por la propiedad aquí asegurada bajo la póliza maestra a nombre de la corporación o asociación de propietarios.

Asimismo se aclara que para la propiedad para la cual se extiende este endoso tampoco aplica la Cláusula de Coaseguro, ya que la Cláusula de Ajuste de Pérdida aplicable es la que aparece bajo el Endoso DP 17 66 07 88, Cubierta para Propietarios de Unidades.

Todas las demás disposiciones de esta póliza aplican.

¹ Según definidos en la Ley de Condominio, Ley Núm.104 del 25 de junio de 1958, según enmendada.

**Extensión de la Cubierta A
Formulario de Propietario de Unidades**

Queda entendido y acordado que la cubierta provista bajo la Cubierta A, Vivienda, se extienden como sigue:

Esta póliza cubre el interés del asegurado en todos los elementos comunes y los elementos comunes generales del condominio¹ contra todo daño directo ocasionado por uno o más de los peligros asegurados. En caso de pérdida, este seguro será exceso sobre la cantidad que sea recuperada por la propiedad aquí asegurada bajo la póliza maestra a nombre de la corporación o asociación de propietarios.

Asimismo se aclara que para la propiedad para la cual se extiende este endoso tampoco aplica la Cláusula de Coaseguro, ya que la Cláusula de Ajuste de Pérdidas aplicable es la que aparece bajo el formulario de póliza HO 00 06 04 91 al cual se adjunta este endoso.

Todas las demás disposiciones de esta póliza aplican.

¹ Según definidos en la Ley de Condominio, Ley Núm.104 del 25 de junio de 1958, según enmendada.