

# Vivienda justa y seguro de vivienda

Hoja informativa N.º 17



El seguro de vivienda protege al propietario de la carga financiera causada por daños inesperados en su hogar. Es fundamental para mantener las viviendas en condiciones seguras y preservar el patrimonio que los propietarios tienen en sus propiedades. Aunque a menudo se pasa por alto, el seguro de vivienda es un factor cada vez más importante en la asequibilidad de la vivienda y en la construcción de riqueza generacional.

## ¿Qué cubre y qué no el seguro de vivienda?

El seguro de vivienda estándar es el tipo más común de seguro que adquieren los propietarios de vivienda. La cobertura incluye generalmente:

- **Cobertura de vivienda: protección para la estructura del hogar, como pisos, paredes y electrodomésticos empotrados, así como estructuras anexas.**
- **Cobertura de contenidos:** protección para artículos dentro del hogar, como muebles, ropa y objetos valiosos.
- **Cobertura de responsabilidad personal:** protección en caso de que alguien resulte lesionado en la propiedad.

Los daños a la propiedad causados por inundaciones normalmente no están cubiertos por las pólizas de seguro de vivienda estándar. Para protegerse del costo de los daños por inundación, los propietarios deben adquirir una póliza de seguro contra inundaciones por separado.

**El seguro contra inundaciones** no es exigido por los prestamistas hipotecarios para todos los hogares. La mayoría de las hipotecas requieren seguro contra inundaciones *únicamente* si la vivienda se encuentra en una zona de inundación designada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA). Sin embargo, las zonas de inundación de la FEMA son ampliamente consideradas desactualizadas y limitadas en su capacidad para predecir con precisión el riesgo de inundaciones. Por lo tanto, los compradores de vivienda deben consultar mapas actualizados del riesgo de inundación y optar por la cobertura, incluso cuando no sea obligatoria.

## ¿Necesito un seguro de propietario de vivienda?

Si su vivienda tiene una hipoteca, su prestamista le exigirá que tenga un seguro de vivienda. Si es propietario de su vivienda en su totalidad, no está obligado a tener un seguro de vivienda; sin embargo, no contar con un seguro lo deja vulnerable a perder el valor total de su hogar y el costo de sus pertenencias en caso de daños o destrucción. Además, afectará su capacidad para reconstruir, a menos que disponga de reservas de efectivo propias para cubrir la pérdida.

## Ejemplos de discriminación en el seguro de vivienda

Una larga trayectoria de casos judiciales ha establecido que el seguro de vivienda está cubierto por la Ley Federal de Vivienda Justa. También se menciona explícitamente en la Ley de Vivienda Justa de Indiana. Por lo tanto, algunas formas de discriminación ilegal en los seguros pueden incluir:

- brindar un servicio al cliente diferente a posibles clientes debido a su(s) clase(s) protegida(s) o a la demografía de su vecindario.
- proporcionar una cotización a un cliente blanco, pero rehusarse a hacerlo para un cliente latino.
- utilizar drones o revisar fotos aéreas para buscar daños o limitar reclamaciones únicamente en vecindarios de personas de color.
- citar desastres ambientales como motivo para limitar la cobertura de manera que afecte más severamente a ciertas clases protegidas.
- exigir requisitos excesivamente onerosos para la vivienda a personas con discapacidad o que puedan usar vales de vivienda como forma de pago.
- enfocarse en vecindarios de personas de color con mayor severidad que a comunidades principalmente blancas en lo que respecta a la cobertura, el precio de las primas, las políticas de suscripción o la cancelación de la cobertura.

Revise nuestro informe reciente sobre el seguro de vivienda en: [www.fhcci.org/reports](http://www.fhcci.org/reports).

## Clases protegidas bajo la Ley de Vivienda Justa federal

**La raza** se refiere a las personas diferenciadas por características físicas percibidas y socialmente significativas, incluida la textura del cabello, el color de la piel, la forma de los ojos u otras diferencias.

**El color** se refiere al color de piel de una persona (por ejemplo, claro, oscuro, etc.).

**El origen nacional** se refiere al país de origen de una persona, o el lugar donde nacieron sus ancestros (ejemplos incluyen acentos, ciertos apellidos y características culturales).

**La religión** incluye la pertenencia de una persona a un grupo religioso. No incluye ningún grupo que discrimine el acceso debido a la raza, color u origen nacional.

**El sexo o género** incluye discriminación debido al hecho de ser hombre o mujer (nota: según la interpretación del Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana [Fair Housing Center of Central Indiana, FHCCI], debido a una decisión de la Corte Suprema de los Estados Unidos (Supreme Court of the United States, SCOTUS) y algunas acciones de tribunales federales, la orientación sexual, la identidad de género, la expresión de género y las personas transgénero también pueden formar parte de la protección por motivo de sexo o género).

**La discapacidad** incluye deficiencias físicas, cognitivas, intelectuales y mentales, si esta limita de manera sustancial una función principal de la vida.

**El estado familiar** se refiere a la presencia de uno o más niños menores de 18 años en el hogar, cualquier persona en el proceso de adquirir custodia legal de un menor de 18 años o cualquier persona embarazada.

**Para obtener más información, revise la página de educación del FHCCI sobre este tema:**

<https://www.fhcci.org/programs/education/insurance/>

**O escanee el código QR:**





### ¿Cómo puedo obtener una copia de mi informe crediticio?

Tiene derecho a solicitar una copia gratuita de su informe de crediticio una vez a la semana de cada una de las tres principales agencias de informes crediticios: Equifax, Experian y TransUnion. Visite el sitio: [www.AnnualCreditReport.com](http://www.AnnualCreditReport.com).

Revise sus informes en busca de errores de identidad e información incorrecta o desactualizada. Si encuentra errores, debe presentar una disputa directamente con la agencia de informes crediticios correspondiente.

### ¿Cómo puedo obtener información sobre mi puntaje crediticio para mejorarlo?

Muchos bancos ofrecen puntajes crediticios mensuales gratuitos con una cuenta para que pueda monitorearlos. Un consejero de crédito puede ayudarle a desarrollar un plan sostenible para pagar sus deudas o corregir errores. Busque agencias de asesoría crediticia sin fines de lucro y de buena reputación que ofrezcan diversos servicios a bajo costo o sin costo alguno. Tenga precaución con las empresas de liquidación de deudas con fines de lucro que prometen cancelar todas sus deudas a cambio de tarifas elevadas.

### ¿Qué debo hacer si creo que soy víctima de discriminación de vivienda?

La discriminación de vivienda por motivo de una clase protegida es ilegal, y usted tiene derecho a presentar una queja. Comuníquese con el FHCCI si tiene alguna pregunta o para conocer sus opciones conforme a la ley.

### Declaración de misión del FHCCI

La misión del Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana (FHCCI) es facilitar el acceso a la vivienda para todas las personas al asegurar la disponibilidad de vivienda asequible y accesible; promoviendo la libertad de elección de vivienda y la propiedad de vivienda; defendiendo un mercado de vivienda inclusivo; trabajando hacia comunidades estables y equitativas, y erradicando la discriminación en el centro de Indiana, en el estado de Indiana y a nivel nacional.

## Seguro de vivienda y puntajes crediticios

Debido a la privacidad de los datos de seguros, es difícil determinar los factores exactos que influyen en el precio que paga un consumidor; sin embargo, parece que las aseguradoras generan un "puntaje de seguro" para cada cliente. La mayoría de los factores utilizados para calcular los puntajes de seguro parecen provenir del historial crediticio del consumidor, como su saldo de deuda pendiente, historial de pagos puntuales, el tiempo que han estado construyendo crédito y otros factores.

Los puntajes crediticios, de manera problemática, están fuertemente influenciados por los ingresos. Los hogares con menores ingresos a menudo tienen puntajes crediticios más bajos y es más probable que tengan un historial crediticio limitado. Lo mismo ocurre con los hogares negros e hispanicos debido a barreras sistémicas para acceder al crédito y construir riqueza. Tan preocupante como esto es, también sugiere que **un consumidor podría reducir sus costos de seguro mejorando su puntaje crediticio.**

## Plan de Requisito de Acceso Justo al Seguro (Fair Access to Insurance Requirement, FAIR) de Indiana

Si un propietario de vivienda de Indiana no puede obtener cobertura en el mercado privado, su única opción puede ser adquirir cobertura a través del Plan FAIR de Indiana. Para calificar, un cliente debe haber sido rechazado por al menos tres proveedores de seguros no relacionados.

La cobertura del plan FAIR es más costosa y no protege contra tantos tipos de daños en comparación con otros proveedores. El plan FAIR de Indiana solo acepta el pago de la prima anual en su totalidad, no mensual como muchos planes de seguros privados. Además, establece un límite máximo de cobertura (tanto para la vivienda como para su contenido) de \$250,000 para viviendas residenciales. Sin embargo, para quienes necesitan seguro para mantener su hogar, es una opción. Para obtener más información sobre el plan FAIR de Indiana, visite: [www.indianafairplan.com](http://www.indianafairplan.com). *Tenga en cuenta: el plan FAIR de Indiana no es una agencia gubernamental. En cambio, es una asociación privada y voluntaria de compañías de seguros que está obligada por el estado y regulada por este.*

## Opciones para consumidores de seguro de vivienda

Si el precio de su prima de seguro aumenta drásticamente, su plan no se renueva o pierde flexibilidad en la cobertura, los consumidores tienen algunas opciones. Comuníquese con su compañía de seguros para averiguar la razón detrás del cambio que está experimentando. Puede preguntar si existen mejoras en el hogar que pueda realizar para que reconsideren su situación.

Para reducir la prima de su seguro, puede:

1. Preguntar sobre la posibilidad de combinar pólizas.
2. Preguntar sobre posibles descuentos por antigüedad como cliente, sistemas de alarma de seguridad o ausencia de reclamaciones anteriores.
3. Trabajar para mejorar su puntaje crediticio y luego solicitar una actualización de prima.
4. Elegir menor cobertura (aunque esto lo pone en mayor riesgo).
5. Comparar tarifas buscando opciones con varias compañías aseguradoras diferentes.

También puede presentar una queja ante el Departamento de Seguros de Indiana si considera que ha sido tratado de manera injusta.

## ¡Póngase en contacto con nosotros!

**Si esta experimentando barreras para acceder a vivienda, incluidas preguntas sobre el seguro de vivienda, póngase en contacto con el FHCCI:**



317-644-0673  
Línea gratuita: 855-270-7280  
Retransmisión: 711



[info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)