



Gobierno de Puerto Rico
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

CARTA NORMATIVA NUM.: N-AM-10-120-2000

30 de octubre de 2000

**A TODOS LOS ASEGURADORES DEL PAIS AUTORIZADOS A SUSCRIBIR
SEGURO DE PROPIEDAD, A TODOS LOS AGENTES GENERALES Y
GERENTES DE ASEGURADORES EXTRANJEROS AUTORIZADOS A
SUSCRIBIR DICHO SEGURO, A TODOS LOS CORREDORES DE SEGUROS Y A
TODOS LOS AJUSTADORES PUBLICOS**

Asunto: Ley Núm. 273 del 18 de agosto de 1999

Estimados señoras y señores:

La Ley Núm. 273 del 18 de agosto de 1999, en adelante “la Ley”, añadió el Artículo 27.081 al Código de Seguros de Puerto Rico, 26 L.P.R.A. sec. 2708a, en adelante “el Artículo 27.081”, a los fines de establecer, entre otras cosas, las alternativas requeridas de deducibles porcentuales que los aseguradores autorizados en Puerto Rico vendrán obligados a ofrecer a todo asegurado o posible asegurado que así lo solicite, en relación con los seguros para cubrir los peligros de tormenta (“windstorm”) y terremoto. Dichas alternativas están denominadas en la Ley como el “deducible mínimo requerido”.

Debido a que algunas de las alternativas de deducible requeridas por la Ley no estaban contempladas en los manuales de reglas y tarifas aprobados al Insurance Services Office, Inc. (ISO), dicho organismo tarifador sometió, para nuestra consideración y aprobación dos archivos que introducen la opción del 3% de deducible para el peligro de terremoto para el Programa de Seguro de Vivienda (en adelante, “Dwelling”) y el Programa de Seguro para Propietarios de Residencias (en adelante, “Homeowners”).

Cabe señalar, sin embargo, que la opción del 1% de deducible para el seguro que cubre el peligro de tormenta (“windstorm”) ha estado disponible en los manuales de reglas y tarifas de “Dwelling”, “Homeowners” y Propiedad Comercial desde mucho antes de la aprobación de la Ley. Por tal razón, no fue necesario introducir cambios en los manuales para contemplar esta opción de deducible.

Con el propósito de contestar las diferentes consultas e interrogantes que han surgido luego de la aprobación de la Ley, mediante la presente establecemos la interpretación oficial de esta Oficina sobre varias disposiciones del Artículo 27.081. Dicha interpretación constituirá la norma que deberán seguir los aseguradores en la suscripción de este tipo de seguro.

1. ¿A qué pólizas de seguros de propiedad aplican los requisitos del apartado (1) del Artículo 27.081 relativos a los deducibles mínimos requeridos de 1% para el peligro de tormenta (“windstorm”) y de 3% para el peligro de terremoto?

Los requisitos del apartado (1) del Artículo 27.081 son de aplicación únicamente a pólizas de “Dwelling”, “Homeowners”, a otras pólizas de líneas múltiples personales y a pólizas de propiedad para condominios de uso “sustancialmente residencial”, según definido en el apartado (4) del Artículo 27.081.

2. ¿Requiere el apartado (1) del Artículo 27.081 que el asegurador o su representante le informe al asegurado o posible asegurado del derecho de éste a optar por dichos deducibles mínimos requeridos?

El referido artículo es silente con respecto a si el asegurador tiene el deber de informar al asegurado o posible asegurado sobre la disponibilidad de tal opción. Es claro, sin embargo, que el asegurador no se puede negar a ofrecer los deducibles mínimos requeridos al asegurado o posible asegurado que así lo solicite. Armonizando lo anterior con el hecho de que, bajo ciertas circunstancias contenidas en el apartado (2) del Artículo 27.081, el asegurador podría estar autorizado a denegar cualquier solicitud del deducible mínimo requerido, es imperativo que el asegurador o su representante le informe específicamente al asegurado o posible asegurado la situación particular que le atañe al primero en cuanto a dicho deducible mínimo requerido; esto es, si tiene disponible la opción del deducible mínimo requerido, o si, conforme al apartado (2) del Artículo 27.081, está impedido de ofrecer las opciones del deducible mínimo requerido. Lo anterior está acorde, además, con el propósito de protección al consumidor que persigue la Ley.

3. ¿A qué se refieren los apartados (1)(A) y (1)(B) del Artículo 27.081 cuando mencionan “...con un deducible mínimo no mayor de \$500”?

Es preciso interpretar lo que disponen los apartados (1)(A) y (1)(B) del Artículo 27.081 dentro del contexto general del mismo. En primer lugar, el deducible mínimo requerido se establece como un determinado por ciento: 1% y 3% de la suma asegurada para los peligros de tormenta (“windstorm”) y terremoto, respectivamente. El Artículo 27.081, no obstante, le reconoce la facultad al asegurador de disponer que el deducible así determinado nunca sea inferior a una cantidad fija en dólares dispuesta en el contrato de seguros. Es decir, si al aplicar el 1% ó el 3% a la suma asegurada se obtiene un deducible de \$50 y el asegurador ha establecido que el deducible nunca será menor, digamos, de \$250, será esta última la cuantía que representará el deducible. Si bajo similares circunstancias, se obtiene un deducible de \$600 al aplicar el 1% ó el 3% a la suma asegurada, procederán los \$600 como el deducible aplicable. En términos generales se puede indicar que el deducible aplicable será la mayor de dos cantidades: o bien el resultado de la aplicación del 1% ó el 3% a la suma asegurada, según sea el caso, o la cantidad fija en dólares que establezca el contrato de seguros. Dentro de ese contexto la frase “con un deducible mínimo no mayor de \$500” significa que ningún contrato de seguros podrá disponer cantidades fijas de las antes descritas que sean mayores de \$500.

Al presente, el Manual de Reglas de “Dwelling” (Regla 406.B.2) y el de “Homeowners” (Regla 406.C.2), establecen en \$250 la mencionada cantidad fija en dólares cuando se trata de la opción del 1% de deducible para el peligro de tormenta (“windstorm”). Tal disposición es perfectamente compatible con el requisito de la Ley, toda vez que dicha cantidad no es mayor que los \$500 que establece la Ley. Lo mismo se puede afirmar en cuanto al peligro de terremoto.

4. ¿Será necesario modificar los endosos de deducible de tormenta (“windstorm”) y terremoto para cumplir con el requisito que se menciona en la pregunta anterior?

No. Como ya hemos visto, la referida cantidad fija en dólares de \$250, según aparece en los manuales y endosos en vigor, ya cumple con la Ley, toda vez que dicha cantidad no es mayor de \$500.

5. ¿A qué tipo de condominios aplica el requisito de deducible porcentual prorrateado que establece el apartado (5) del Artículo 27.081?

A todo condominio independientemente del uso.

6. ¿Obliga el apartado (5) del Artículo 27.081 a que el asegurador ofrezca a un asegurado o propuesto asegurado la opción del deducible porcentual prorrateado para una póliza de propiedad que proteja a un condominio contra los peligros de tormenta (“windstorm”) y terremoto?

Sí, todo asegurador está obligado a ofrecer la opción de una cláusula de deducible porcentual prorrateado para toda póliza de propiedad que cubra un condominio. 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 asegurado. Para este propósito, hemos diseñado un documento informativo¹, el cual contiene nuestra interpretación oficial de cómo aplicará el deducible porcentual prorrateado mencionado en el apartado (5) del Artículo 27.081. Para fines de poder verificar el cumplimiento con esta disposición se deberá proveer el documento informativo, al cual hacemos referencia en la oración anterior, a los representantes autorizados de todos los condominios asegurados o posibles asegurados antes de la emisión de una renovación o póliza nueva.

7. ¿A qué se refiere el apartado (5) del Artículo 27.081 cuando menciona las “áreas comunes” de un condominio?

Al mencionar “áreas comunes” de un condominio, entendemos que dicho Artículo a lo que se refiere es a la diferencia entre la superficie² horizontal total del condominio y la superficie horizontal de la totalidad de los apartamentos³, sumándole a dicha diferencia la superficie horizontal total de otras dependencias de uso común que estén ubicadas fuera de los predios del edificio o edificios que contienen los apartamentos. Se entiende

¹ Incluimos como Anejo A de esta carta el referido documento informativo.

² Según se describe en el Artículo 22 de la Ley de la Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada.

³ Según definidos en el Artículo 3 de la Ley de la Propiedad Horizontal, supra.

por “superficie horizontal total del condominio” la suma de las superficies horizontales totales de todos los pisos.

8. ¿Cómo se determinará la distribución de la superficie horizontal de un condominio para propósitos del apartado (5) del Artículo 27.081?

Tomemos, para fines de un ejemplo, un condominio de cinco (5) pisos, cada piso con una superficie horizontal de 5,000 pies cuadrados, y con ocho (8) apartamentos que ocupan las superficies horizontales que se indican en la tabla que sigue, y que tiene, además un centro comunal fuera del edificio con superficie horizontal total de 3,000 pies cuadrados.

Para fines del Artículo 27.081, el referido condominio tiene 7,000 pies cuadrados de áreas comunes. Esto es, a la superficie horizontal total de 25,000 pies cuadrados (5,000 x 5) se le resta la superficie horizontal total ocupada por los apartamentos (21,000 pies cuadrados, según indica la tabla) y a esta diferencia de 4,000 pies cuadrados (25,000 - 21,000) se le suman los 3,000 pies cuadrados de la superficie horizontal total del centro comunal, para un total de 7,000 pies cuadrados.

Para este ejemplo, la superficie horizontal de este condominio estaría entonces distribuida de la siguiente manera:

	Superficie Horizontal por Apartamento En pies cuadrados (A)	Distribución Porcentual de la Superficie Horizontal Total del Condominio (B) = (A)/28,000
Apartamento 1	1,750	6.25%
Apartamento 2	1,750	6.25%
Apartamento 3	1,750	6.25%
Apartamento 4	1,750	6.25%
Apartamento 5	3,500	12.50%
Apartamento 6	3,500	12.50%
Apartamento 7	3,500	12.50%
Apartamento 8	3,500	12.50%
Subtotal de Apartamentos	21,000	75.00%
Areas Comunes	7,000	25.00%
Superficie Horizontal Total del Condominio	28,000	100.00%

En resumen, tenemos un condominio con superficie horizontal total de 28,000 pies cuadrados, de los cuales el 25% son áreas comunes y el 75% es la superficie horizontal total de los apartamentos.

9. ¿Cómo se calcularía el deducible porcentual prorrateado que requiere el apartado (5) del Artículo 27.081 para el ejemplo mencionado?

Supongamos que el condominio en el ejemplo anterior tiene un valor asegurado de \$5,000,000, con un 2% de deducible global para el peligro de tormenta (“windstorm”)

equivalente a \$100,000. En tal caso, el deducible aplicable a cada apartamento será el que indica la siguiente distribución:

	Distribución Porcentual de la Superficie Horizontal Total del Condominio (B) (Tabla Anterior)	Deducible Aplicable conforme a la Distribución Porcentual de la Superficie Horizontal Total (\$100,000 x B)
Apartamento 1	6.25%	\$ 6,250
Apartamento 2	6.25%	\$ 6,250
Apartamento 3	6.25%	\$ 6,250
Apartamento 4	6.25%	\$ 6,250
Apartamento 5	12.50%	\$ 12,500
Apartamento 6	12.50%	\$ 12,500
Apartamento 7	12.50%	\$ 12,500
Apartamento 8	12.50%	\$ 12,500
Subtotal de Apartamentos	75.00%	\$ 75,000
Areas Comunes	25.00%	\$ 25,000
Total	100.00%	\$100,000

10. ¿Cómo aplicarías el deducible porcentual prorrateado calculado en la pregunta anterior conforme al apadado (5) del Artículo 27.081?

Si los apartamentos 1, 2, 3 y 5 y ciertos elementos comunes asegurados del condominio hubiesen sufrido pérdidas como resultado del peligro de tormenta (“windstorm”) por las cantidades de \$3,200, \$15,700, \$9,500, \$5,900 y \$42,500, respectivamente, las cantidades pagaderas, al aplicarse el deducible, son las que aparecen en la tabla a continuación:

	Deducible Aplicable conforme a la Distribución Porcentual de la Superficie Horizontal Total (Tabla Anterior)	Cantidad de la Pérdida	Cantidad Pagadera
Apartamento 1	\$ 6,250	\$ 3,200	\$ 0
Apartamento 2	\$ 6,250	\$ 15,700	\$ 9,450
Apartamento 3	\$ 6,250	\$ 9,500	\$ 3,250
Apartamento 5	\$ 12,500	\$ 5,900	\$ 0
Elementos Comunes	\$ 25,000	\$ 42,500	\$ 17,500

En los anteriores ejemplos, no se han considerado otras variables, como por ejemplo, coaseguro.

11. ¿Cómo se aplicará el deducible porcentual prorrateado cuando no se puede determinar el por ciento de la estructura que constituyen las áreas comunes?

Si en la práctica, resultara imposible determinar la superficie horizontal total de las áreas comunes, se podrá presumir que éstas representan una décima parte de lo que constituye la superficie horizontal total del condominio, o lo que es lo mismo, una novena parte de la superficie horizontal total de los apartamentos.

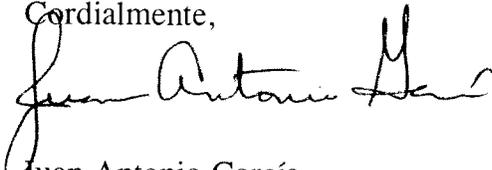
En caso de que la presunción antes descrita sea evidentemente inadecuada, se podrá utilizar una proporción basada en mediciones razonables de las dimensiones del condominio hechas por personal debidamente cualificado, en armonía con el juicio y experiencia del agente o corredor de seguros en acuerdo con la Junta de Condóminos, lo que será recogido en una certificación que formará parte de la póliza correspondiente⁴. No obstante, esta alternativa no se entenderá como la norma que se ha de seguir, si no, más bien, como la excepción a la norma establecida.

De tener cualquier duda o pregunta con relación a la Ley, por favor comuníquese con nuestra Oficina a través del 722-8686 ext. 2243.

Se ordena a todos los aseguradores, gerentes, y agentes generales arriba mencionados que notifiquen a sus agentes y ajustadores independientes sobre el contenido de esta carta normativa.

Se exige el más estricto cumplimiento con las disposiciones de esta Carta Normativa.

Cordialmente,



Juan Antonio García
Comisionado de Seguros

⁴ Incluimos como Anejo B de esta carta un modelo de la referida certificación.



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.



Gobierno de Puerto Rico
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

**CERTIFICACIÓN DEL AGENTE O CORREDOR DE SEGUROS, EL REPRESENTANTE
AUTORIZADO DE LA JUNTA DE CONDÓMINOS Y LA PERSONA CUALIFICADA PARA
REALIZAR MEDICIONES**

Por la presente certificamos,

1. que, a pesar de nuestros mejores esfuerzos, no nos ha sido posible determinar la superficie horizontal total del Condominio _____,
Nombre del Condominio
de conformidad con la Carta Normativa Núm. N-AM-10-120-2000 del 30 de octubre de 2000;
2. que, no obstante lo anterior, y a base de nuestro mejor conocimiento, entendemos que la presunción contenida en la referida Carta Normativa, de que las áreas comunes constituyen un 10% de la superficie total del condominio es inadecuada; y
3. que, nuestro mejor estimado de la superficie que ocupan las áreas comunes del condominio, basado en mediciones razonables de las dimensiones de éste, hechas por personal debidamente cualificado, es de _____ .
Pies cuadrados

En _____, Puerto Rico, hoy _____ de _____ de _____ .
(pueblo) (día) (mes) (año)

Agente o Corredor de Seguros

Representante Autorizado
Junta de Condóminos

Nombre y título de la persona
dibidamente cualificada que realizó
las mediciones