



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

13 de mayo de 2009

DISTRIBUCIÓN ELECTRÓNICA

CARTA NORMATIVA NÚM. 2009-101-AP

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

Seguro de Vivienda (DW) y Propietarios de Residencia (HO) Construcciones Mixtas

Estimados señoras y señores:

Para entrar en vigor el 1 de octubre de 2008, la Oficina del Comisionado de Seguros ("OCS"), le aprobó al Insurance Services Office, Inc. (ISO), a nombre de sus miembros y suscriptores, una revisión a la regla 106 del Manual del Programa de Pólizas de Vivienda. Como es de su conocimiento, esta regla es la de Definiciones de Construcción conforme a las cuales, se clasifican los riesgos de vivienda para propósitos de tarificación. Bajo el Programa de Propietarios de Residencia la revisión a esta regla ha sido incluida en el nuevo programa (edición 2007), el cual, se encuentra bajo la consideración de esta Oficina para su aprobación.

El objetivo de la revisión de la regla ha sido, además de hacer otros cambios editoriales, el aclarar la nota que describe cuando una construcción mixta, a base de sus por cientos de construcción, ha de clasificarse como superior o, de otra forma, conforme al tipo de construcción adicional que tenga la vivienda o el edificio de vivienda¹. En la nueva

¹ La regla 103, Elegibilidad, del manual del Programa de Pólizas de Vivienda permite emitir una póliza de vivienda para cubrir un edificio de vivienda de no más de cuatro apartamentos. Bajo el Programa de

versión de la referida nota se menciona expresamente el techo como parte a considerarse para determinar el por ciento de construcción superior de la estructura mixta. Dicha versión lee como sigue:

“Note: Mixed (Superior/Masonry/Frame)

A combination of superior and other construction shall be classed superior when the exterior walls, floor and roof equal or exceed 66²/₃% superior construction; otherwise class as masonry or frame.”

De suerte que todos los aseguradores cumplan uniformemente con la referida regla, notificamos la forma en que se ha de interpretar y aplicar la misma. Para tales fines, usaremos un ejemplo de una estructura de dos plantas y más de una familia. Ello, toda vez que se ha traído a la atención de esta Oficina que la mayoría de las situaciones concernientes a clasificación, surgidas entre aseguradores y productores o aseguradores y clientes, están relacionadas a estructuras de este tipo. Veamos.

Ejemplo:

Tomemos una estructura residencial de dos plantas, de dimensiones según se especifican en la segunda y cuarta columna de la siguiente tabla, donde la construcción de la primera planta es toda de concreto y la segunda es toda de madera, excepto el piso, el cual, es de concreto. Conforme a la nota de la regla que nos ocupa, su área deberá determinarse como sigue:

	Dimensiones Primera Planta	Área Primera Planta (pies cuadrados)	Dimensiones Segunda Planta	Área Segunda Planta (pies cuadrados)
Piso	24 pies X 50 pies	1,200	20 pies X 24 pies	No se considera
Techo	28 pies X 54 pies*	1,512	28 pies X 54 pies	672
Paredes	8.5 pies de altura	1,258**	8.5 pies de altura	704
Total		3,970		1,376

* Estas dimensiones contemplan los aleros.

** Área de las cuatro paredes =8.5 X (24+50+24+50)

El área total de la residencia es $3,970+1,376 = 5,346$ pies cuadrados. El área del piso de la segunda planta no se toma en consideración debido a que es parte del techo de la primera planta. Por consiguiente, **74.26%** de la residencia ($3,970 \div 5,346$) es de construcción superior (paredes exteriores, piso y techo) y para propósitos de tarifaje, la estructura debe ser clasificada como resistente a incendio ("fire resistive"). No obstante, conforme a la última frase de la antes mencionada nota, la cual establece: "otherwise class as masonry or frame", si en este caso particular, el área de construcción superior hubiese sido menor de $66\frac{2}{3}\%$ de la estructura, la misma se hubiese tenido que clasificar como madera ("frame").

Cabe señalar que para propósitos de seguro, se asume que la estructura antes mencionada es una sola división de incendio. Ello, toda vez que, la regla 107 del Manual del Programa de Pólizas de Vivienda, así como la regla 109 del de Propietarios de Residencia establecen lo siguiente:

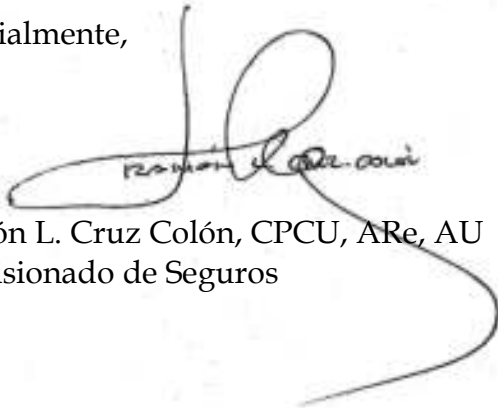
"107. SINGLE BUILDING DEFINITION

- A. All buildings or sections of buildings which are accessible through unprotected openings shall be considered as a single building."

Toda vez que la revisión a la regla ha sido meramente aclaratoria, se entenderá que las instrucciones aquí vertidas aplican por igual al seguro de propietarios de residencia, aún cuando para este programa la misma no haya entrado en vigor.

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.

Cordialmente,



Ramón L. Cruz Colón

Ramón L. Cruz Colón, CPCU, ARe, AU
Comisionado de Seguros