



# ASEGURA TU CASA

Lo que debes saber  
al arrendar tu patrimonio

CINTLI MORENO

**C**ompraste una casa, y también con tu esfuerzo adquiriste un seguro para tu patrimonio, ya que el costo de las eventualidades en muchas ocasiones se ven disminuidas cuando estás asegurado. Por alguna razón debes rentarla, y deseas cancelar ese seguro. Espera, antes de tomar una decisión —como dueño del inmueble—, considera circunstancias como: a quién tendrías como inquilino, cuánto vas a cobrar de renta, cómo te pagarían y cada cuándo. Además existen otros elementos que no se pueden omitir al tomar este tipo de decisiones. Te mostramos algunas acciones para cuidar tu patrimonio.

## Asegura la propiedad

La vivienda generalmente representa una parte importante del patrimonio para la mayoría de los mexicanos, aunque sólo el 10% de los asegurados cuenta con un seguro de casa<sup>1</sup>. Lo ideal sería enfrentar imprevistos sin realizar algún desembolso, sin embargo eventualidades como incendios, terremotos, inundaciones o hasta daños causados por inquilinos pueden impactar seriamente a tu economía. Por ello, si como dueño vas a rentar tu vivienda es fundamental que prevengas y cuentes con un seguro que proteja tu inmueble, como el seguro de casa.

## ¿De qué te protege?

- Daños en la construcción de la vivienda y contenidos, derivados de causas naturales como incendios, rayos o inundaciones (cobertura básica).



Algunos daños de los que puedes cubrirte, con un costo adicional son:

- Daños derivados de huracanes, golpe de mar, marejada<sup>2</sup>, nevada, vientos tempestuosos<sup>3</sup>, etc.; hidrometeorológicos o por terremotos y erupción volcánica.

- Perjuicios o daños no dolosos causados a terceros o a sus bienes, por ejemplo, una fuga de agua que inunde una vivienda contigua.

- Gastos que el asegurado tenga que realizar a consecuencia de desmontaje, demolición, limpieza, acarrees y/o remoción de escombros.

- Ruptura de cristales.

## Forma en la que te pagarán

Usualmente el pago de indemnización, en caso de siniestro, corresponde al valor de construcción, reconstrucción, reparación o adquisición e instalación de los bienes dañados, por otros de igual clase a los que se tenían al momento del siniestro, con un tope máximo hasta la suma contratada. También aplica para coberturas adicionales, así que verifica el monto amparado (suma asegurada) por cada cobertura que contrates.

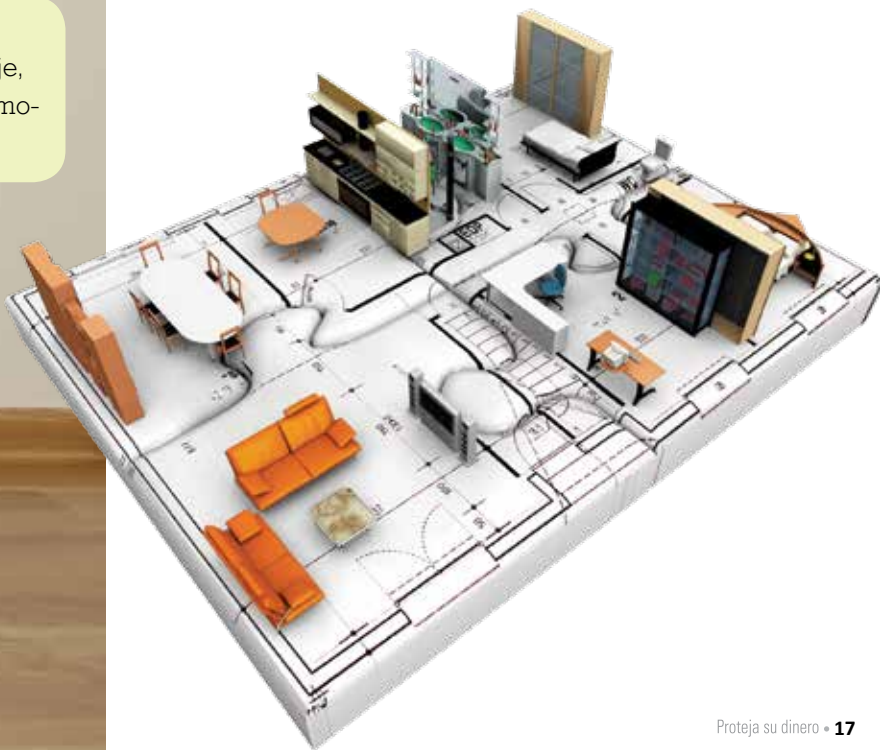
## Exclusiones

**Algunas de las situaciones que la aseguradora no cubre son:**



Aguas subterráneas o freáticas que ocasionen filtraciones a través de la cimentación de los pisos o muros, fracturas de dicha cimentación o de los muros.

Asentamiento, contracción, hundimientos, desplazamientos, derrumbes, deslaves, expansión o agrietamiento en los bienes asegurados.



## Algunos elementos que debes considerar antes de contratar un seguro son:

**1. Valor de la construcción.** Consulta algún asesor de seguros antes de contratar y declara la verdad sobre el valor de la vivienda, ya que si indicas una suma menor a la real, el monto de tu prima probablemente se verá disminuido, pero también la indemnización.

### 3. Daños causados a terceros.

¿Podría inundarse la vivienda contigua?, ¿un incendio dañaría otra casa? Chécalo con tu aseguradora, ya que no se trata de que contrates un seguro que no te beneficiará.

### 2. Riesgos derivados de su ubicación.

Analiza algunos factores de riesgo como: ¿ocurren frecuentemente terremotos?, ¿hay huracanes?, ¿llueve mucho?, ¿se inunda?, etc.

**4. Especifica sus características.** Indica si la vivienda es propia o rentada, el domicilio donde se localiza el inmueble, su valor aproximado, número de niveles, tipo de vivienda (casa o departamento), tipo de construcción y acabados, entre otras. Usualmente el costo del seguro se determina por estas características.

En caso de que seas inquilino, también puedes ampararte de futuros desembolsos, al contratar un seguro de casa. Acércate a la aseguradora de tu elección y consúltalo, no te quedes sin protección.

## Haz tu contrato de arrendamiento

Para rentar una vivienda debes establecer en papel los acuerdos efectuados, para proteger a cada una de las partes (arrendador-arrendatario), aunque se trate de familiares o personas cercanas a ti. El contrato debe contener, al menos<sup>4</sup>:

- Nombre del arrendador y arrendatario.
- Ubicación del inmueble (dirección).
- Descripción del inmueble (objeto del contrato), instalaciones y accesorios que posee para su uso, así como el estado en que se encuentra cada uno.
- Vigencia del contrato (un año).
- Destino habitacional que se le dará al inmueble arrendado.
- Garantía o monto del depósito, en su caso.
- Monto de la renta.
- Declaración de que los recursos del pago de la renta son de procedencia lícita.



El contrato de **arrendamiento** debe especificar las obligaciones que el arrendador y el arrendatario contraigan en casos como: cuánto se cobrará en caso de atraso de pago, el estado de la vivienda al desocuparla, entre otros. Ambas partes (arrendador y arrendatario) deben estar de acuerdo con las condiciones que se han pactado. Tú —como dueño del inmueble— debes tener en tu poder el contrato original firmado y entregarle una copia de éste a tu inquilino.


### Una obligación que no debes olvidar

Al contar con ingresos por arrendamiento debes presentar tu declaración ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) para el pago de impuestos. Ingresa a [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx), selecciona la opción “Trámites, Declaraciones o Mensuales” y por último da clic en “Pago referenciado”.

Te solicitarán una contraseña, la cual puedes obtener en cualquier Administración Local de Servicio al Contribuyente de tu estado. Los requisitos para este trámite son: original y copia de una identificación oficial como credencial de elector, pasaporte vigente, cartilla militar, entre otras; RFC y una cuenta de correo electrónico vigente.



¿Estás ahorrando para el enganche de una casa?, ¿no te alcanza para comprar una vivienda?, ¿prefieres rentar que comprar? Si eres de los que acostumbran rentar inmuebles, te mostramos algunas recomendaciones para antes de rentar una casa o departamento:

- Busca la opción que se ajuste mejor a tus necesidades y presupuesto. Visita varias viviendas antes de decidirte por alguna.
- Verifica que la vivienda de tu interés no tenga desperfectos, como fugas de agua o luz, ya que la reparación de éstos podría causarte un desajuste financiero.
- Revisa tu contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Recuerda que serás responsable legal por todo lo que incluye éste.
- Investiga si necesitas un aval —persona que comparte la responsabilidad financiera del arrendamiento—. Si no cuentas con un aval o fiador, otra opción es contratar una fianza de arrendamiento, que es un contrato mediante el cual una afianzadora (fiador) se obliga a pagar al beneficiario (arrendador), las obligaciones contraídas por el fiado, en caso de que éste no cumpliera con ellas. Busca que tu afianzadora esté autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y supervisada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF). 

1 Porcentaje de usuarios que cuentan con un seguro de casa. ENIF 2012, CNBV.

2 Estado del mar cuando la superficie aparece perturbada con olas de gran tamaño.

3 Corriente de aire producida en la atmósfera por el encuentro de diferentes presiones en áreas distintas.

4 Profeco.