

Your Property Is Insured. But Is It Insured for What It Would Actually Cost to Rebuild It?

The gap between those two questions is where most earthquake claims fall apart.

By Kenneth S. Krans Negrón · Licensed Insurance Agent · Puerto Rico · July 2026

ENGLISH

The images coming out of Venezuela are a reminder that ground movement doesn't negotiate.

It doesn't care how long you've owned the property. It doesn't care how hard you worked to build it. And it doesn't care what number is written on your insurance declaration page — because that number was set years ago, and the world has changed since then.

As someone who has worked through the mechanics of property claims, I want to explain something that most policyholders never hear until they're sitting across from a claims adjuster after a loss. It is not pleasant to hear at that moment. It is much more useful to hear it now.

The Number on Your Policy Is Not Necessarily What Your Property Is Worth

When you bought your property insurance, an agent or carrier set a coverage limit. Maybe it reflected the purchase price. Maybe it was based on an appraisal from years ago. Maybe it was set when construction costs were what they used to be — before supply chain disruptions, before post-María reconstruction drove labor and material costs to record levels in Puerto Rico, before inflation reset what it actually costs to put a building back together.

That number — the limit on your policy — is the maximum your insurer will pay in a covered loss. Not what your property is worth on the market. Not what it would cost to rebuild it from the ground up, today, with today's materials and today's labor.

If those two numbers don't match, you have a problem. And in an earthquake claim, that problem will surface immediately.

How an Earthquake Claim Actually Works

Most people think of insurance this way: something bad happens, I file a claim, insurance pays to fix it.

That is partially correct. Here is what they leave out.

When a major earthquake strikes, a claims adjuster is assigned to your property. Their job is to assess the damage and calculate the settlement based on your policy terms. Two numbers drive everything:

1. The Replacement Cost Value (RCV) — What it would cost to rebuild your property from scratch today, using comparable materials and current construction rates.

2. Your Policy Limit — The maximum amount your insurer is obligated to pay under your current policy.

If your Replacement Cost Value is \$900,000 but your policy limit is \$600,000, you are responsible for the \$300,000 difference. Out of pocket. On top of everything else you are managing in the aftermath of a disaster.

That is the gap. And in Puerto Rico — where construction costs have risen dramatically since María and where seismic risk is real and documented — this gap exists in more policies than most people realize.

The Hidden Fine Print Penalty

Here is the part that surprises homeowners most. Many property policies include what is called a **coinsurance clause** — a fine-print rule requiring that you keep your insurance limits updated to match at least 80% or 90% of your home's actual, current replacement cost.

If you don't meet that threshold, the penalty doesn't wait for a total loss. It applies to **every claim** — including the small ones.

Here is what that looks like in a scenario most homeowners can picture: a kitchen fire or roof damage that causes \$60,000 in losses.

Coverage Item	Amount
Your home's actual replacement cost	\$400,000
What the policy requires you to carry (80%)	\$320,000
What you currently carry on your policy	\$200,000
Kitchen fire damage	\$60,000

Most homeowners assume: *I have coverage, so they'll pay \$60,000.*

Here is what the policy actually pays:

Since you only maintained 62.5% of the required coverage,

the insurer pays $62.5\% \times \$60,000 = \$37,500$

You are out **\$22,500** — on a partial kitchen or roof claim. Not a hurricane. Not an earthquake. A fire that your neighbor's home insurance would have fully covered, if their limits were set correctly.

If your home is a total loss, the math is even more painful: the insurer pays \$200,000. You absorb the remaining \$200,000 out of pocket.

Why Earthquake Claims Expose This Problem Faster Than Other Claims

Earthquake damage is structural by nature. It attacks foundations, load-bearing walls, plumbing infrastructure, and the bones of a home — the parts that are the most expensive to repair and the hardest to assess quickly.

Unlike a broken window or a roof leak, structural earthquake damage requires full engineering assessments before reconstruction can begin. And in residential construction, that assessment almost always triggers mandatory code compliance upgrades — meaning your rebuilt home must meet current residential codes, not the codes in place when it was originally permitted.

For a homeowner in Puerto Rico, that translates to real line items: full electrical panel replacements to meet current National Electrical Code (NEC) safety standards, plumbing system upgrades, and in private developments, debris removal from common areas that the HOA or municipality will not cover. These aren't optional. A contractor cannot partially restore a damaged structure and leave outdated systems in place — local inspectors won't approve it.

Those upgrades cost money. In many standard homeowner policies, **Ordinance or Law coverage** — the specific feature that pays for these mandated code upgrades — is either excluded entirely or capped at a fraction of what you actually need. A home that costs \$280,000 to restore structurally may cost \$340,000 to restore to current residential code. That additional \$60,000 falls to the homeowner — unless they have the right coverage language in their policy.

What Has Changed Since Your Policy Was Last Reviewed

In Puerto Rico specifically, three forces have quietly widened the gap:

- 1. Post-María reconstruction costs.** A home that cost \$160–\$195/sq ft before the storm may cost \$220+ today — and custom construction in gated communities can run well past that.
- 2. Inflation in residential building materials.** Concrete block, lumber, roofing materials, electrical panels, and plumbing fixtures have all seen sustained price increases.
- 3. Residential code upgrades.** A partially damaged home rebuilt today must meet current residential standards — not the standards in place when it was originally permitted. That gap is real money.

If your policy has not been formally reviewed since any of these changes, the number on your declaration page is likely lower than what it would actually cost to rebuild. Sometimes significantly lower.

Five Questions Every Property Owner Should Ask Their Agent

- 1. What is my current policy limit, and when was it last updated to reflect current construction costs?**
- 2. Does my policy use Replacement Cost Value or Actual Cash Value?**

Actual Cash Value (ACV) deducts depreciation for wear-and-tear. A 20-year-old home settled at ACV may receive a fraction of what it costs to rebuild.

- 3. Does my policy have a coinsurance clause, and am I currently meeting the required threshold?**
- 4. Do I have Ordinance or Law coverage?**

This covers the additional cost of bringing a damaged structure into compliance with current building codes. Many standard policies exclude it or cap it at a low sublimit.

5. Does my policy include a construction cost inflation adjustment?

Some policies automatically adjust limits annually to account for inflation. Many do not.

If your agent cannot answer these questions in plain English, that is information in itself.

What I Have Seen

I have reviewed policies after the fact — after the event, during the claim — and explained to property owners why the check they received did not cover what they expected. That is a hard conversation to have.

It is also an avoidable one.

The earthquake in Venezuela is a reminder that the ground in this region moves. Puerto Rico sits in one of the most seismically active zones in the Caribbean. The southwestern earthquake sequence of 2020 was not a historical anomaly — it was a data point.

Your policy limit is not a formality. It is the number that determines what your life looks like on the other side of a major event. It deserves a review.

If you would like to sit down and walk through your current property coverage — not to sell you a new policy, just to look at the numbers — I am happy to do that.

787-960-2882 · kskrans@akapr.com · kennethskrans.com

Kenneth S. Krans Negrón is a Licensed Insurance Agent based in San Juan, Puerto Rico, with 25+ years of experience in property, life, and disability coverage. He works with homeowners, Act 60 residents, and business owners across Puerto Rico.

Tu propiedad está asegurada. ¿Pero está asegurada por lo que costaría reconstruirla hoy?

La diferencia entre esas dos preguntas es donde la mayoría de los reclamos por terremoto se desmoronan.

Por Kenneth S. Krans Negrón · Agente de Seguros Autorizado · Puerto Rico · julio 2026

Las imágenes que llegan desde Venezuela son un recordatorio de que el movimiento del suelo no negocia.

No le importa cuánto tiempo llevas con tu propiedad. No le importa el esfuerzo que pusiste para construirla. Y no le importa el número escrito en tu página de declaración de seguro — la portada de tu póliza donde aparecen tus límites de cobertura — porque ese número se fijó hace años, y el mundo ha cambiado desde entonces.

Como alguien que ha trabajado a fondo con los mecanismos de los reclamos de propiedad, quiero explicarte algo que la mayoría de los asegurados nunca escucha hasta que está sentado frente a un ajustador después de una pérdida. No es agradable escucharlo en ese momento. Es mucho más útil escucharlo ahora.

El número en tu póliza no es necesariamente lo que vale tu propiedad

Cuando compraste tu seguro de propiedad, un agente o aseguradora fijó un límite de cobertura. Quizás reflejó el precio de compra. Quizás se basó en un avalúo de hace años. Quizás se estableció cuando los costos de construcción eran lo que eran antes — antes de las interrupciones en la cadena de suministro, antes de que la reconstrucción post-María disparara los costos de mano de obra y materiales en Puerto Rico, antes de que la inflación redefiniera lo que cuesta levantar un edificio hoy.

Ese número — el límite en tu póliza — es el máximo que tu aseguradora pagará en caso de pérdida cubierta. No es lo que vale tu propiedad en el mercado. No es lo que costaría reconstruirla desde cero, hoy, con los materiales y la mano de obra de hoy.

Si esos dos números no coinciden, tienes un problema. Y en un reclamo por terremoto, ese problema sale a la luz de inmediato.

Cómo funciona realmente un reclamo por terremoto

La mayoría de las personas entiende el seguro así: algo malo pasa, presento un reclamo, el seguro lo paga.

Eso es parcialmente correcto. Aquí está lo que omiten.

Cuando un terremoto mayor golpea tu propiedad, se asigna un ajustador. Su trabajo es evaluar los daños y calcular el pago basándose en los términos de tu póliza. Dos números determinan todo lo que sigue:

1. El Valor de Costo de Reposición (VCR) — Lo que costaría reconstruir tu propiedad desde cero hoy, usando materiales comparables y las tarifas de construcción actuales.

2. Tu Límite de Póliza — El monto máximo que tu aseguradora está obligada a pagar bajo tu póliza actual.

Si tu Valor de Costo de Reposición es \$900,000 pero tu límite de póliza es \$600,000, tú eres responsable de la diferencia de \$300,000. De tu bolsillo. Además de todo lo demás que estás manejando en las consecuencias de un desastre.

Esa es la brecha. Y en Puerto Rico — donde los costos de construcción han subido dramáticamente desde María y donde el riesgo sísmico es real y documentado — esta brecha existe en más pólizas de lo que la mayoría de las personas se imagina.

La penalidad de la letra pequeña

Aquí está la parte que más sorprende a los propietarios. Muchas pólizas de propiedad incluyen lo que se llama una **cláusula de coaseguro** — una regla en letra pequeña que exige que mantengas los límites de tu póliza actualizados para cubrir al menos el 80% o el 90% del costo actual de reposición de tu hogar.

Si no cumples ese umbral, la penalidad no espera a una pérdida total. Se aplica a **cada reclamo** — incluyendo los pequeños.

Así se ve esto en un escenario que la mayoría de los propietarios puede imaginar: un incendio en la cocina o daños al techo que causan \$60,000 en pérdidas.

Concepto	Monto
Costo real de reposición de tu hogar hoy	\$400,000
Lo que la póliza exige que tengas asegurado (80%)	\$320,000
Lo que actualmente tienes en tu póliza	\$200,000
Daños por incendio en la cocina	\$60,000

La mayoría de los propietarios asume: *Tengo cobertura, así que me pagarán los \$60,000.*

Esto es lo que la póliza realmente paga:

Solo mantenías el 62.5% de la cobertura requerida,

por lo tanto la aseguradora paga $62.5\% \times \$60,000 = \$37,500$

Te quedas pagando **\$22,500** de tu bolsillo — en un reclamo parcial de cocina o techo. No un huracán. No un terremoto. Un incendio que el seguro de tu vecino habría cubierto completamente, si sus límites estuvieran correctamente establecidos.

Si tu hogar es una pérdida total, los números son aún más dolorosos: la aseguradora paga \$200,000. Tú absorbes los \$200,000 restantes de tu bolsillo.

Por qué los terremotos exponen este problema más rápido que otros eventos

Los daños por terremoto son estructurales por naturaleza. Atacan cimientos, paredes de carga, infraestructura de plomería y los huesos de un hogar — las partes más costosas de reparar y las más difíciles de evaluar rápidamente.

A diferencia de una ventana rota o una gotera menor, los daños estructurales por terremoto requieren evaluaciones de ingeniería completas antes de que pueda comenzar la reconstrucción. Y en la construcción residencial, esa evaluación casi siempre activa actualizaciones obligatorias de cumplimiento de código.

Para un propietario en Puerto Rico, eso se traduce en gastos reales: reemplazos completos de paneles eléctricos para cumplir con los estándares del **Código Nacional Eléctrico (NEC)**, actualizaciones del sistema de plomería, y en urbanizaciones privadas, remoción de escombros de áreas comunes que la asociación de propietarios o el municipio no cubrirá.

En muchas pólizas estándar, la **cobertura de Ordenanza o Ley** — la característica que paga por estas mejoras de código obligatorias — está excluida por completo o tiene un sublímite muy bajo. Un hogar que cuesta \$280,000 reparar estructuralmente puede costar \$340,000 para llevarlo al código residencial actual. Esos \$60,000 adicionales le corresponden al propietario.

Lo que ha cambiado desde la última vez que revisaste tu póliza

En Puerto Rico específicamente, tres fuerzas han ampliado silenciosamente la brecha:

- 1. Costos de reconstrucción post-María.** Un hogar que costaba \$160–\$195 por pie cuadrado antes del huracán puede costar \$220+ hoy — y la construcción personalizada en urbanizaciones cerradas puede superar con creces esa cifra.
- 2. Inflación en materiales de construcción residencial.** El bloque de concreto, la madera, los materiales de techo, los paneles eléctricos y los accesorios de plomería han experimentado aumentos sostenidos de precios.
- 3. Actualizaciones de código de construcción residencial.** Un hogar parcialmente dañado que se reconstruya hoy debe cumplir con los estándares actuales — no los que estaban vigentes cuando se construyó originalmente. Esa diferencia es dinero real.

Si tu póliza no ha sido revisada formalmente desde cualquiera de estos cambios, el número en tu página de declaración es probablemente menor de lo que costaría reconstruir. A veces significativamente menor.

Cinco preguntas que todo propietario debe hacerle a su agente

1. ¿Cuál es mi límite de póliza actual y cuándo fue actualizado por última vez para reflejar los costos de construcción actuales?

2. ¿Mi póliza usa Valor de Costo de Reposición o Valor en Efectivo Real?

El Valor en Efectivo Real (VER) descuenta la depreciación por desgaste. Un hogar de 20 años liquidado bajo esta modalidad puede recibir una fracción de lo que cuesta reconstruirlo.

3. ¿Mi póliza tiene una cláusula de coaseguro y estoy cumpliendo actualmente con el umbral requerido?

4. ¿Tengo cobertura de Ordenanza o Ley?

Esta cubre el costo adicional de llevar una estructura dañada al cumplimiento con los códigos de construcción actuales. Muchas pólizas estándar la excluyen o la limitan a un sublímite bajo.

5. ¿Mi póliza incluye un ajuste por inflación en costos de construcción?

Algunas pólizas ajustan los límites automáticamente cada año para compensar la inflación. Muchas no lo hacen.

Si tu agente no puede responder estas preguntas en términos simples, eso en sí mismo es información importante.

Lo que he visto

He revisado pólizas después del hecho — después del evento, en pleno proceso de reclamo — y le he explicado a propietarios por qué el cheque que recibieron no cubrió lo que esperaban. Es una conversación difícil de tener.

También es una conversación que se puede evitar.

El terremoto en Venezuela es un recordatorio de que el suelo en esta región se mueve. Puerto Rico está ubicado en una de las zonas sísmicas más activas del Caribe. La secuencia de terremotos del suroeste de 2020 no fue una anomalía histórica — fue un dato.

El límite de tu póliza no es una formalidad. Es el número que determina cómo se ve tu vida al otro lado de un evento mayor. Merece una revisión.

Si quieres sentarte y revisar tu cobertura de propiedad — no para venderte una póliza nueva, sino para mirar los números con honestidad — con gusto lo hacemos.

787-960-2882 · kskrans@akapr.com · kennethskrans.com

Kenneth S. Krans Negrón es Agente de Seguros Autorizado en San Juan, Puerto Rico, con más de 25 años de experiencia en seguros de propiedad, vida e incapacidad. Trabaja con propietarios de hogares, residentes de la Ley 60 y dueños de negocios en todo Puerto Rico.