

Alivio de Desastres

Derechos del propietario de vivienda

¿Qué sucede si se destruye mi casa y no tengo seguro? Es posible que pueda deducir parte de su pérdida en su declaración federal del impuesto sobre la renta. Por lo general, solo las pérdidas mayores resultan en ahorros fiscales. Verifique en la página web del IRS en www.irs.gov o llame a su oficina local del IRS.

Tengo un seguro para propietario de vivienda. ¿Qué sucede después? Llame a su compañía de seguros inmediatamente para reportar el siniestro. Su póliza de propietario de vivienda puede contemplar gastos de vivienda mientras su casa esté inhabitable.

Usted es responsable de pagar su hipoteca mientras su reclamación esté pendiente. Si su reclamación fuera aprobada y las reparaciones estuvieran en curso, usted debe pagar su hipoteca en la forma acostumbrada. Siempre puede tratar de negociar otro acuerdo de pago con el prestamista, como un período de gracia.

***IMPORTANTE:** Usted no está obligado a aceptar la primera estimación u oferta de pago de su compañía de seguros. No acelere el proceso. Es importante asegurarse de que le pagarán lo suficiente para cubrir adecuadamente sus pérdidas. Pídale a su compañía de seguros que reconsidere la oferta. Incluya estimaciones escritas para mostrar el costo real de las reparaciones y negociar el mejor trato. También puede contratar un ajustador de seguros independiente que no esté empleado por su compañía de seguros, pero tenga en cuenta que estos ajustadores reciben un pago con base en un porcentaje de su recuperación.

¿Qué sucede si no pago mi hipoteca? El prestamista puede presentar una solicitud de un proceso ejecutivo hipotecario sobre su casa. Usted recibirá un aviso por escrito del proceso ejecutivo hipotecario. La falta de pago también se puede reportar a agencias de crédito, lo cual afectará seriamente su capacidad de reconstruir su vida. Incluso si tenía seguro, si el monto que la compañía de seguros paga es menos de lo que debe por su hipoteca, usted aún es responsable de pagar la diferencia.

¿Puedo negociar un trato con mi prestamista si no puedo pagar? Ninguna ley federal exige que un prestamista hipotecario le ofrezca una consideración especial, incluso en el caso de un desastre. Los prestamistas hacen arreglos según cada caso.

- Contacte a su prestamista o entidad recaudadora tan pronto como sea posible para discutir su situación. Una hipoteca de vivienda puede recibir una "notificación" del prestamista que otorgó el préstamo u otro prestamista. La entidad recaudadora de la hipoteca es la compañía a la cual usted envía los pagos.
- Informe al prestamista o entidad recaudadora que ha sido afectado por un desastre.
- Solicite un "período de gracia". Una entidad recaudadora puede diferir el pago, exonerar cuotas por pago tardío y no reportarlo a los burós de crédito. Usted debe solicitar el período de gracia.
- Solicite que se revierta cualquier cuota por pago tardío.
- Asegúrese de entender lo que incluirá el período de gracia. Informe al prestamista o entidad recaudadora:
 - ¿Cuántos meses de pago va a posponer?
 - ¿El prestamista o entidad recaudadora impondrá algún cargo por diferir el pago?
 - ¿Cuándo se tendrán que hacer los pagos diferidos?
 - ¿Los pagos omitidos se amortizarán en un período largo de tiempo, en vez de todos de una vez?
 - ¿El prestamista detendrá cualquier informe negativo de crédito por los pagos diferidos?
- Obtenga por escrito todas las promesas que le hagan los prestamistas.

Mientras tanto:

- no se apresure a vender su propiedad debido a que está financieramente desesperado. Es posible que haya ayuda financiera disponible de fuentes que aún desconoce.
- No caiga con estafadores que prometen evitar que su propiedad sea sometida a un juicio ejecutivo hipotecario por una cuota, o que le pidan que la inscriba "temporalmente" a nombre de ellos.
- No pida prestado dinero, especialmente a contratistas, para apresurarse a realizar las reparaciones de la casa. Trabaje con su compañía de seguros para obtener un estimado exacto y la indemnización de su reclamación.
- No se apresure a declararse en bancarrota. La bancarrota puede dañar su crédito en los próximos años. Obtenga ayuda crediticia de su servicio local de asesoría no lucrativa de créditos para el consumidor.