



Pagos de hipoteca

¿Qué sucede si no puedo pagar mi hipoteca debido a un desastre? El prestamista puede presentar una solicitud de un proceso ejecutivo hipotecario sobre su casa. Usted recibirá un aviso 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. Si el monto de liquidación de la compañía de seguros es menos de lo que debe por su hipoteca, aún será responsable de pagar la diferencia.

¿No se necesitan prestamistas para perdonar pagos en mora o pagos que no se hicieron debido a un desastre? No. No existe ninguna ley que requiera que cuente con un prestamista de hipoteca para ofrecerle una consideración especial por los pagos en mora o que no se hicieron, incluso si está experimentando dificultades financieras después de un desastre. Los prestamistas hacen arreglos según cada caso. Si no puede hacer su pago, comuníquese con su prestamista o entidad recaudadora tan pronto como sea posible para hablar sobre su situación y pregunte si puede hacer un acuerdo provisional sobre sus pagos hasta que mejore su situación financiera.

- Informe al prestamista o entidad recaudadora que ha sido afectado por un desastre. Infórmeles si se ha declarado a su condado como un área de desastre estatal o federal.
- Solicite un "período de gracia". Al otorgarle un período de gracia, la entidad recaudadora puede diferir los pagos de la hipoteca, exonerar cuotas por pago tardío y no reportarlo a los burós de crédito. *No tiene derecho legal a un período de gracia; debe solicitarlo. No es automático y el prestamista no tiene que aprobarlo.*
- Pida 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.

¿Tengo que pagar la hipoteca mientras mi reclamación de seguro está pendiente? Sí. Usted es responsable de pagar su hipoteca mientras su reclamación esté pendiente, a menos que haya recibido un período de gracia (consulte arriba). Su póliza de propietario de vivienda puede contemplar gastos de vivienda mientras su casa esté inhabitable y en reparación. Si su reclamación fuera aprobada y las reparaciones estuvieran en curso, usted debe pagar su hipoteca en la forma acostumbrada.

***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 aún 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.

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 bancarota. La bancarota puede dañar su crédito en los próximos años. Obtenga ayuda crediticia de su servicio local de asesoría no lucrativa de créditos para el consumidor.

¿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. Solamente las pérdidas mayores normalmente resultan en ahorros fiscales. Verifique en la página web del IRS en www.irs.gov o llame a su oficina local del IRS.