

Su hipoteca inversa después de un desastre natural

Una guía para prestatarios de Hipotecas para la Conversión del Capital Acumulado en la Vivienda (HECM, por sus siglas en inglés), el tipo de hipoteca inversa más común.

Usted podría sufrir daños a su hogar, gastos imprevistos, y la pérdida de ingresos repentina como resultado de un desastre natural.

Siga esta guía para entender cómo usted puede cumplir con las obligaciones de su hipoteca inversa mientras se recupera de un desastre natural.

Obligación 1: Mantener su hogar en buen estado

Si su vivienda sufrió daños como resultado de un desastre natural:

- Presente un reclamo con su compañía de seguro lo antes posible. Algunas pólizas de seguro pueden exigir que usted presente un reclamo dentro de un cierto periodo después de un desastre.
- Notifique por correo certificado a su prestamista o administrador de la hipoteca sobre los daños lo antes posible. Guarde una copia de su carta.
- Tome fotografías o videos de los daños. Esto lo ayudará con su reclamo de seguro. Haga esto antes y después de que se realice cualquier reparación.
- Solicite asistencia de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) si su hogar está en un área declarada como zona de desastre por el presidente. Para averiguar si su hogar está en una zona declarada como zona de desastre por el



presidente y solicitar asistencia de FEMA visite: DisasterAssistance.gov o llame al (800) 621-3362 o al (800) 462-7585 (TTY).

- Comuníquese con la oficina estatal para el manejo de emergencias para averiguar si hay otra asistencia disponible. Para localizar la oficina de su estado, visite fema.gov/emergency-management-agencies (en inglés).

Evite los fraudes de contratistas

- Tenga cuidado con los contratistas que van de puerta en puerta. No se sienta presionado a tomar una decisión.
- Obtenga estimados del costo de las reparaciones de parte de varios contratistas.
- Asegúrese que los contratos por escrito coincidan con cualquier promesa verbal.
- FEMA puede proporcionar información adicional sobre los riesgos del fraude y hacer recomendaciones sobre dónde denunciar casos de fraude en su comunidad.

Obligación 2: Ocupe su hogar como su residencia principal

Si los daños causados por el desastre natural no le permiten vivir en su hogar:

- Notifique por escrito a su prestamista o a su administrador que usted piensa regresar cuando su hogar esté arreglado. Envíe su aviso por correo certificado.
- Proporcione datos actualizados a su prestamista o a su administrador del préstamo, tales como su dirección temporera de correo, dirección electrónica, y número de teléfono.

Obligación 3: Pague los impuestos de la propiedad a tiempo

Si no puede pagar sus impuestos a tiempo:

- Verifique con la agencia de gobierno local o estatal que está a cargo de cobrar el impuesto de la propiedad si usted puede retrasar su fecha de pago, si puede hacer pagos a plazo, o si le pueden perdonar cualquier penalidad por hacer un pago retrasado. Si usted llega a un acuerdo con una de estas agencias, informe a su administrador de la hipoteca inversa.
- Comuníquese con la agencia local que provee servicios a los adultos mayores (conocidas como *area agency*

Cómo lidiar con su compañía de seguro

- Si su póliza de seguro cubre los daños, su compañía de seguro emitirá un cheque para el prestamista, como beneficiario, o a usted y al prestamista conjuntamente. Si usted recibe el cheque del seguro en su nombre y en el del prestamista, comuníquese con su prestamista o su administrador del préstamo para saber a dónde enviar el cheque.
- Si el costo estimado de los arreglos es mayor que la cobertura de seguro, usted puede usar el dinero de su seguro y su propio dinero para terminar los arreglos necesarios o para saldar el préstamo de la hipoteca inversa.

Si no puede pagar el saldo del préstamo, haga un arreglo con su prestamista o su administrador para evitar una ejecución hipotecaria. Considere buscar ayuda de a un asesor de vivienda o un abogado.

- Si la compañía de seguros le niega cobertura o no le paga lo que usted cree que le debe, pídale a la compañía las razones por escrito y pregunte si tienen un proceso de apelación.
- Si usted cree que su compañía de seguros le negó cobertura injustamente, considere pedir la asesoría de un abogado o presentar una queja con el departamento o comisionado de seguros de su estado.

on aging en inglés) para encontrar programas de asistencia locales y estatales que puedan ayudarlo con sus pagos de los impuestos de propiedad. Para encontrar la agencia más cercana, llame al (800) 677-1116 o visite la página web eldercare.acl.gov (en inglés).

- Si usted no realiza un pago, contacte a su prestamista o su administrador lo antes posible. Puede que su prestamista o su administrador pague el impuesto de la propiedad usando

dinero de su pago mensual o línea de crédito del préstamo.

- Si su préstamo está en estado de incumplimiento (conocido en inglés como *default*), pregunte a su prestamista o a su administrador cuáles son sus opciones. Verifique si su prestamista o su administrador tiene opciones especiales de “dificultades económicas” o planes de pagos para víctimas de un desastre.

- Pida una "extensión para personas en situación de riesgo". Esto puede ayudarlo a retrasar una ejecución hipotecaria si tiene 80 años o más y está lidiando con condiciones críticas (como una discapacidad a largo plazo o enfermedad terminal).

Si usted está enfrentando una ejecución hipotecaria

- Actúe inmediatamente. No lo ignore.
- Verifique si el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) ha extendido el periodo de tiempo para ejecuciones hipotecarias en su área. A veces el HUD retrasa ejecuciones hipotecarias en áreas declaradas como zona de desastre por el presidente.
- Si el HUD extiende el periodo de tiempo para ejecuciones hipotecarias, trate de ponerse al día con los pagos antes que se reanude la ejecución hipotecaria. Averigüe cuando este periodo termina visitando el sitio web del HUD, contactando a su prestamista o a su administrador, o llamando a una agencia de asesoría para la vivienda aprobada por el HUD.

Dónde buscar ayuda

- Consulte con un abogado. Puede que cualifique para ayuda legal gratuita a través de una oficina de asistencia y servicios legales. Si necesita ayuda para encontrar un abogado, visite la página web de su colegio de abogados local o estatal.
- Hable con un asesor de vivienda. Agencias de asesoría para la vivienda aprobadas por el HUD ofrecen asistencia especializada gratuita o de bajo costo. Usted puede encontrar un asesor de vivienda al visitar la página web hud.gov o al llamar al (800) 569-4287.
- FEMA puede proporcionar información adicional sobre los riesgos del fraude y hacer recomendaciones sobre dónde denunciar casos de fraude en su comunidad.
- Si tiene problemas con su prestamista o su administrador del préstamo, envíe una queja a la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor en línea en consumerfinance.gov/es por teléfono al (855) 411-CFPB (2372).
- Para más información sobre los problemas relacionados con los desastres naturales visite: cfpb.gov/recover.