



LISTA DE COTEJO

PARA

PROPIETARIOS

DE VIVIENDA

La siguiente lista de cotejo identifica pasos que puede tomar antes y después de un desastre para aliviar algunos de los problemas legales comunes relacionados con la vivienda.

Los desastres pueden tener impactos significativos en los hogares de los sobrevivientes. Si es dueño de su casa, su residencia puede estar inhabitable durante varios meses después de un desastre y requerir reparaciones extensas y costosas. Algunas personas también experimentan dificultades y retrasos en la obtención de ayuda de FEMA u otras organizaciones porque no tienen los documentos adecuados que demuestren que su hogar es su residencia principal.

Reúna los documentos de su residencia y guárdelos en un lugar seguro, como una caja fuerte o bolsa impermeable en su propiedad, una caja fuerte en el banco u otro lugar seguro en su casa. Si es posible, guarde copias en la nube (“cloud storage” como en su cuenta de email) de sus documentos. Los puede fotografiar. Estos documentos pueden tener fecha del año anterior al desastre o durante el periodo de 18 meses de asistencia.

ANTES DEL DESASTRE

- Si usted es propietario de su casa, puede probarlo utilizando:
 - su escritura, título, factura de venta, contrato privado de compraventa.
 - cupón de la libreta de pago de hipoteca u otros documentos hipotecarios.
 - facturas de impuestos sobre la propiedad (CRIM) y / o recibos de impuestos, o la póliza de seguro de la propiedad.
 - testamento donde se le nombre heredero de la propiedad y certificado de defunción.
 - recibos de reparaciones importantes o mantenimientos con fecha de 5 años antes del desastre.
 - carta del administrador del complejo de vivienda o funcionario público que cumpla con los requisitos de FEMA.
 - carta o correo entregado en su dirección de un patrono, funcionario público, organización de servicios sociales, escuela o distrito escolar, administrador de un parque de casas móviles.

- Si heredó su casa, compruebe que el título esté claro y que el título de su casa esté a su nombre y que la documentación esté en un lugar seguro. Esto puede implicar la consulta con un abogado para asegurarse de que la casa está inscrita a su nombre. Además debe actualizar la información de la aseguradora de su vivienda. Si no tiene ningún seguro para la casa, considere la compra de una póliza de seguro de propiedad.

- Para probar que usted ocupa su propiedad:
 - facturas de servicios públicos (agua, luz, cable)
 - una licencia de conducir actual con la dirección de su residencia.
 - libretas de pagos con su dirección.
 - registro de vehículos de motor.

- Guarde una copia de sus facturas de servicios públicos o documentos de cuenta para que pueda comunicarse con sus proveedores después de un desastre. Asegúrese de tener la información de contacto de su banco para que pueda ponerse en contacto con ellos. Esta información probablemente está incluida en los documentos de propiedad mencionados.
- Revise su póliza de seguro para comprender su cobertura. Mantenga la información de su agente a mano. Si no tiene un seguro, considere comprar uno.
- Haga una lista detallada de su propiedad personal. Tome fotografías de sus pertenencias y artículos del hogar. Guarde los recibos de artículos de alto precio.
- Tome fotografías de su hogar antes de la tormenta para mostrar cualquier daño después del desastre.
- Mantenga una lista de contratistas recomendados o utilizados previamente (por ejemplo, electricista, techador, plomero, contratista general que tenga licencia) en caso de posibles reparaciones después del desastre. Esto puede ayudarle a evitar el fraude por contratistas que no conozca.

DESPUÉS DEL DESASTRE

- Documente los daños que sufrió su residencia con fotografías.
- Revise su póliza de seguro para verificar los daños que cubre y el deducible aplicable. Comuníquese inmediatamente con su aseguradora para iniciar una reclamación por los daños sufridos.
- No asuma que puede dejar de pagar su hipoteca. Continúe pagándola si tiene los recursos.
- Si no puede pagar su hipoteca, comuníquese con su banco. Muchos bancos o instituciones financieras ofrecerán un

período de gracia (moratoria) durante el cual es posible que no tenga que pagar su hipoteca. Los términos exactos variarán dependiendo del préstamo y los intereses pueden seguir acumulándose incluso mientras se aplazan los pagos.

- Averigüe quién posee y presta servicios a su préstamo. Diferentes prestamistas ofrecerán diferentes opciones de asistencia.
- Póngase en contacto con su banco para discutir sus opciones. Los préstamos garantizados por programas gubernamentales cuentan con procesos establecidos para ayudar a los propietarios en situaciones de desastre, pero muchos prestamistas privados también trabajarán con los propietarios de viviendas afectados para establecer un plan de pago. Los préstamos garantizados por programas del gobierno son:

1. Fannie Mae
2. Freddie Mac
3. Federal Housing Administration (FHA)
4. Rural Development Agency
5. Administración de Veteranos

- Continúe pagando sus cuotas de mantenimiento a sus propietarios o asociación de condominios.
- Documente todas sus conversaciones con su banco y mantenga registros de sus pagos.
- Si usted es propietario de una finca y ha sufrido daños a sus cultivos, ganado, etc., comuníquese con la agencia de Servicios Agrícolas.
- Consulte con un consejero de vivienda aprobado por HUD o un abogado de asistencia legal si necesita más ayuda.

EVITE EL FRAUDE DEL CONTRATISTA

- Pida cotizaciones por escrito y referencias de posibles contratistas. Recopile información de contacto de su contratista, incluido el nombre, el número de teléfono, el número de licencia como contratista autorizado, el nombre de la empresa, la dirección comercial y las referencias.
- Confirme que su contratista tiene una licencia para el trabajo que realiza, vigente y válida en Puerto Rico. Haga lo mismo con cualquier subcontratista que trabaje en su propiedad. Confirme que su contratista tiene seguro de responsabilidad profesional vigente y cualquier otro que aplique.
- Compruebe si hay quejas contra su contratista en DACO.
- Obtenga un contrato y léalo cuidadosamente antes de firmar. Su contrato debe cubrir el costo del proyecto, el trabajo a realizar, los materiales a utilizar, la fecha de inicio y la duración. Por lo general, los contratos especificarán que el contratista tiene que tramitar los permisos de construcción necesarios.
- Tómese su tiempo revisando el contrato y asegúrese de que todo lo que ha sido prometido por el contratista está incluido en el contrato. No firme un contrato con espacios en blanco que deban rellenarse o un contrato que no entienda.
- Si necesita un préstamo para financiar sus reparaciones, comuníquese con su banco o con un prestamista de buena reputación. Tenga cuidado de aceptar financiamiento de su contratista. A menudo, estos acuerdos permiten al contratista colocar un gravamen en su casa.
- Pague a su contratista con cheque, tarjeta de crédito o giro postal. Mantenga registros de todos sus pagos. No pague a su contratista en efectivo.
- Mantenga notas o registros de sus conversaciones con su contratista. Tome fotografías del trabajo realizado a medida que avanza el proyecto.
- Solo haga el pago final y acepte la conclusión del trabajo cuando el trabajo esté completo