

¿Qué Hacer Con Los Cheques De Su Compañía Aseguradora?

Si un desastre daña o destruye su hogar y posesiones, lo más seguro se va sentir abrumado con el número de decisiones que usted y su familia deben tomar durante el proceso de recuperación. Reconstruir, comprar una vivienda de reemplazo o negociar el pago con su compañía aseguradora son algunas de las más retantes. Descifrar que hacer con los pagos recibidos de su compañía aseguradora esta relacionado en parte a algunas de esas decisiones.

Una vez usted presenta su reclamación y comienza a recibir pagos por diferentes partes de su reclamo, busque el método que mejor funcione para usted para tener récord de qué ha sido pagado, a qué categoría de beneficios corresponde el pago y qué beneficios aún le deben. Un método que le ha funcionado a muchos sobrevivientes ha sido estableciendo una cuenta de banco separada para sus transacciones del seguro. UP (*United Policyholders*) ofrece una hoja de cálculos para sus gastos que puede descargar gratuitamente en el siguiente enlace:

<https://uphelp.org/claim-guidance-publications/insurance-accounting-spreadsheet/>

Si usted tiene una hipoteca, los cheques que reciba de su aseguradora para reparar o reconstruir su propiedad u "otras estructuras" serán pagaderas conjuntamente a usted y la entidad hipotecaria. (Otras estructuras incluyen garajes y estructuras exteriores). Los expertos están de acuerdo en que usted no debe utilizar éstos fondos para saldar su hipoteca hasta que tenga un plan para reemplazar su propiedad (veáse abajo para más detalles).

Con frecuencia las personas preguntan si esta bien depositar el pago recibido por la aseguradora aún si usted piensa que tiene derecho a una suma mayor. La respuesta corta es: Lea ambos lados del cheque y si no ve las palabras "completo" o "final" o "resolución", esta bien depositar pero debe enviar un correo electrónico o carta a la aseguradora confirmando que usted lo acepta sólo como un pago parcial y que espera recibir en el futuro el balance adeudado. Si encuentra esas palabras en su cheque que sugieren que es un pago completo y final, solicite a su aseguradora que re-emita el cheque sin utilizar esas

palabras.

Típicamente, las aseguradoras dividen la póliza en “cubos o categorías”: estructura, contenido, pérdida de uso, otras estructuras, árboles, arbustos y paisajismo. Algunas veces, la aseguradora va a emitir un cheque específicamente de uno de los cubos y a veces harán un pago combinado. Rastrear los pagos y asignación de fondos lo ayudarán a aprender qué le han pagado y qué aún esta disponible.

Un número creciente de estados le están solicitando a las compañías de seguros que voluntariamente paguen un adelanto de la porción del dinero adeudado a usted para que usted tenga dinero en efectivo para los trabajos dentro de la cantidad de su pérdida. Esperamos que su aseguradora le ofrezca un adelanto de su pago. Si usted vive en California, su compañía de seguros le es ahora legalmente requerido que le pague un cheque por 25% del límite de contenidos y cuatro meses de su cobertura de “Gastos de Vida Adicional” sin requerirle recibos de reparación or un inventario de artículos.

Las personas frecuentemente le preguntan a UP si deben depositar o devolver el cheque recibido por una cantidad por debajo de la cantidad que tienen derechos. Si la parte de al frente o atrás de su cheque no dice “pago final y completo” o palabras que tengan el mismo efecto, usted puede depositarlo, pero fuertemente recomendamos que notifique por escrito a su aseguradora antes de depositarlo que usted sólo lo considera un pago parcial.

Saldar su Hipoteca- Si o No

Si tiene una hipoteca activa, los cheques que la compañía aseguradora le envíe por daños a su estructura u “otras estructuras” serán pagaderas conjuntamente a usted y a su compañía de hipoteca. Para poder depositar u obtener el efectivo de ese pago, usted necesita conseguir una persona de la compañía hipotecaria que trabaje con usted para lograr depositar esos cheques. Conseguir esa persona puede ser complicado. Si usted necesita ayuda, trate de contactar la agencia en su estado que supervisa a los bancos y compañías de seguros; la mayoría tienen empleados para ayudar a los consumidores. La página web de UP ofrece un Directorio Nacional de las Agencias Estatales de Seguros en la sección “estado por estado” en el siguiente enlace www.uphelp.org .

Muchos consumidores impactados por desastres reportan que representantes de compañías de hipoteca los presionan a utilizar los pagos recibidos para saldar su hipoteca o le han dicho que es mandatorio

hacerlo. La ley y la verdad es que, usted no tiene ninguna obligación de pre-pagar el balance remanente de su hipoteca, usted sólo tiene que cumplir con los pagos actuales. De hecho, en un desastre declarado -federalmente, a muchos prestamistas se les requiere que le ofrezca a usted una moratoria por sus pagos de hipoteca, significa que usted no tiene que hacer ningún pago por 12 meses, y a veces hasta por más tiempo.

Hable con su prestamista para aprender cuáles son sus opciones. Manténgase al día con sus pagos de hipoteca. Fannie Mae ofrece hasta 18 meses de consultoría de hipoteca gratis si lo necesita: 1-877-833-1746. Para más guías, veáse publicaciones de UP en los siguientes enlaces

<https://uphelp.org/claim-guidance-publications/getting-your-mortgage-company-to-release-insurance-proceeds/>

https://uphelp.org/events/options-and-decision-points-for-replacing-your-dwelling_4_8_21/

https://uphelp.org/events/options-and-decision-points-for-replacing-your-dwelling_4_8_21/

También puede ver publicación de Fannie Mae

<https://uphelp.org/wp-content/uploads/2021/03/20210204-Dont-Pay-Before-You-Plan-copy.pdf>, todas disponibles gratuitamente en nuestra biblioteca virtual.

Pagar su hipoteca antes de tener un plan puede dejarlo con fondos insuficientes para reconstruir o reemplazar su casa. Puede ser bien difícil encontrar o cualificar para un préstamo residencial de construcción o un préstamo de SBA el cual toma tiempo en procesar. Además, si usted tiene una buena tasa de interés, mantener su hipoteca existente podría ser su mejor opción. Antes de saldar su hipoteca, considere si usted cualifica para un préstamo nuevo, dado su estado de vida y poder de ingreso. Decidir cómo manejar su hipoteca existente es una decisión personal que usted debe tomar después de investigar sus opciones y considerar sus circunstancias y metas en el futuro.

Beneficios de Reparación o Reemplazo de Estructura

Hay varias maneras en que su compañía de seguros puede emitir los cheques asignados para reemplazar su estructura. En la mayoría de los casos, el primer cheque que usted va recibir será por el “Valor Actual

Efectivo” (ACV, siglas en inglés) de su propiedad inmediatamente antes de su pérdida, también conocido como el valor “depreciado”. Ese pago será seguido por uno o más cheques asignados al “Valor del Costo de Reemplazo” (RCV, siglas en inglés) si su póliza provee este tipo de cobertura. Si su propiedad estaba substancialmente y claramente insuficientemente asegurada, su aseguradora podría emitir un cheque por la cantidad completa de beneficios sin aplicar depreciación.

Algunos estados tienen la ley de “Póliza Valorada” que requiere pagar el valor completo (no depreciado) de su propiedad si su casa fue totalmente destruida. Sin embargo, en la mayoría de los casos, su aseguradora calculará el valor del costo de reemplazo de la pérdida de estructura, aplicará la fórmula de ACV/depreciación, y después emitirá un pago del valor actual efectivo. Para más información, vea <https://uphelp.org/claim-guidance-publications/insurance-recovery-tips-for-the-dwelling-part-of-your-claim/>. Si usted tiene una póliza de reemplazo de valor, su aseguradora debería emitir pagos basados en las pruebas que usted ha gastado todos los fondos pagados hasta la fecha.

Si usted tiene una póliza llamada o anunciada a usted como una de “Costo de Reemplazo Garantizado,” y usted esta reconstruyendo, su aseguradora debería continuar emitiendo cheques hasta que su casa este completamente reconstruida. Si usted esta reemplazando su casa comprando en otro lugar, usted necesita negociar al “estado como era”, costo de valor de reemplazo de la casa original y un acuerdo de pago basado en ese valor. Para más información, vea <https://uphelp.org/claim-guidance-publications/buy-or-rebuild-faqs-on-replacing-a-dwelling-after-a-total-loss/>.

Beneficios de Contenido/Propiedad Personal

Los cheques que su aseguradora emite bajo la categoría o “cubo” de contenido de su póliza son para reemplazo de propiedad personal que fue destruida o dañada. Hay algunas leyes estatales y regulaciones que gobiernan la manera en que se aseguradora debería pagarle por sus artículos dañados o destruidos, cada aseguradora tiene su propio proceso de cómo y cuándo emiten sus cheques. Algunos emiten cheques sin requerir inventarios o recibos, pero no pagarán los beneficios máximo disponibles hasta que complete un inventario detallado. Algunos emitirán un cheque cada vez que usted presente un inventario parcial de sus artículos. Tal y cómo con los beneficios de estructura, típicamente emiten cheques por el valor depreciado del contenido de sus pertenencias hasta que usted pruebe que ha reemplazado esos artículos. Algunas pólizas solo pueden pagar ACV por contenido.

Independientemente del tipo de póliza que usted tenga, debido a que las aseguradoras reparten los cheques de contenido en plazos, es bien importante mantener récords de ellos. Cuando reemplaza ropa, artículos de la casa, muebles, etc. mantenga rastro de sus compras y recibos en una libreta o lista o cual sea el mejor método para usted. Si usted tiene cobertura de RCV por contenido, éstos records lo van ayudar a evitar dejar dinero sobre la mesa.

Un consejo práctico y ahorrador de un previo sobreviviente: Si usted perdió su casa y esta viviendo en una hogar temporero sin muebles, usted quizás va querer alquilar muebles hasta que se mude a su nueva casa reconstruida o compre casa. ¡Los muebles que compre ahora quizás no quepan en su casa nueva! Para más información vea el siguiente enlace:

<https://uphelp.org/events/completing-your-home-inventory-contents-intensive/>

Remoción de escombros

La remoción de escombros es su responsabilidad y la cantidad de beneficios disponibles para la remoción de escombros depende de su aseguradora y su póliza. Su ciudad o condado podría ofrecerle un programa coordinado de remoción de escombros que cubre los gastos más allá de los disponibles bajo los beneficios de su aseguradora y ésto lo puede ayudar a ahorrar dinero. Sin embargo, para participar usted tiene que asignar los beneficios de remoción de escombros a ellos. Como puede tomar hasta 2 años para usted recibir la factura de su ciudad o condado, es importante mantener los beneficio de remoción de escombros depositados para que esos fondos estén disponibles cuando llegue la factura. Para más información, vea el siguiente enlace

<https://uphelp.org/claim-guidance-publications/debris-removal-after-a-partial-or-total-loss/>

Gastos Adicionales de Vida (ALE, sigles en inglés)

Los cheques por gastos adicionales de vida llegarán como un adelanto y/o según usted incurra en los gastos y presente prueba a su aseguradora. Para determinar si algo es reembolsable bajo esta categoría, hágase esta pregunta: ¿Es esto un gasto que estoy incurriendo a causa del evento de la pérdida? La mejor práctica es estar organizado, guardar recibos, y estar claro en su comunicación con su aseguradora. Para más información vea el siguiente enlace

<https://uphelp.org/claim-guidance-publications/survivors-speak-additional-living-expense-ale-loss-of-use/>

Pagándole a su contratista con fondos de seguro si esta reconstruyendo

Tal como ya explicamos, típicamente su aseguradora le va pagar una porción de los beneficios asignados para su “estructura” y “otras estructuras” al comienzo del proyecto. Después le pagarán porciones adicionales basados en la documentación que muestre que los materiales y manos de obra están en proceso. Aunque esto podría ser retante, estos arreglos ayudan a tener control de la calidad y a protegerlo a usted en incremento de costos. Para más información vea el siguiente enlace <https://uphelp.org/claim-guidance-publications/survivors-speak-working-with-your-contractor/>

En reclamaciones de pérdidas a grandes escalas (mayor de \$15K), su compañía de hipoteca podría estar bien envuelta monitoreando el progreso de la construcción y del costo, o no estarán envuelta en lo absoluto en el proceso. La compañía hipotecaria podría solicitar ver el estimado del contratista antes que comiencen los trabajos. Sobrevivientes de otros desastres recomiendan que usted hable con su compañía aseguradora sobre cómo abrir una cuenta de depósito en garantía o de construcción. De hecho, algunos prestamistas lo requieren.

Una cuenta de depósito en garantía o de construcción también requiere que un inspector privado confirme el progreso de las etapas completadas antes que su contratista reciba los pagos. Sin embargo, un inspector asignado a una cuenta de depósito en garantía solo autorizará las etapas completadas y no inspeccionará la calidad del trabajo. Por esta razón, usted tal vez deba considerar contratar su propio inspector para verificar la calidad y progreso de su construcción. Es en su mejor interés como dueño de la propiedad que debe trabajar con su contratista y/o compañía aseguradora, para determinar cuando su proyecto esta listo para el próximo pago.

Para manejar los cheques de su compañía de seguros, nuestras recomendaciones son las mismas que en otras áreas de su reclamación al seguro: Guarde buenas notas diariamente, utilice nuestra página web como guía, mantenga sus documentos en orden lo mejor que pueda y obtenga consejos de recursos confiables.