

Modernización de Mapas y Seguro de Inundación:

Lo que los dueños de propiedades deben saber

¿Qué es un Mapa de Peligro de Inundación?

El nombre oficial de los mapas que indican peligro de inundación para las comunidades de los Estados Unidos es Mapas de Tarifas de Seguro de Inundación o FIRMs (por sus siglas en inglés). Fueron creados por la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en inglés) con el propósito de uso en la prevención y corrección de riesgos de inundación, y para establecer las tarifas de seguro. Por lo general FIRMs muestran cada una de las siguientes zonas que proveen indicios de riesgo de inundación en las comunidades, la Elevación de Inundación Baja (BFE por sus siglas en inglés), y los límites de área de las zonas de inundación. FIRMs designa como zonas de alto riesgo a aquellas áreas con la posibilidad de 1 por ciento o más de experimentar una inundación anual, y las zonas con menos de 1 por ciento de posibilidad anual como zona de riesgo moderado o bajo. Recuerde, no existe zona sin riesgo. No importe donde viva o trabaje, siempre hay cierto riesgo de inundación. La prima por el seguro de inundación se basa en el nivel de riesgo de inundación.

¿Por qué actualizar los mapas FIRMs?

Con el tiempo los riesgos de inundación cambian. Los patrones de flujo y canalización de agua pueden cambiar drásticamente debido al uso de la tierra, urbanizaciones de comunidades, o por fuerzas naturales como lo son los cambios en las condiciones meteorológicas, la erosión o hundimiento del terreno, la elevación del nivel del mar, o los incendios forestales. De igual forma, conforme pasa el tiempo la infraestructura de diques y presas puede cambiar la capacidad de protección necesaria incrementando así el riesgo. Para reflejar los peligros de inundación, FEMA utiliza las nuevas técnicas de recopilación de datos y trazado digital de mapas para proporcionar datos más actualizados de los FIRMs del país.

¿Para qué utilizan los mapas FIRMs?

FIRMs mitiga los daños por inundaciones en todo el país al ayudar a las comunidades a adoptar e implementar normas para el manejo de las tierras en zonas inundables de alto riesgo. Las instituciones de préstamos utilizan FIRMs para ayudarle a determinar el peligro de riesgo de inundación de la propiedad y determinar si la póliza de seguro contra inundación será un requisito para el préstamo. Agentes de seguros utilizan FIRMs en el proceso de tasación que determina la prima de la póliza de seguro de inundación.

¿Cómo se indican las zonas de peligro de inundación?

Las zonas de las áreas de riesgo bajo a moderado en FIRMs están representadas por la letras B, C, o X. Las zonas de las áreas de alto riesgo se identifican con designaciones que comienzan con las letras A o V. Las zonas indeterminadas se identifican con la letra D.

¿Cómo se refleja el riesgo representado en los Mapas FIRMs en las primas de las pólizas de seguro?

Si su estructura está en una zona ubicada en el área de alto riesgo, también conocida como Área de Peligro de Inundación Especial (SFHA por sus siglas en inglés), lo más seguro será que tendrá que pagar una prima de póliza de seguro de inundación más alta que el de una persona en la zona de riesgo bajo o moderado. La cantidad exacta que debe pagar depende de ciertos factores, incluyendo la elevación de su edificio. En área de alto riesgo, la prima de la póliza también dependerá de la fecha de construcción de su edificio en relación a la fecha del FIRM que estaba en vigor en el momento de la construcción. Algunas estructuras que fueron inicialmente construidas antes de adoptarse el primer mapa de inundación de la comunidad son elegibles para tarifas de primas subvencionadas y suscritas.



¿Qué sucede si los nuevos mapas indican que mi riesgo ha cambiado?

La tabla muestra los efectos que su tarifa de póliza de seguros tendrá debido a los cambios en los mapas. Contacte a su agente de seguros para obtener información exacta de las tarifas.

Cambios de riesgo/ Como afecta la tarifa

Área de riesgo bajo o moderado (Zona B, C, o X) o indeterminada (Zona D) **ha** Área de alto riesgo (Zona A o V)
El seguro de inundación es obligatorio. El seguro de inundación será un requisito si tiene una hipoteca de un prestamista regulado por el gobierno federal o prestamista asegurado.

Opciones en las tarifas ofrece ahorros. Una estructura en una propiedad recién indicada en el mapa como área de alto riesgo puede ser elegible inicialmente para recibir una tarifa de bajo costo durante los primeros 12 meses del cambio del mapa. Como parte de las revisiones puestas en vigor por el Programa Nacional de Seguro contra Inundación de 2014, las primas incrementaran hasta un 18% cada año. Comprar la póliza antes que los cambios entren en vigor maximizara sus ahorros. Usted puede transferir la póliza al próximo propietario permitiéndole a continuar con la tarifa más baja. Hable con su agente de seguro sobre las formas de ahorro disponibles.

Área de alto riesgo a un área de riesgo aún más alto (Zona A ha V) **o** Un incremento en la BFE
El “amparo” ofrece ahorros. NFIP (*El Programa de Seguro Nacional de Inundaciones*) reconoce a los tenedores de póliza que construyeron en cumplimiento con el mapa de inundación en vigor en el momento de construcción para mantener la Elevación de Inundación Básica (BFE por sus siglas en inglés) y calcular la prima de la póliza de seguro. Como resultado usted puede recibir ahorros considerables. Este beneficio de amparo puede aplicarse a los nuevos propietarios. En la mayoría de los casos, su agente de seguro le pedirá proporcionarle un Certificado de Elevación.

Área de alto riesgo (Zona A o V) **ha** Área de riesgo bajo o moderado (Zona B, C, o X)
El seguro de inundación es opcional, pero se recomienda. El riesgo se reduce, pero no se elimina. El 20 por ciento de todas las reclamaciones de seguro de inundación vienen de estructuras que no están dentro del área de alto riesgo. La conversión ofrece ahorros. Una póliza existente puede convertirse en una Póliza de Riesgo Preferido de más bajo costo, por el reembolso de la diferencia en la prima de la póliza. Aunque el gobierno federal ya no requiere tener una póliza de seguro contra inundaciones, puede ser que su prestamista de hipoteca elija requerirla.

No hay cambio

No hay cambio en las tarifas de seguro. Hable con su agente de seguros para conocer su riesgo específico para cerciorarse que tenga la póliza de seguro contra inundaciones que usted necesita.

¿Cómo puedo disminuir la tarifa?

Si se encuentra con que tendrá que pagar una prima más alta por su póliza de seguro de inundación, usted puede tomar los siguientes pasos para disminuir el costo:

Mitigue. Porque la prima de la póliza se basa en el riesgo, una manera de disminuir su tarifa es disminuir el riesgo. Por ejemplo, puede rellenar el sótano, o instalar rejillas contra inundaciones en los espacios limitados por debajo del edificio elevado reduciendo la posibilidad que los cimientos de su estructura se desplacen durante una inundación; y a la misma vez disminuye la prima de su póliza de seguro. Al remodelar o reconstruir puede considerar elevar por completo la estructura. Algo tan sencillo como reubicar y subir el sistema de calefacción y ventilación, el calentador de agua, el panel eléctrico, y otros artículos mecánicos para ser menos propensos a dañarse o a destruirse en una inundación puede brindarle ahorros en la prima de seguro.



Coachella Valley Water District

P.O. Box 1058 Coachella, CA 92236
Phone (760) 398-2651 Fax (760) 398-3711

www.cvwd.org

Aliente a la comunidad a tomar acción. Si todavía no participan, usted puede alentar a su comunidad a participar en el Servicio de Clasificación de Comunidades (CRS por sus siglas en inglés). CRS es un programa voluntario de estímulo que reconoce a las comunidades que implementan las normas para el manejo de las tierras en zonas inundables de alto riesgo, y que exceden los requisitos mínimos de El Programa de Seguro Nacional de Inundación (NFIP). A cambio de los esfuerzos proactivos de la comunidad para disminuir el riesgo de una inundación, los asegurados pueden recibir primas más bajas en la póliza de seguro de inundaciones. Para más información visite **FloodSmart.gov/CRS**.

Solicite una Carta de Modificación de Mapa (LOMC por sus siglas en inglés). Los FIRMs se amplían en escala útil para el uso de funcionarios locales, prestamistas, y agentes de seguros pero en esta escala la topografía no es detallada. Si usted piensa que su estructura ha sido erróneamente ubicada en un área de alto riesgo, FEMA provee un proceso que le permite a los dueños de propiedades a solicitar la designaciones de mapas de inundación más precisas. La Carta para Enmendar el Mapa (LOMAS por sus siglas en inglés), y la Carta para la Revisión de Mapa (LOMR-f por sus siglas en inglés) son dos tipos de cartas para pedir modificaciones a los Mapas (LOMC). Usualmente LOMA se expide a causa de que su propiedad ha sido mapeada en un área de alto riesgo pero en realidad está situada en elevación naturalmente alta. Una carta LOMR-f es para una propiedad que ha sido elevada rellenando el área y elevándola por encima del nivel de BFE (Elevación de Inundación Básica). Para información de cómo completar las cartas LOMA o LOMR-f visite **fema.gov/letter-map-amendment-letter-map-revision-based-fill-process**.

Considere un deducible más alto. Al igual que una póliza de seguro para automóvil o casa, incrementar el deducible - es el monto que tiene que pagar de su bolso antes que se aplique la cobertura para cubrir el reclamo - disminuirá la prima. A partir del primero de abril del 2015, está disponible un nuevo deducible de \$10,000, que tendrá como resultado un descuento de 40 por ciento de la tarifa básica. Sin embargo, no todas las circunstancias financieras son apropiadas para que todos puedan utilizar el máximo deducible, y talvez los prestamistas no permitan utilizarlo para cumplir con los requisitos obligatorios de la compra.

¿Dónde puedo obtener más información?

Si hay un proyecto de mapeo de zonas en su comunidad, manténgase en contacto con el administrador local que implementa las normas para el manejo de tierras en zonas inundables de alto riesgo para que le informe cuándo y dónde habrá cambios, y en dónde podrá inspeccionar los mapas nuevos. Los mapas FIRMs actuales, junto con los preliminares cuando se hayan dado a conocer, estarán disponibles en **msc.fema.gov**. Para aprender más acerca del proceso de la preparación de mapas, visite **fema.gov/national-flood-insurance-program-flood-hazard-mapping**.

Para conocer diferentes maneras de como disminuir la tarifa de su póliza de seguro - bajo las reglas de amparo, o como escoger un deducible más alto, o ponerse en acción y mitigar los riesgos de inundación - hable con su agente de seguros para determinar cuál es la mejor opción para su situación financiera. Para aprender más acerca de la póliza de seguro de inundaciones, o para localizar un agente de seguros, visite **FloodSmart.gov**.

This is a Spanish-language translation of the Federal Emergency Management Agency Publication *Map Changes and Flood Insurance: What Property Owners Need to Know*. <https://www.fema.gov/media-library/assets/documents/104196>.



Coachella Valley Water District

P.O. Box 1058 Coachella, CA 92236
Phone (760) 398-2651 Fax (760) 398-3711

www.cvwd.org