

Entendiendo la Modernización de los Mapas de Inundación

LOS SEGUROS CONTRA INUNDACIONES Y LAS CLÁUSULAS DE EXCEPCIÓN

NUEVOS MAPAS DE INUNDACIÓN: NUEVOS REQUISITOS PARA EL ASEGURAMIENTO DE PROPIEDADES

Ya están disponibles para los residentes y dueños de negocios de todo el país, los nuevos Mapas Digitales de Tasas de Seguro por Riesgo de Inundación (DFIRM). Gracias al programa de Modernización de Mapas de Inundaciones (Map Mod) que ha llevado adelante la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en inglés), esta información es ahora más precisa, confiable y más fácil de usar.

Los cambios incluyen, entre otros aspectos: la modificación del nivel de riesgo de algunas propiedades, en ciertos casos disminuyéndolo, en otros aumentándolo; la variación de la Medida Base de Elevación de Inundación (BFE)¹ o el cambio en la designación de zonas de alto riesgo de inundación (por ejemplo; de zonas que comiencen con la letra "A" a zonas que comiencen con la letra "V").

La inclusión de un propiedad en una nueva zona de alto riesgo de inundación o la variación de la Medida Base de Elevación de Inundación (BFE), pueden resultar en el incremento de la prima de aseguramiento que dicha propiedad genera; es por ello que los residentes y dueños de negocios deben conocer y entender los cambios en los Mapas Digitales de Tasas de Seguro por Riesgo de Inundación (DFIRM) de su

comunidad, de esa manera podrán evaluar correctamente sus opciones de aseguramiento, de acuerdo a dichos cambios.

El Programa Nacional de Aseguramiento contra Inundaciones (NFIP por sus siglas en inglés) ha establecido una Cláusula de Excepción que permite reconocer y proteger los derechos de aquellos ciudadanos con pólizas de seguro sobre sus propiedades, que fueron contratadas antes de que los nuevos mapas de riesgo fuesen publicados o, de aquellos que hayan cumplido los estándares de seguridad contra inundaciones establecidos para su propiedad, en el momento de construir en ella. Gracias al NFIP, estos ciudadanos obtienen el beneficio de una mejor tasa de aseguramiento contra inundaciones sobre sus inmuebles.

LAS CONTRUCCIONES PRE-FIRM TIENEN UNA OPORTUNIDAD

Una construcción pre-FIRM es aquella que fue realizada antes de la entrada en vigencia del primer mapa de tasas de seguro por riesgo de inundación (FIRM), de la zona donde esté localizada.

Los propietarios de dichas construcciones tienen, en la mayoría de los casos, una única oportunidad de acogerse a la Cláusula de Excepción que impide la aplicación de las definiciones de las nuevas normas provenientes de los Mapas de Riesgo de Inundación (DFIRM) en forma retroactiva sobre sus propiedades. Si una póliza de seguro fue

MODERNIZACIÓN DE MAPAS DE INUNDACIÓN



MANTÉNGASE INFORMADO

Conocer cuándo y dónde están ocurriendo los cambios en los mapas de riesgo de su comunidad, lo ayudará a identificar las opciones de aseguramiento disponibles para Usted. FEMA publica mensualmente, un listado de todas aquellas comunidades que hayan recibido en ese tiempo, un documento de notificación de entrada en vigencia, en un período de 6 meses, de un nuevo mapa de riesgo de inundación o Carta de Determinación Final (LFD por sus siglas en inglés)³.

- **Listado de LFD emitidas por FEMA:**
www.fema.gov/plan/prevent/fhm/st_hot.shtm#2
- **Programa de Modernización de Mapas:**
www.fema.gov/plan/prevent/fhm/mm_main.shtm
- **Situaciones acogidas por las Cláusulas de Excepción:**
www.fema.gov/business/nfip/manual.shtm
- **Seguro contra Inundaciones:**
<http://www.floodsmart.gov>

¹ La altura mínima que el nivel de las aguas tiene el 1% de posibilidades de alcanzar, durante una inundación, en el transcurso de cualquier año.

² La propiedad debe cumplir con los requisitos de elegibilidad de las pólizas de tipo PRP, contacte a su agente de seguros para obtener más información.

³ Asumiendo que la comunidad apruebe una ordenanza que adopte los nuevos mapas de inundación, antes de la fecha propuesta para la entrada en vigencia de los mismos.



FEMA

Entendiendo la Modernización de los Mapas de Inundación

LOS SEGUROS CONTRA INUNDACIONES Y LAS CLÁUSULAS DE EXCEPCIÓN

La Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA) es una dependencia del Departamento de Seguridad Doméstica y es el ente responsable de administrar el Programa Nacional de Aseguramiento contra Inundaciones (NFIP). FEMA y sus asociados proveen información y mapas de riesgo de inundación para soportar al NFIP. La actualización constante de esa información y de los mapas relativos es necesaria para apoyar la evaluación y compra de seguros contra inundaciones, le permite además a las comunidades, planificar y en caso de ocurrir, manejar adecuadamente la emergencia y ayuda a concientizar a la nación acerca de los riesgos de inundación existentes.

² La propiedad debe cumplir con los requisitos de elegibilidad de las pólizas de tipo PRP, contacte a su agente de seguros para obtener más información.

³ Asumiendo que la comunidad apruebe una ordenanza que adopte los nuevos mapas de inundación, antes de la fecha propuesta para la entrada en vigencia de los mismos.

obtenida antes de la fecha de entrada en vigencia de cualquier cambio en los mapas de riesgo de inundación sobre la propiedad, dicha póliza es elegible para mantener su mismo estatus en el futuro; es decir, la propiedad mantendrá el tipo de zona de riesgo y el nivel de Medida Base de Elevación de Inundación (BFE), anteriores a las establecidas por el cambio en el mapa, si es que esto beneficia al asegurado, y siempre y cuando la cobertura de la póliza se mantenga constante.

La cobertura se mantendrá inclusive si la propiedad es vendida a un tercero, dado que la póliza puede ser asignada al nuevo dueño de la propiedad según lo decida el vendedor de la misma.

Habrà un período de espera de 30 días para que la cobertura de una póliza de seguro se haga efectiva, cuando ésta sea adquirida por el comprador de la propiedad, sin que el financista de la operación lo haya establecido entre los requisitos exigidos. Los beneficios de acogerse a la Cláusula de Excepción aplicarán siempre y cuando la cobertura de la póliza se mantenga constante en el tiempo sobre la propiedad.

Los dueños de inmuebles, ubicados en zonas de riesgo de inundación bajas o moderadas (designadas en los actuales FIRM con las letras "B", "C" o "X"), tienen aún otra forma de reducir los costos asociados a las pólizas de seguro de dichas propiedades, esta es; acogiéndose a la Cláusula de Excepción que impide la retroactividad de los cambios en los

MODERNIZACIÓN DE MAPAS DE INUNDACIÓN



mapas de riesgo; si adquirieron una Póliza de Riesgo Preferencial² (PRP) de bajo costo, antes de la fecha de entrada en vigencia de los nuevos DFIRM.

Este tipo de póliza permite proteger contra futuros cambios en las evaluaciones del riesgo de inundación, la tasa de aseguramiento aplicada en la zona para el momento de su contratación. Cuando la mencionada póliza PRP sea renovada después de la entrada en vigencia de los nuevos DFIRM, la misma no podrá ser definida ya como PRP y estará sometida a las tasas de aseguramiento normales del mercado, según los cambios definidos en los mapas.

Sin embargo y dadas las cualidades de las pólizas PRP que permiten garantizar la tasa de aseguramiento obtenida al momento de su contratación, la renovación de la misma mantendrá, en el caso de las zonas de bajo riesgo, la tasa aplicada a esta definición en los nuevos mapas (por ejemplo: "X")

Si las construcciones en la propiedad no estaban aseguradas antes de la fecha de entrada en vigencia de un DFIRM, el propietario no podrá acogerse a la Cláusula de Excepción que impide la retroactividad de los cambios en los mapas, para lograr una tasa de aseguramiento de su conveniencia, sin embargo, dichos inmuebles sí son elegibles para obtener tasas de aseguramiento pre-FIRM, basadas en la nueva definición de la zona y no en las tasas actuariales (basadas en los niveles de elevación).



Entendiendo la Modernización de los Mapas de Inundación

LOS SEGUROS CONTRA INUNDACIONES Y LAS CLÁUSULAS DE EXCEPCIÓN

MODERNIZACIÓN DE MAPAS DE INUNDACIÓN



LAS CONSTRUCCIONES POST-FIRM: DOS OPORTUNIDADES PARA ELLAS

Aquellas construcciones realizadas después de la fecha de entrada en vigencia del primer FIRM (definidas como estructuras *post-FIRM*), tienen dos oportunidades para acogerse a la Cláusula de Excepción; estas son:

- Adquiriendo una póliza de seguro antes de que el nuevo DFIRM se haga efectivo sobre la propiedad, garantizando así la tasa de aseguramiento o BFE aplicada a la misma (tal y como explicamos para las construcciones *pre-FIRM*) o;

Mostrando evidencias de que la construcción fue realizada cumpliendo los estándares de seguridad establecidos para la zona.

Si una construcción definida como *post-FIRM*, se efectuó de acuerdo a los estándares de seguridad definidos por un FIRM vigente en ese momento, el propietario de la misma es elegible para obtener una póliza de seguro que utilice el nivel de riesgo de la zona y la BFE determinados por ese FIRM, si es que esto le es beneficioso para alcanzar una tasa de aseguramiento de su conveniencia. Para poder acogerse a este beneficio la construcción no podrá presentar modificaciones hayan ubicado alguno de sus niveles por debajo del BFE definido en el FIRM (por ejemplo: el cierre del área debajo de una construcción

elevada) y presentar mejoras o daños sustanciales a su estructura.

El dueño deberá proporcionar la documentación adecuada a la compañía o agente asegurador, demostrando:

- La fecha de entrada en vigencia del FIRM.
- El área de inundación en ese FIRM en la cual la propiedad está ubicada.
- El BFE definido para esa zona, si existiese alguno.
- Una copia del sector del área en el cual está ubicada la construcción.
- Los argumentos que le permiten acogerse a la Cláusula de Excepción.

También se aceptará como evidencia, una carta de certificación de veracidad de la información o un Certificado de Elevación, emitido por una autoridad local. La continuación de la cobertura no será considerada un requisito para mantener la tasa de aseguramiento alcanzada.

Este método para acogerse a la Cláusula de Excepción puede aplicarse en cualquier momento, luego de la entrada en vigencia del nuevo DFIRM. Si la aplicación se hace en los primeros 13 meses después de la mencionada fecha de entrada en vigencia del nuevo DFIRM, la póliza tendrá 1 día como período de espera para ser efectiva.

USE LA TASA DE ASEGURAMIENTO QUE MÁS LE CONVenga

En algunas ocasiones, el uso adecuado de la base de datos de los *nuevos DFIRM*, le permitirá a Usted obtener una mejor tasa de aseguramiento de propiedades, que la que le daría el acogerse a las Normas Marco del Programa Nacional de Aseguramiento Contra Inundaciones (NFIP). Le recomendamos que explore cuidadosamente ambas opciones y que siempre elija al que le de acceso a la tasa de aseguramiento más favorable.



FEMA