

Entendiendo la Modernización Cartográfica

USO DE LOS MAPAS PRELIMINARES DE RIESGO DE INUNDACIÓN

EL PELIGRO PRELIMINAR DE LA INUNDACIÓN TRAZA: UN PASO CLAVE A CREAR LAS COMUNIDADES MÁS SEGURAS

Los riesgos de inundación cambian con el paso del tiempo. Las fuerzas de la naturaleza y la acción de la erosión por el uso de los suelos pueden cambiar dramáticamente el curso de las aguas y los patrones de drenajes. Esos cambios serán reflejados en los DFIRM preliminares para ayudar a las autoridades locales, diseñadores de planes contra inundaciones, accionistas de compañías interesadas y a la comunidad en general a informarse y entender el impacto de los mismos sobre sus actividades.

Los DFIRM preliminares permiten a los constructores y desarrolladores de inmuebles, escoger ubicaciones y elevaciones del terreno más seguras contra las inundaciones; los dueños de propiedades o inmuebles pueden verificar si la señalización de riesgo de su área aumentó o disminuyó, decidiendo la contratación de una póliza de seguro contra inundaciones que proteja sus intereses, antes de que el DFIRM preliminar entre en vigencia.

Igualmente, a través del DFIRM preliminar, los financistas y prestamistas pueden verificar como su portafolio de préstamos existentes o por concretarse se ve afectado por los cambios en la zonificación del riesgo de inundación y pueden prepararse de manera efectiva para el momento en que los cambios se

hagan la norma en el área; los agentes inmobiliarios por su parte pueden evaluar el riesgo de inundación a que están expuestos sus clientes y las opciones de que disponen antes de la entrada en vigencia del DFIRM.

Todo lo anterior convierte a los DFIRM preliminares en pieza fundamental en la consolidación de comunidades más seguras, donde las vidas de las personas están protegidas y los daños por inundación sean minimizados.

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, ayuda además a concientizar a la nación acerca de los riesgos de inundación existentes.

Entendiendo la Modernización Cartográfica

USO DE LOS MAPAS PRELIMINARES DE RIESGO DE INUNDACIÓN

LOS MAPAS PRELIMINARES DE RIESGO DE INUNDACIÓN

La publicación de los nuevos Mapas Digitales de Tasas de Aseguramiento por Riesgo de Inundación (DFIRM), de carácter preliminar, constituye un importante avance en el desarrollo de la cartografía propia de las comunidades de todo el país; los mismos proveen a las autoridades locales, a los accionistas de empresas interesadas y al público en general, de una primera mirada a los riesgos actuales de inundación de su zona y señalan los cambios que la misma haya sufrido desde la publicación del mapa de riesgo anterior.

Los mapas preliminares de riesgo de inundación son, primeramente, dados a conocer de manera oficial a las autoridades locales de cada comunidad, para luego dar paso a un período de tiempo en el cual los ciudadanos pueden debatir y apelar cualquier información contenida en ellos. Para asegurarse de que todos tengan acceso a la cartografía, los mapas estarán disponibles tanto en papel como en las páginas en la Internet de cada comunidad interesada y afectada.

Es fundamental que los ciudadanos, bien sean accionistas, dueños de negocios o propietarios de viviendas o edificios, aprendan a utilizar los mapas preliminares de riesgos de inundación y entiendan la información contenida en ellos y como ésta puede afectarlos.

LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES PUEDEN TOMAR VENTAJA DE LAS NORMAS GENERALES DE EXCEPCIÓN

Cuando se realiza un DFIRM, algunas propiedades o inmuebles pueden quedar ubicados en áreas de alto riesgo de inundación (zonas señaladas en los mapas con las letras "A" o "V"), si sus dueños poseen hipotecas contratadas con financistas regulados por el gobierno federal, se les exigirá la adquisición de pólizas de seguro contra inundación, antes de que el mencionado DFIRM entre en vigencia.

A su vez, los financistas pueden establecer, en el momento que así lo consideren conveniente, la contratación de seguros contra inundaciones, como requisito para la concesión del préstamo al solicitante, inclusive antes de la entrada en vigencia de los mapas.

Aquellos propietarios que contraten pólizas de seguro contra inundaciones, antes de la entrada en vigencia del nuevo DFIRM y la mantengan en el tiempo, pueden ser elegibles para aplicar las Normas Generales de Excepción del Programa Nacional de Aseguramiento contra Inundaciones (NFIP, siglas en inglés) y establecer así una tasa de aseguramiento más conveniente sobre su prima.

Las compañías de seguros y sus agentes, pueden proporcionar mayor información al respecto.

MODERNIZACIÓN DE MAPAS DE INUNDACIÓN



Imagen de muestra de un mapa preliminar

Entendiendo la Modernización Cartográfica

USO DE LOS MAPAS PRELIMINARES DE RIESGO DE INUNDACIÓN

El caso contrario ocurre cuando una propiedad o inmueble está ubicado en el DFIRM, en un área de moderado o bajo riesgo (señaladas en los DFIRM con la letra "X"). El financista tendrá la opción de solicitar o no la contratación de seguros contra inundaciones al solicitante del préstamo, éstos deberán recordar sin embargo, que el riesgo solamente fue reducido por las indicaciones del mapa, nunca eliminado por completo.

Los dueños de propiedades mantienen su cobertura de seguro al momento en que conviertan su póliza actual a una Póliza de Tasa Preferencial de bajo costo, las primas canceladas por los usuarios de este tipo de servicio van desde apenas los \$ 119 al año. Las PRP ofrecen ahorros sustanciales y una cobertura y protección satisfactorias para sus beneficiarios.

LOS AGENTES DE SEGUROS PUEDEN AYUDAR A SUS CLIENTES A AHORRAR DINERO

Si una propiedad aparece ubicada en una zona de alto riesgo en el DFIRM preliminar, el agente de seguros puede recomendarle al propietario de la misma, que adquiera o mantenga su actual cobertura de seguros para aplicar a la protección de las Normas Generales de Excepción de NFIP y garantizar de esa manera, la tasa de aseguramiento más conveniente para él. A través de la comparación entre el mapa de riesgo

existente y el DFIRM preliminar, el agente está capacitado para informarle a su cliente, como los cambios en los mapas pueden afectarle a partir del momento en que el DFIRM entre en vigencia.

Igualmente, si la propiedad apareciese ubicada en el DFIRM preliminar, en una zona de moderado o bajo riesgo, entonces la póliza de seguros que posea su propietario es elegible para transformarse en una PRP o Póliza de Riesgo Preferencial (PRP) de bajo costo en el momento en que el nuevo mapa entre en vigencia. Si efectivamente la póliza de seguros del propietario se transforma en una de tipo PRP, entonces, su dueño recibirá un reembolso de dinero, equivalente a la diferencia entre lo que cuesta la prima de la póliza PRP y lo que él pago por la suya.

Sin embargo, es importante señalar aquí que los agentes de seguros deben establecer la tasa de aseguramiento a pagar por el asegurado, basados en la información contenida en el FIRM vigente en la zona donde se encuentre ubicada la propiedad o el inmueble y no en lo expresado en el DFIRM preliminar.

LOS FINANCIEROS PUEDEN EVITAR EL RETRASO EN CULMINACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS

El seguro contra inundaciones es requisito obligatorio para una propiedad o inmueble ubicada en una zona de alto riesgo, si ésta posee una hipoteca contratada con

un prestamista regulado y respaldado por el gobierno federal. Sin embargo y como mencionamos antes, ni los agentes de seguros, ni las empresas evaluadoras o los financistas deben utilizar los DFIRM preliminares como información base para determinar cuáles son los requerimientos legales de aseguramiento para dichas propiedades.

Los financistas pudiesen exigir a los prestamistas que se ajusten a lo expresado por los DFIRM preliminares, como parte de sus exigencias para la concesión del préstamo, sin embargo, esta clase de medidas no son válidas a la hora de hacer un reclamo al gobierno federal.

A medida que se acerca la fecha en la que el DFIRM dejará de ser preliminar, para convertirse en la información oficial de la zona; los financistas, prestamistas o corredores hipotecarios, locales o nacionales, pueden referirse al mencionado DFIRM preliminar para determinar si las propiedades e inmuebles de sus clientes estarán ubicadas en zonas señaladas de alto riesgo.

LOS AGENTES INMOBILIARIOS PUEDEN EVITAR SORPRESAS DESAGRADABLES

Los agentes inmobiliarios y corredores de propiedades pueden utilizar los DFIRM preliminares para determinar el efecto que los cambios en la zonificación del riesgo contenidos en él, van a tener sobre su cartera de negocios. De esta forma, evitan cualquier desagradable sorpresa

a la hora del cierre de una operación de compra – venta de una propiedad o un inmueble, retrasándola o amenazando su viabilidad.

De la misma forma, es recomendable que estos profesionales estén familiarizados con los beneficios que brinda el acogimiento a las Normas Generales de Excepción establecidas en el NFIP, para mantener bajos los costos de los seguros contra inundaciones, inclusive a través de la transferencia de una póliza existente al comprador de la propiedad o el inmueble.

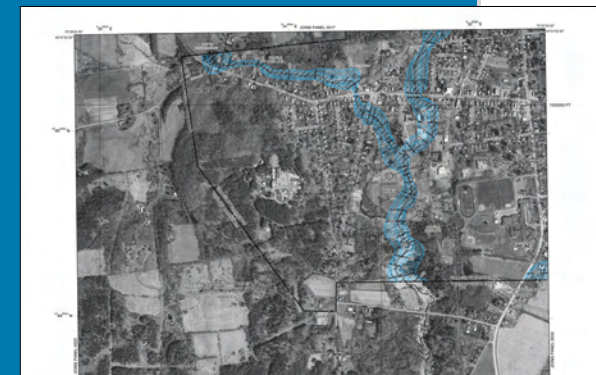
LOS INGENIEROS/ REVELADORES/ CONSTRUCTORES PUEDEN PLANEAR PARA LA CONSTRUCCIÓN MÁS SEGURA

The building industry should be aware of the differences between the flood hazard information presented on the currently effective FIRM and Flood Insurance Study (FIS) versus the updated flood hazard information presented on the preliminary DFIRM and associated FIS. The more conservative data between the two is typically required by the communities (and recommended by FEMA) to be used for design and permitting purposes. This will remain the case until the DFIRMs become effective. Note that even though the preliminary DFIRM data may sometimes show less restrictive information for an area compared to the current effective DFIRM data, it should not be used until it becomes effective.

MODERNIZACIÓN DE MAPAS DE INUNDACIÓN



Para mayor información acerca de la existencia y disponibilidad de mapas preliminares de riesgo de inundación en su comunidad, por favor diríjase a sus autoridades locales



Prueba Mapa Efectivo