



FEMA

DIRECCIÓN DE MITIGACIÓN

Cómo Ahorrar en el Seguro por Inundación

INFORMACIÓN SOBRE LAS NORMAS GENERALES DE EXCEPCIÓN (*GRANDFATHERING*) DEL NFIP

Los riesgos de inundación pueden variar con el tiempo y alterar los límites del valle aluvial. Los cambios en la condición de las represas o diques, la erosión de la superficie, el uso de terrenos y el desarrollo pueden cambiar el tamaño y la forma de un valle aluvial.

La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) está actualizando y modernizando los mapas de inundación de la nación. Los nuevos mapas reflejarán los cambios recientes a valles aluviales y los riesgos de inundación y establecerán los cambios en los requisitos del seguro por inundación para algunos dueños de propiedades.

MAPAS DE INUNDACIÓN Y EL SEGURO POR INUNDACIÓN

Los mapas de inundación, también conocidos como Mapas de Tasas del Seguro por Inundación (FIRM, por sus siglas en inglés) muestran las áreas de alto riesgo donde existe por lo menos 1 por ciento de probabilidad anual de inundación. En estas áreas, también conocidas como Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) se requiere el seguro por inundación para las hipotecas que provienen de una institución reglamentada por el gobierno federal. Los mapas también muestran las áreas de riesgo bajo o moderado donde se recomienda tener seguro por inundación, aunque es opcional.

Al cambiar las designaciones de riesgo, las tasas del seguro por inundación también cambian. Sin embargo, los dueños de propiedades podrían aprovechar ciertas opciones que le ahorrarían dinero a través del Programa del Seguro Nacional por Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés).

Los dueños de propiedades que cambien de una zona de alto riesgo a una zona de riesgo bajo o moderado podrían ser elegibles para tasas de seguro reducidas al convertirse a una Póliza de Riesgo Preferencial (PRP). Una PRP cubre tanto la estructura como su contenido y ofrece ahorros sustanciales. Puede obtener una PRP hasta por \$112 al año.

También hay maneras en que los propietarios de algunas estructuras puedan ahorrar al cambiar a zonas de alto riesgo. Los dueños actuales de pólizas podrían usar las tasas que se cobran para las zonas de riesgo bajo a través de un proceso conocido como normas generales de excepción (*grandfathering*).

AHORRE CON LAS NORMAS GENERALES DE EXCEPCIÓN

La disposición de excepción (*grandfather*) del NFIP ofrece ahorros para las estructuras construidas antes de que se emitiera un mapa de inundación para la comunidad, o construidas en cumplimiento con el mapa de inundación vigente al momento de la construcción. La manera más fácil de entrar en la excepción (*grandfather*) es adquirir una póliza del seguro por inundación antes de que el nuevo mapa entre en efecto y mantener la cobertura sin fallar.

Si una estructura fue construida en cumplimiento con los requisitos establecidos al momento de la construcción, pueden usarse la zona y la Elevación de Inundación Base (BFE)* que estaban vigentes para propósitos de tasas, si alguna es afectada debido al cambio en los mapas. En ocasiones, usar la nueva zona puede significar una mejor tasa que la anterior, así que el dueño de la propiedad siempre debe pedir a su agente de seguros que verifique ambas opciones.

LOS DIQUES Y EL SEGURO POR INUNDACIÓN

FEMA exhorta a *todas* las personas que viven en áreas cubiertas por diques que adquieran y mantengan su cobertura del seguro por inundación, aunque no sea requerido. El hecho es que los diques se deterioran con el tiempo si no se les provee el mantenimiento adecuado. También pueden fallar o desbordarse en eventos de inundación que resulten ser mayores que para los que se construyeron.

FEMA y el Cuerpo de Ingenieros trabajan para identificar los riesgos relacionados con los diques de la nación. Si se encuentra que un dique no es eficaz o inseguro, las estructuras ubicadas dentro de él aparecerán en el mapa como áreas de alto riesgo y se requerirá seguro por inundación para la mayoría de los dueños de hipotecas. Los dueños de propiedades pueden comunicarse con su agente de seguros para más información.



*BFE es el nivel que las aguas de inundación con 1 por ciento de probabilidad pueden alcanzar en cualquier año.



FEMA

2009

PÁGINA 1

CÓMO FUNCIONAN LAS EXCLUSIONES (GRANDFATHERING)

Si se obtiene una póliza antes de que un mapa nuevo entre en efecto, los dueños de pólizas pueden mantener la tasa relacionada con la zona de inundación y BFE del mapa anterior siempre y cuando se continúe la cobertura. Para construcciones después de la emisión del FIRM, los costos de seguro serán basados en la designación de la zona y BFE para el mapa vigente al momento de la construcción (a menos que el mapa nuevo ofrezca una tasa más baja). Sin embargo, los dueños de póliza tienen que someter documentación de apoyo a su aseguradora que muestre que la estructura fue construida para cumplir con los estándares del mapa anterior. No se requiere cobertura continua en este caso. Los dueños de póliza aún pueden ahorrar si una estructura fue construida antes de la emisión del primer FIRM de la comunidad y la póliza no se adquirió antes de la fecha de vigencia del nuevo mapa, pero los costos de la póliza serán definidos por las tasas anteriores al FIRM relacionadas con la designación de su zona en el nuevo mapa.

La gráfica a continuación provee detalles de situaciones específicas de mapas y cómo puede aplicar la norma de exclusión (*grandfather*).

PARA MÁS INFORMACIÓN

Los dueños de propiedades deben conocer su riesgo de inundación y la condición actual de los mapas de inundación en su comunidad. Pueden comunicarse con sus funcionarios de manejo de valles aluviales locales para conocer la situación de los mapas locales, o pueden obtener copia del mapa actual en: <http://www.msc.fema.gov>. Los dueños de vivienda y negocios que no tienen seguro por inundación deben comunicarse con su agente de seguros para conocer más sobre cómo obtener seguro por inundación o visitar el sitio de FloodSmart en Internet: <http://www.floodsmart.gov>.

SI EL NUEVO MAPA MUESTRA SU ESTRUCTURA EN...	...APLICAN ESTOS REQUISITOS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN...	...Y TIENE ESTAS OPCIONES DE AHORRO DISPONIBLES.
Zonas A, AE, A1-30, AH, AO, V, VE, V1-30 Estas zonas designan zonas de alto riesgo conocidas como Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (SFHA).	El seguro por inundación es obligatorio para estructuras con hipotecas de una entidad reglamentada por el gobierno federal y se recomienda encarecidamente para todas las estructuras.	Si el mapa vigente muestra la estructura fuera de la SFHA, podría ser elegible para inclusión por excepción (<i>grandfather</i>) a la tasa actual de la zona.**
Zonas B, C, X, X sombreada Estas zonas designan un área de riesgo bajo a moderado.	No se requiere seguro por inundación, pero se recomienda.	Si el mapa actual muestra la estructura en una SFHA, podría haber Pólizas de Riesgo Preferencial (PRP) a bajo costo disponibles cuando el nuevo mapa entre en efecto. Las tasas estándares de seguro aquí son menores que en las SFHA.
Zona AR Un área donde se ha determinado que un dique o estructura similar ya no provee suficiente protección contra inundaciones, pero está en el proceso de restablecerse.	El seguro por inundación es obligatorio para las estructuras con hipotecas de una entidad reglamentada por el gobierno federal y se exhorta encarecidamente para todas las estructuras.	Están restaurando el dique para proveer suficiente protección contra inundaciones y podría haber disponible una tasa similar a la tasa de la zona X. Si el mapa actual muestra la estructura como fuera de la SFHA, podría ser elegible para inclusión por excepción (<i>grandfather</i>) a la tasa actual de la zona.**
Zona A99 Un área donde se está construyendo una estructura federal de protección contra inundaciones a fin de proveer la protección estándar necesaria contra inundaciones.	El seguro por inundación es obligatorio para las estructuras con hipotecas de entidades reglamentadas por el gobierno federal y se recomienda encarecidamente para todas las estructuras.	Se está restaurando el dique para proveer suficiente protección contra inundaciones y hay una tasa similar a la de la zona X disponible. Si el mapa actual muestra la estructura como fuera de la SFHA, podría ser elegible para inclusión por excepción a la tasa actual de la zona.

**La estructura podría ser elegible para una póliza PRP; sin embargo, tiene que convertirse a una póliza estándar de tasa de zona X cuando la PRP renueve por primera vez después de que el nuevo mapa entre en efecto.