



### 1. ¿Por qué el Condado de Hillsborough está confeccionando nuevos mapas de riesgo de inundación?

Los mapas de riesgo de inundación, también conocidos como Mapas de Tasa de Seguro de Inundación (FIRMs, por sus siglas en inglés), son una herramienta importante para proteger las vidas y las viviendas de los residentes del Condado de Hillsborough. Los mapas muestran el riesgo de inundación en todo el condado. Sin embargo, los mapas actuales están vencidos. Algunas áreas que antes eran rurales nunca fueron descritas en un mapa detallado, y otras áreas no han sido reestructuradas y llevadas a mapas actualizados en 25 años. Con el tiempo, la corriente de agua y los patrones de drenaje han cambiado drásticamente debido a la erosión del suelo, el uso de la tierra y a las fuerzas de la naturaleza. Por esta razón, la probabilidad de que ocurran inundaciones en el área costera, ribereña y en el interior de nuestro condado también ha cambiado. Las tormentas El Niño de 1997 y 1998 pusieron de manifiesto la necesidad de rehacer los mapas cuando el 50% de las propiedades inundadas estaban ubicadas en áreas catalogadas como de riesgo bajo o moderado.

Las nuevas técnicas de hacer mapas digitalizados brindarán información más detallada, confiable y actualizada sobre los riesgos de inundación del condado. El resultado: una mejor imagen de las áreas con mayor probabilidad de ser afectadas por una inundación y una mejor base para tomar decisiones cruciales.

### 2. ¿Quién es responsable por la modernización de los mapas?

Actualmente, se está llevando a cabo un esfuerzo conjunto en toda la nación, a través de todos los niveles de gobierno, para actualizar los datos de riesgo de inundación del país y presentarlos en formato digital detallado, de acuerdo con un plan de varios años diseñado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) Este esfuerzo creció a medida que distintas industrias sufrieron los efectos de la información desactualizada sobre los riesgos de inundación.

El proyecto del Condado de Hillsborough de modernización de mapas es un esfuerzo conjunto con la FEMA, en colaboración con asociaciones y socios locales del sector privado.

### 3. ¿Qué es un Mapa de Riesgo de Inundación?

Los mapas de riesgo de inundación, también llamados “Mapas de Tasa de Seguro de Inundaciones” o “FIRMs” (por sus siglas en inglés), se utilizan para determinar el riesgo de inundación de su hogar o negocio. Las áreas de riesgo bajo o moderado se representan en los mapas con la letra “X”. Las áreas de alto riesgo del interior del condado se representan con las letras “A” o “AE”, y las zonas costeras de alto riesgo que además tienen el riesgo adicional del oleaje de una tormenta se representan con las letras “VE”.

### 4. ¿Cuáles son los beneficios de contar con nuevos mapas de riesgo de inundación?

El proyecto de modernización de mapas beneficiará de distinta forma a distintos grupos de la sociedad:

*(Continúa en la Página 2)*



## Preguntas Más Frecuentes

*(Continúa de la Página 1)*

- Los residentes tendrán una mejor idea de los riesgos de inundación y de las medidas de seguridad que deben implementar.
- Los propietarios de viviendas y negocios podrán tomar mejores decisiones financieras acerca de cómo proteger sus propiedades.
- Los planificadores comunitarios y los funcionarios del condado comprenderán de mejor manera los riesgos y peligros de inundación que afectan al Condado de Hillsborough y podrán por lo tanto mejorar las actividades de planificación local.
- Los constructores y urbanizadores tendrán acceso a información más detallada para la toma de decisiones acerca de dónde construir y en que manera puede la construcción afectar las áreas locales con riesgo de inundación.
- Los agentes y las compañías de seguros, así como las instituciones crediticias, podrán acceder en internet de manera fácil a las actualizaciones y los futuros cambios de modo de poder atender a sus clientes y a la comunidad de manera más eficaz.

### 5. ¿Qué es una llanura de inundación y cómo puedo determinar si mi propiedad está ubicada sobre una de ellas?

Una llanura de inundación es una zona del terreno donde se junta agua, se estanca y fluye durante el curso de un hecho de la naturaleza. Estas áreas están catalogadas como Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés), y se encuentran en una zona de inundación de 100 años. El término “inundación de 100 años” es un tanto confuso. Es la altura de inundación que tiene un 1% de probabilidad de ser igualada o superada cada año. No es una inundación que ocurre cada 100 años. La probabilidad de que ocurra una inundación en un período de 100 años es muy alta, pero no hay forma de predecir cuándo ocurrirá la próxima inundación, o la siguiente. Los mapas corregidos señalan a las llanuras de inundación como áreas de “alto riesgo”, las que son oficialmente clasificadas como áreas A, AE o VE. Las áreas de riesgo bajo o moderado están marcadas en los mapas con la letra X. Los nuevos mapas estarán disponibles al público para su análisis y revisión a mediados de noviembre de 2006, y estarán también disponibles en la página de Internet del Condado: [www.hillsboroughcounty.org](http://www.hillsboroughcounty.org). Usted podrá ingresar el domicilio de su propiedad y ver si será afectada por una eventual inundación.

### 6. ¿Cómo me afectarán los nuevos mapas de riesgo de inundación?

Cada comunidad de Hillsborough se verá afectada de forma diferente por los mismos cambios en los mapas. Habrá algunas propiedades que no se verán afectadas, su riesgo seguirá siendo el mismo. Otras pasarán a figurar en áreas de alto riesgo. Algunas propiedades pasarán a estar en zonas con un riesgo menor al que tenían antes. Las propiedades también podrán presentar una nueva Altura de Inundación Base\*, la que puede afectar futuros proyectos de construcción. Si los nuevos mapas indicaran que la categorización de su propiedad ha sufrido modificaciones, los dueños de hogares recibirán una carta del Condado de Hillsborough durante el mes de diciembre de 2006. **Nota:** Propietarios e inquilinos de propiedades múltiples y comerciales, como negocios, complejos de apartamentos y centros de oficinas no recibirán cartas de notificación. Si su riesgo de inundación ha aumentado, deben revisar los mapas para asegurarse que no han ocurrido cambios en sus propiedades.

\* Altura de Inundación de Base: la altura de la inundación de base, o el área de un terreno que tiene 1% de probabilidad de inundarse en cualquier año dado.



## Preguntas Más Frecuentes

### 7. ¿Qué sucederá si yo paso de una zona de riesgo bajo o moderado a una zona de alto riesgo?

Si los nuevos mapas, una vez que hayan sido aprobados, indicaran que las construcciones en su propiedad se encuentran en un riesgo de inundación mayor, y siempre que usted tenga un crédito hipotecario otorgado por una entidad crediticia regulada por el gobierno federal, se le requerirá que contrate una póliza de seguro contra inundaciones. Si usted no tuviera una hipoteca, igual se le recomienda que contrate un seguro contra inundaciones. Durante una hipoteca de 30 años, las probabilidades de que ocurra una inundación son 3 veces mayores que las de un incendio\*. Además, la mayoría de las pólizas de seguro de propietarios de hogar no cubren daños por inundaciones.

Si su propiedad fuera reclasificada dentro de un área de alto riesgo, existen opciones de bajo costo disponibles a través de la regla de patrocinio del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) (más información en el # 11).

### 8. ¿Qué sucederá si yo paso de una zona de alto riesgo a una zona de riesgo bajo o moderado?

Cuando una propiedad pasa a un área de riesgo moderado o bajo, ya no está sujeta al requisito federal de contratar un seguro contra inundaciones. Sin embargo, el riesgo sólo se ha reducido, *no desaparecido*. Por lo que se le recomienda que de todos modos contrate un seguro contra inundaciones para proteger su vivienda.

Al momento de ser adoptados los nuevos mapas, usted podrá contratar una Póliza Preferencial de Riesgo (PRP, por sus siglas en inglés) a un costo más bajo. Usted deberá presentar, a través de su agente de seguros, una solicitud de PRP y un formulario de conversión firmado por el asegurado de modo de evitar momentos de falta de cobertura contra inundaciones.

### 9. ¿Para qué necesito seguro contra inundaciones si ya tengo seguro de propietario de hogar?

Este es uno de los mitos más comunes relacionados a los seguros contra inundaciones. La mayoría de las pólizas de seguro de propietario de hogar **NO** cubren daños por inundaciones. A diferencia del seguro de propietario, el seguro para el edificio y el contenido del mismo deben comprarse por separado y usualmente hay un período de espera de 30 días antes que la póliza sea efectiva. Así es que, no espere para comprar suficiente cubierta.

Mucha gente cree equivocadamente que el gobierno de los Estados Unidos se encargará de cubrir todas sus necesidades financieras si sufren daños por inundaciones. La realidad es que la ayuda del gobierno Federal está disponible solo si el Presidente formalmente declara un área como zona de desastre. Aún si usted recibe ayuda

\* FEMA-Estadística Nacional 2005



## Preguntas Más Frecuentes

como consecuencia del desastre, es en calidad de préstamo que usted tiene que pagar, con intereses, en adición a la hipoteca que paga de la propiedad afectada. Por otro lado, las reclamaciones por seguro contra inundaciones son pagadas aunque no se declare un área de desastre. Esto significa que usted será reembolsado por todas sus pérdidas y, al contrario de las ayudas del gobierno, no tiene que devolver el dinero.

### 10. ¿Cuál es la diferencia entre una zona de inundaciones de alto riesgo y una zona de evacuación de huracanes?

Aunque existen unas similitudes entre las zonas de evacuación de huracanes del Condado y los mapas de zonas propensas a inundación, no son lo mismo. Las inundaciones pueden ocurrir a través del Condado por las áreas bajas, la proximidad a cuerpos de agua como los lagos, y la forma en que el agua se desplaza por la tierra. Pero estas zonas de alto riesgo de inundación podrían no estar en una zona de evacuación de huracanes por su distancia de la costa y por otros factores. Para ver en que zona de evacuación esta su propiedad, visite la página de Internet donde está el instrumento de evaluación de huracanes del Condado de Hillsborough (mejor conocido como HEAT por sus siglas en inglés) en la página: <http://www-gis.hillsboroughcounty.org/heat/>.

### 11. ¿Qué es la regla de Padrinazgo y cómo me puedo beneficiar con ella?

El Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) cuenta con reglas de “padrinazgo” para reconocer a los asegurados que hayan construido conforme al mapa de inundación vigente al momento de la construcción o que hayan mantenido una cobertura constante. Estas reglas les permiten a esos asegurados un beneficio en la prima de seguro de sus viviendas. Sin embargo, los propietarios siempre deben utilizar el nuevo mapa si éste implicara una prima más favorable para ellos.

#### Renovación de la Póliza

Al determinar la prima que usted deberá abonar por su seguro contra inundaciones, el agente de seguros tasaré la misma en base al mapa de inundación vigente al momento de la contratación de su seguro. Las pólizas de seguro contra inundaciones pueden renovarse y aún así tasarse en base al mapa de inundación vigente al momento en que la póliza fuera inicialmente adquirida, siempre que la cobertura del seguro contra inundaciones haya sido *continuo* y la construcción no haya sido alterada en ningún modo que pueda anular este beneficio. Por ejemplo, si su propiedad se encuentra actualmente en una zona X, usted puede contratar la póliza antes que se adopten los nuevos mapas de inundación y gozar de una tasa menor asociada con la zona X, aún después que el nuevo mapa de inundaciones entre en vigencia. Usted incluso puede estar habilitado para contratar una Póliza Preferencial de Riesgo a un menor costo durante el primer año, lo que le brinda cobertura tanto para la vivienda como para los bienes en ella, ahorrando así importantes sumas de dinero. Si usted desea incluso que el próximo propietario mantenga el beneficio de padrinazgo, usted podrá transferirle la póliza junto con la propiedad.

#### Construcción en Conformidad

La NFIP respetará la regla de Padrinazgo para los edificios construidos *después* de que el primer mapa de inundación para la comunidad entró en vigencia sólo si:



## Preguntas Más Frecuentes

- 1) El inmueble fue construido en conformidad con el mapa de inundación vigente al momento de la construcción; y
- 2) Si el inmueble no ha sufrido daño o modificaciones sustanciales.

Según la regla de Padrinazgo, el propietario deberá entregar la documentación necesaria a la compañía de seguros.

- Si usted desea mantener la categoría de la zona vigente al momento de la construcción del inmueble, deberá entregar una copia del mapa de inundación vigente al momento de la construcción que muestre la ubicación del edificio, o deberá presentar una carta de un funcionario de su comunidad verificando esa información.
- En general, para los edificios construidos en áreas de alto riesgo después que el primer mapa de inundación para esa comunidad fue adoptado, las tasas estarán basadas en la diferencia entre la Altura de inundación Base (BFE, por sus siglas en inglés) del mapa de inundación y la altura del edificio. Si hubiera cambios en la BFE y si el hecho de mantener la BFE existente al momento de construir el inmueble le brindara una tasa mejor, usted deberá entregarle al agente de seguros un certificado de altura y una copia del mapa de inundación vigente al momento de la construcción.

## 12. ¿Qué sucede si mi propiedad fuera puesta en el mapa dentro de un área de alto riesgo pero yo creo que existe un error en la categorización?

Las designaciones en los mapas de están basados en la información mas precisa disponible a los ingenieros y oficiales locales en el momento en que las áreas dentro de una comunidad han sido medidas y tasadas. Se hacen esfuerzos para que los mapas reflejen la información más exacta y precisa posible relacionada al riesgo de inundaciones de todas las propiedades. Sin embargo, volver a examinar y poner al día riesgos de inundación para toda una comunidad es un proceso que usualmente toma varios años. Usted pensará que tiene información más actualizada sobre su propiedad en el momento que los, mapas son completados y disponibles al público.

El Condado de Hillsborough establecerá un “Período de Opinión Pública de 90 días” a partir del 1 de diciembre de 2005 y hasta el 28 de febrero de 2006. Durante este período, los ciudadanos tendrán la oportunidad de presentar información técnica y/o científica que respalde su reclamo. El Condado tendrá su “Período de Opinión Pública de 90 días” desde el 1ro de diciembre del 2006 al 28 de febrero del 2007. Para más información acerca de este procedimiento, visite [www.hillsboroughcounty.org](http://www.hillsboroughcounty.org)

## 13. ¿Cuándo entran en vigencia los nuevos mapas?

Los mapas están bajo revisión y son aún versiones preliminares. El proceso para la adopción final puede durar hasta un año.

A la presentación inicial la sigue un período de revisión. Luego sigue un “Período de Opinión Pública de 90 días” a partir de diciembre de 2006. El proceso de revisión y adopción final está planificado para abril de 2007 y se espera



## Preguntas Más Frecuentes

que la fecha de adopción final sea en el otoño del 2008. Una vez que los mapas sean adoptados, las exigencias de seguros contra inundaciones entrarán en vigencia.

### 14. ¿Cómo puedo obtener más información acerca del proceso de modernización de mapas y la forma en que éste puede afectarme?

A continuación presentamos una lista de recursos y fuentes de información en caso que usted tenga más preguntas acerca del proyecto de modernización de mapas del Condado de Hillsborough:

#### Sitios Web:

- Página de Internet del Condado de Hillsborough: [www.hillsboroughcounty.org](http://www.hillsboroughcounty.org), hacer clic en el vínculo "Mapping the Risk"
- Página de Internet de FEMA en Español: [http://www.fema.gov/spanish/index\\_spa.shtm](http://www.fema.gov/spanish/index_spa.shtm)
- Para recibir información general acerca del seguro contra inundaciones: [www.FloodSmart.gov](http://www.FloodSmart.gov)

#### Otras fuentes:

- Centro de Acción Ciudadana del Condado de Hillsborough: 813-272-5900—Abierto de 7 a.m. a 11 p.m., los 7 días de la semana (Cuenta con personal que habla español)
- Centro de Asistencia de Mapas de FEMA: 1-877-FEMA MAP (1-877-336-2627)  
Abierto de Lunes a Viernes de 8 a.m. a 6:30 p.m.
- Para obtener información acerca de las pólizas de cobertura contra inundaciones y sus precios: 1-800-611-6125
- Para obtener información sobre agentes de pólizas de cobertura contra inundaciones y sus precios: 1-800-720-1093
- Para obtener información de entidades crediticias acerca de las pólizas de cobertura contra inundaciones y sus precios: 1-800-611-6125
- Reuniones Públicas: Para obtener las ubicaciones y fechas más recientes, llame al Centro de Acción Ciudadana del Condado de Hillsborough al 813-272-5900 o visite [www.hillsboroughcounty.org](http://www.hillsboroughcounty.org)

**PARA MÁS INFORMACIÓN** Visite [www.hillsboroughcounty.org](http://www.hillsboroughcounty.org) para ver el nuevo mapa de inundación digital, vea las áreas de inundación que han sufrido modificaciones y entérese de cómo se verá afectado el Condado de Hillsborough. Visite [www.FloodSmart.gov](http://www.FloodSmart.gov) para obtener más información acerca de cómo protegerse de las inundaciones y las medidas que los residentes pueden adoptar para asegurarse de contar con la cobertura de seguros adecuada para proteger sus inversiones.

027

