



Mapas de inundaciones y seguros Cambios para áreas costeras



Profesionales de seguros: conozca los efectos y las opciones de seguro contra inundaciones

El Condado de Hillsborough es parte de un proceso de varios años dirigido por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) para actualizar los mapas de inundaciones costeras. Los nuevos datos de riesgo de inundación costera significan un Condado de Hillsborough más seguro y resistente.

Los riesgos de inundación costera que se muestran en los mapas de inundación actuales (conocidos como Mapas de Tasas de Seguros contra Inundaciones o FIRM) se basan en datos y tecnología obsoletos de más de 30 años de antigüedad. La actualización de los mapas de inundaciones de todo el condado del 2007 no incluyeron un análisis actualizado del riesgo de inundación costera y no refleja nuevos desarrollos o cambios en la costa.

Es importante que los residentes y dueños de negocios entiendan los efectos que estos cambios en los mapas tienen en los requisitos de seguro contra inundaciones y las opciones disponibles. Se puede identificar que las propiedades tienen un riesgo mayor o menor, tienen cambios en su elevación de inundación base (BFE¹) o no experimentan cambios en el riesgo. Los propietarios deben tomarse el tiempo para conocer estos cambios y cómo afectan los requisitos del seguro contra inundaciones y las opciones de seguro disponibles.

Las opciones de clasificación podrían ahorrar dinero a los clientes

Si recientemente se identifica que un edificio se encuentra en una zona de alto riesgo (indicado en los mapas de inundación con la zona que comienza con la letra "A" o "V") y existe una hipoteca federal respaldada o asegurada, el seguro contra inundaciones será requerido por el prestamista cuando los mapas de inundación entren en vigencia. Si una propiedad ya se encuentra en un área de alto riesgo, su BFE puede cambiar. Cualquiera de estos cambios podría resultar en primas de seguro de inundación más altas para los clientes.

Para ayudar a reducir el impacto financiero, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) ofrece opciones de calificación de seguros contra inundaciones de menor costo. Los edificios identificados recientemente en un área de alto riesgo pueden ser elegibles para las tasas de política de riesgo preferido (PRP) de menor costo durante los primeros 12 meses posteriores a la vigencia de los mapas, con aumentos anuales de primas hasta que alcancen su tasa de riesgo total. En otros escenarios, los edificios pueden ser elegibles para "abogar" en la zona de menor riesgo o BFE para una calificación futura.

Debido a que estas opciones de calificación de seguros pueden dar como resultado primas más bajas que las que se determinan con el nuevo FIRM, es importante comparar ambas al analizar las opciones de seguro.

¿Qué sucede si la propiedad ya no está en una zona de alto riesgo?

Es posible que algunas propiedades ya no se encuentren en áreas designadas como de alto riesgo y que ahora se encuentren en zonas de riesgo moderado o bajo (que se muestran en el nuevo FIRM como Zona X o Zona X sombreadas). Cuando los mapas de inundación entran en vigencia, se levantan los requisitos federales para la compra obligatoria del seguro contra inundaciones, aunque algunos prestamistas pueden continuar requiriendo cobertura.

Incluso si los prestamistas ya no requieren cobertura, eso no significa que no sea posible la inundación. Se debe recordar a los propietarios que el riesgo solo se ha reducido, no eliminado. La cobertura existente se puede mantener convirtiendo la política actual a la Política de riesgo preferida, que incluye automáticamente la cobertura de contenido. Esta conversión está retroadaptada a la fecha de vigencia de la póliza actual, y luego el costo del PRP se deduce de la prima original pagada. La diferencia luego se reembolsa al titular de la póliza.

En la mayoría de los casos, se puede anticipar un reembolso de la prima y no se requieren fondos adicionales del titular de la póliza. Con primas que comienzan en menos de \$ 200 al año, un PRP ofrece importantes ahorros de costos, al tiempo que proporciona una cobertura importante.



¹El BFE es el nivel en que las aguas de inundación tienen una probabilidad del 1 por ciento (1%) de alcanzar o exceder en cualquier año.

Si los mapas muestran....	Estos requisitos, opciones y ahorros aplican
Cambio de riesgo de inundación moderado o bajo a alto riesgo (Zona B, C o X a zona A, AE, AH, AO, V, VE)	<p>El seguro de inundación es obligatorio. El seguro contra inundaciones será federalmente requerido para la mayoría de los titulares de hipotecas. Los costos del seguro pueden aumentar para reflejar el verdadero (alto) riesgo.</p> <p>Las opciones de clasificación pueden ofrecer ahorros. El Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) proporciona ahorros al permitir que se usen tarifas de riesgo preferencial (PRP) de menor costo los primeros 12 meses después de que un nuevo mapa de inundaciones entre en vigencia, con aumentos anuales de primas hasta que alcance la tasa de riesgo total. Se alienta a los propietarios afectados a comprar un PRP antes de que los mapas entren en vigencia para obtener ahorros adicionales. Una póliza con calificación de procedimiento recientemente asignada se puede asignar a un nuevo propietario en el momento de la venta.</p> <p>Si su edificio fue construido antes de que el Condado se uniera al NFIP (18 de junio de 1980), debe comprar y tener un PRP vigente antes de que termine el período de 12 meses para aprovechar esta opción de calificación de menor costo. Tenga en cuenta que una vez que los mapas de inundación entran en vigencia, si el prestamista no exige cobertura, habrá un período de espera de un día antes de que entre en vigencia. No hay un período de espera si se requiere un prestamista.</p>
Cambie de Zona A o AE de alto riesgo a Zona V o VE de mayor riesgo o aumente en Elevación de Inundación Base (BFE ¹)	<p>Un aumento en BFE puede resultar en primas más altas; Sin embargo, “grandfathering (protecciones)” puede ofrecer ahorros. Las reglas de protección de NFIP permiten a los titulares de pólizas que construyeron en cumplimiento con el mapa de inundación vigente en el momento de la construcción bloquear la BFE anterior o la zona de inundación anterior para calcular los costos futuros del seguro contra inundaciones. Esto podría resultar en ahorros significativos. Una póliza con clasificación de “grandfathering (protecciones)” se puede asignar a un nuevo propietario en el momento de la venta.</p>
Cambio del riesgo de inundación alto a riesgo moderado o bajo (por ejemplo, Zona A, AE, AH, AO, V, VE, a la Zona X o sombreado X)	<p>El seguro contra inundaciones es opcional pero recomendado. El riesgo solo se ha reducido, no eliminado. El seguro contra inundaciones aún se puede obtener, y a tasas más bajas. Alrededor del 20 por ciento de todos los reclamos de seguros contra inundaciones en Florida provienen de pólizas calificadas como de menor riesgo.</p> <p>La conversión ofrece ahorros. Una política existente puede convertirse fácilmente a un PRP de menor costo, si el edificio califica. Tenga en cuenta que los prestamistas siempre tienen la opción de requerir seguro contra inundaciones en estas áreas. Las primas de PRP comienzan en menos de \$ 200 por año.</p>
Sin cambios en el nivel de riesgo	<p>Sin cambio en las tasas de seguro. Sin embargo, este es un buen momento para revisar su cobertura y asegurarse de que su edificio y sus contenidos estén adecuadamente asegurados.</p>

¹El BFE es el nivel en que las aguas de inundación tienen una probabilidad del 1 por ciento (1%) de alcanzar o exceder en cualquier año dado

Manténgase Informado

FEMA y el Condado de Hillsborough tendrán reuniones públicas que comenzarán una vez que se publiquen los mapas preliminares en abril del 2019, seguido de un período de comentarios públicos de 90 días, que se espera comience a mediados del 2019. Esta vez permite a los residentes tener la oportunidad de presentar informes técnicos y / o datos científicos para presentar una apelación oficial ante FEMA con respecto a su propiedad individual. A menos que FEMA reciba llamamientos o comentarios significativos, los mapas de inundaciones costeras deberían entrar en vigencia a mediados del 2020. Habrá un calendario más preciso una vez que FEMA publique formalmente los mapas y comience el período de comentarios públicos.

Para obtener más información sobre el proyecto de reasignación costera, visite HCFLGov.net/FloodMaps.

Visite Floodsmart.gov para obtener más información acerca de cómo reducir los impactos financieros y físicos de las inundaciones y los pasos a seguir para garantizar que se implemente una cobertura de seguro adecuada.