

Profesionales inmobiliarios y crediticios: conozca los cambios en los riesgos de inundación

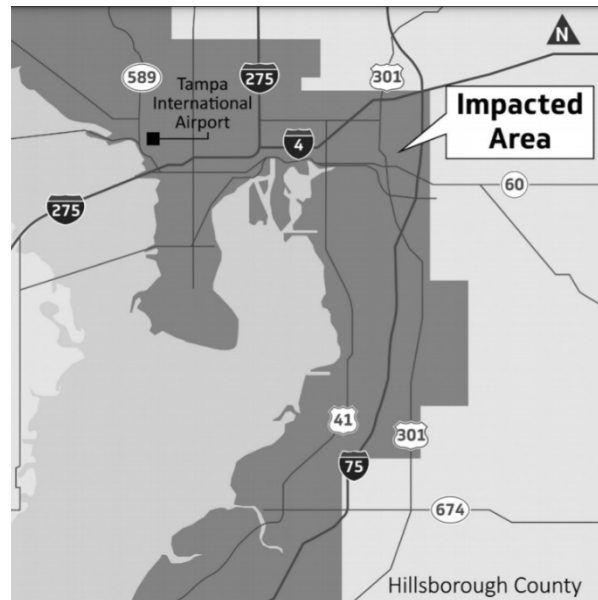
El Condado de Hillsborough ha sido parte de un proceso de varios años dirigido por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) para actualizar los mapas de inundaciones costeras. Los nuevos datos de riesgo de inundaciones costeras significan un condado de Hillsborough más seguro y resistente.

Los nuevos mapas de inundaciones costeras (conocidos como Mapas de Tasas de Seguros contra Inundaciones o FIRM) reemplazan los mapas actuales que se basan en datos y tecnología de más de 30 años. La actualización del mapa de inundaciones en todo el condado de 2008 no incluyó un análisis actualizado del riesgo de inundaciones costeras y no refleja nuevos desarrollos o cambios en la costa.

A medida que cambien los límites del riesgo de inundación costera, es probable que los clientes tengan preguntas sobre sus propiedades y cómo se ven afectadas. Los cambios también pueden afectar a las empresas, por lo que los profesionales de bienes raíces y préstamos deben mantenerse informados.

Comprensión de los efectos sobre el seguro contra inundaciones

Con los mapas de inundaciones costeras actualizados que entrarán en vigencia el 7 de octubre de 2021, saber dónde se están produciendo los cambios en los mapas permite que los profesionales de bienes raíces y préstamos estén adecuadamente preparados para educar a los clientes actuales (y posibles prestatarios) sobre el riesgo de inundaciones, cuáles pueden ser los cambios, los requisitos de seguro relacionados y las opciones de seguro disponibles. Un agente de seguros siempre puede brindar más detalles sobre la cobertura y los costos. Saber esto de antemano hará que el cierre sea más suave.



A continuación se muestran los tres escenarios generales Impactando a los propietarios en la zona costera

Escenario 1: Propiedades ya identificadas como en una zona de alto riesgo de inundación

Al vender su propiedad, los propietarios de viviendas y negocios deben informar si una propiedad está o será recientemente identificada como una zona de alto riesgo de inundación (conocida como Área Especial de Peligro de Inundación y se muestra en los mapas de inundaciones con letras que comienzan con "A" o "V"). Los edificios en áreas de alto riesgo deben tener seguro contra inundaciones para préstamos tomados a través de prestamistas regulados o asegurados por el gobierno federal. Para determinar cómo puede haber cambiado el riesgo de inundación de una propiedad, el profesional de bienes raíces puede ubicar la propiedad en el Condado de Hillsborough. Visor de comparación de zonas de inundación en: <https://arcg.is/0HD5G10>. Los mapas de inundaciones también se pueden ver en el Centro de Servicio de FEMA en: <https://msc.fema.gov>. Se puede encontrar información sobre el proyecto de cartografía costera en: www.hillsboroughcounty.org/en/residents/public-safety/flood-maps/coastal-flood-risk-map-update.

Escenario 2: Propiedades recientemente identificadas como ubicadas en una zona de alto riesgo de inundación

Es crucial tanto para los profesionales de bienes raíces como para los prestamistas, así como para los propietarios, saber si una propiedad se encuentra actualmente en un área de riesgo moderado o bajo (que se muestra en los mapas de inundaciones como una "B", "C" o Zona "X") y se mostrará en los nuevos mapas en una zona de alto riesgo de inundación (mostrar como "A" o "V"). Ahora que los mapas de inundaciones finales se publican para revisión pública, los profesionales inmobiliarios y de préstamos locales deben revisarlos para determinar dónde se están produciendo los cambios en las designaciones de zonas de inundación y si habrá un cambio en el riesgo de inundación de sus clientes. Visite el visor de comparación de zonas de inundación del condado de Hillsborough en: <https://arcg.is/0HD5G10> para ver como estas pueden haber cambiado.

Saber de antemano si una propiedad está siendo identificada recientemente como en una zona de alto riesgo de inundación ayudará a evitar posibles retrasos causados cuando de repente se requiere un seguro contra inundaciones al cierre. Si el comprador está al tanto de estos próximos cambios, es posible que existan opciones de

Los cambios en el mapa también pueden afectar los requisitos de permisos

Es importante tener en cuenta los cambios en el riesgo de inundación porque los permisos de construcción **emitidos por el condado a partir del 7 de octubre de 2021 deberán cumplir con los requisitos de la nueva zona de inundación y la elevación de inundación base (BFE)**. El condado requiere que los solicitantes diseñen al menos el BFE más alto de los dos mapas (más el requisito de francobordo de 1 pie del estado) hasta que los mapas pendientes entren en vigencia.

Para obtener más detalles, comuníquese con el Departamento de Servicios de Desarrollo al (813) 272-5600 o visite:: www.hillsboroughcounty.org/en/government/departments/development.

seguro contra inundaciones que le permitan ahorrar costos y que deba consultar con su agente de seguros.

Además, transferir las pólizas de seguro contra inundaciones de los propietarios actuales a los nuevos propietarios en el momento de la compra también puede mantener bajos los costos del seguro en algunos casos.

Escenario 3: Propiedades identificadas como que ya no se encuentran en una zona de alto riesgo de inundación

Se mostrará que el riesgo de inundación de algunas propiedades es menor que el determinado anteriormente y se identificará como de riesgo moderado o bajo (se muestra en los nuevos mapas como una "X" o una zona sombreada con una "X"). Aunque la regulación federal para la compra obligatoria de seguros puede levantarse, queda a discreción del prestamista continuar requiriendo cobertura. Se debe recordar a los propietarios que el riesgo de inundaciones se reduce, no se elimina, en estas zonas y se les anima a que sigan teniendo seguro contra inundaciones. Este cambio inminente en las zonas y la eliminación del requisito de compra obligatoria del seguro contra inundaciones podría ser un punto de venta clave, por lo que es importante que los profesionales de bienes raíces se mantengan informados sobre estos cambios.

Manténgase informado

Con los nuevos mapas que entrarán en vigencia el 7 de octubre de 2021, es importante mantenerse actualizado. Los siguientes recursos lo ayudarán a mantenerse actualizado:

- Página web del proyecto de cartografía costera del Condado de Hillsborough: www.hillsboroughcounty.org/en/residents/public-safety/flood-maps/coastal-flood-risk-map-update
- Visor de comparación de zonas de inundación del Condado de Hillsborough: <https://arcg.is/0HD5G10>
- Centro de servicio de mapas de inundaciones de FEMA: <https://msc.fema.gov/>
- Información general del seguro contra inundaciones: www.FloodSmart.gov
- Página web del Departamento de Servicios de Desarrollo: www.hillsboroughcounty.org/en/government/departments/development

For development or redevelopment located within the City of Tampa, contact the City of Tampa Construction Services Division at (813) 274-3100, between 8 AM to 4:30 PM, or visit their Construction Services Division webpage at www.tampa.gov/departments/construction-services-center.