

PROGRAMA DEL SEGURO NACIONAL DE INUNDACIÓN

ACTUALIZACIONES A LOS MAPAS Y EL SEGURO DE INUNDACIÓN

LO QUE LOS AGENTES DE SEGURO DEBEN SABER



FEMA



¿Qué es el Programa del Seguro Nacional de Inundación?

FEMA y su Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) se dedican a reducir el impacto de las inundaciones en todo el país. Parte de esta iniciativa consiste en garantizar que los agentes de seguros comprendan los mapas de inundaciones y el modo en que indican el riesgo de inundación de una propiedad.

Aunque los mapas de inundaciones ya no son la variable principal que se tiene en cuenta a la hora de determinar las tarifas de los seguros de inundación de NFIP, siguen siendo una parte esencial para comprender el riesgo de inundación y todos los requisitos aplicables para la compra de un seguro de inundación. Esta guía le ayudará a tener conversaciones con propietarios de vivienda e inquilinos sobre la actualización de los mapas.

Acerca de los Mapas de Inundación

Los mapas de inundaciones suelen mostrar las zonas inundables de una comunidad y si la propiedad de su cliente se encuentra en alguna área especial de riesgo de inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). Una SFHA es una zona en la que existe una alta probabilidad de inundación en cualquier año. Si su cliente no se encuentra en una SFHA, es posible que su zona tenga menos probabilidades de sufrir inundaciones en cualquier año. Además, muchos mapas de inundaciones muestran los Niveles de Inundación Base (BFE, por sus siglas en inglés) de una comunidad, es decir, el nivel que puede alcanzar las aguas de inundación durante una inundación.

Verificación de conocimiento



Las SFHA se determinan según probabilidades y no predicen el futuro. Las inundaciones pueden ocurrir en cualquier momento, independientemente de la zona inundable o del estado de la SFHA.

CÓMO SE UTILIZAN LOS MAPAS DE INUNDACIONES

Los mapas de inundaciones son fundamentales para informar sobre los requisitos locales de construcción de los administradores de valles de inundación y los requisitos de compra obligatoria de seguros de inundación por parte de los acreedores.

Los funcionarios de la Comunidad utilizan los mapas de inundaciones para comprender y comunicar el riesgo local de inundación, administrar sus valles de inundación y establecer requisitos de seguridad para edificios nuevos o sustancialmente mejorados. Los mapas de inundaciones también ayudan a mitigar las pérdidas provocadas por futuras inundaciones, por lo cual los funcionarios de la comunidad los utilizan para planificar el futuro con mayor seguridad.

Los desarrolladores y constructores utilizan los mapas de inundación como parte de sus decisiones de elegir ubicación y construcción.

Los Agentes de Seguro se guiaban antes con los mapas de inundaciones para calcular las tarifas de los seguros de inundación. Ahora, el riesgo de inundación se calcula según varios factores específicos de cada propiedad, como la proximidad de un edificio a una zona de alto riesgo. No obstante, todavía debe exhortar a sus clientes a utilizar los mapas de inundaciones para conocer el riesgo de inundación de su propiedad.

Los acreedores utilizan los mapas de inundaciones para determinar los requisitos obligatorios de compra de seguro de inundación para los propietarios.

POR QUÉ SE ACTUALIZAN LOS MAPAS DE INUNDACIONES

Es importante informar a sus clientes de que diversas circunstancias pueden causar la actualización de los mapas de inundaciones en cualquier momento. Los riesgos de inundación pueden cambiar, lo que puede ajustar la designación de zona inundable de una propiedad. Los nuevos usos del suelo, el desarrollo comunitario y las fuerzas naturales, como los cambios climáticos, cambios del terreno e incendios forestales, afectan la forma en que el agua fluye y se drena.

Con el tiempo, la ciencia de trazar el riesgo de inundación ha cambiado. FEMA utiliza la tecnología más avanzada y colabora con las comunidades locales para actualizar y publicar mapas de inundaciones en todo el país. Gracias a los avances tecnológicos, los mapas de inundaciones actuales muestran los riesgos con mayor claridad, lo que ayuda a las comunidades, los propietarios y los agentes de seguros a tomar medidas para abordar el riesgo de inundación.

Cómo funciona el proceso de actualización de mapas

Comprender el calendario de actualización de un mapa de inundaciones y comunicarse con los clientes a tiempo y con frecuencia es esencial para ayudarles a proteger la vida que han construido.

2.5-3 AÑOS



FEMA colabora con la comunidad para actualizar el Estudio del Seguro de Inundación (FIS, por sus siglas en inglés) y el mapa de inundaciones.



FEMA publica su estudio preliminar (FIS) y su mapa actualizado. En este punto, puede empezar a comunicarse con los administradores locales de valles de inundación para conocer los posibles cambios y revisar las políticas para identificar a los clientes que puedan verse afectados.



FEMA organiza una jornada de puertas abiertas para residentes y partes interesadas. Se abre así un periodo de apelación de 90 días durante el cual las comunidades y/o el público pueden presentar datos para revisar el mapa preliminar de inundaciones.





Puntos de Contacto



Clientes



Comunidades



FEMA



Agentes de Seguro



Acreedores



6 MESES



**FECHA POSTERIOR
A LA VIGENCIA**



FEMA envía por correo una Carta de Determinación Final (LFD, por sus siglas en inglés) al director general ejecutivo de una Comunidad. Se inicia así un periodo de cumplimiento de seis meses en el que las comunidades deben adoptar ordenanzas de administración de valles de inundación conformes antes de que el mapa de inundaciones sea vigente.



El nuevo mapa de inundaciones entra en vigor. Debe comunicarse con los miembros de la comunidad y los asegurados para discutir las opciones de cobertura del seguro de inundación.



Los acreedores envían cartas a los clientes explicándoles su riesgo de inundación nuevo o revisado.



Si un Mapa de Inundaciones actualizado muestra que el riesgo de inundación de su cliente ha aumentado

Para los clientes, enterarse de que su propiedad está en un SFHA puede ser estresante y abrumador. Como su agente de seguros, siga siendo su asesor de confianza y guíele en la dirección correcta.

EXPLIQUE LOS REQUISITOS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN

Cuando el mapa de inundaciones identifique que la propiedad de su cliente se encuentra ahora en una SFHA, dígame que espere una carta de su acreedor. Se les puede exigir que adquieran y mantengan un seguro de inundación si tienen una hipoteca con respaldo federal.

AYUDE A LOS CLIENTES A ENTENDER LAS TARIFAS, COBERTURAS Y EXCLUSIONES

Si una actualización del mapa de inundaciones indica que su propiedad tiene un mayor riesgo de inundación, las tarifas del seguro de inundación pueden aumentar. Sin embargo, también se consideran factores como las características de la propiedad y el precio de la reconstrucción para determinar una tasa del seguro de inundación justa y exacta.

Aproveche esta oportunidad para explicar los detalles de su póliza, incluidas las exclusiones de la cobertura. Es posible que su cliente quiera reconsiderar la posibilidad de guardar ciertos objetos en el sótano, por ejemplo, después de conocer la cobertura limitada de NFIP en esa parte de la casa. **Para obtener más información sobre la cobertura del seguro de inundación en un sótano, visite agents.floodsmart.gov/inundación-en-sótanos.**

¿Sabía usted?



Si la propiedad de su cliente se encuentra en un SFHA, pero no tiene un préstamo reglamentado por el gobierno federal, **puede que no sea necesario un seguro de inundación**, pero es muy recomendable.



DIÁLOGO SOBRE LOS PUNTOS SOBRESALIENTES

Hable sobre el valor del seguro de inundación y responda a las preocupaciones de los clientes.

- **El precio del seguro de inundación es insignificante en comparación con los altos costos que puede causar una inundación.** Vivir en una zona de alto riesgo puede representar un mayor costo anual en la póliza del seguro de inundación. Sin embargo, comparado con el precio de unos daños menores por inundación, el seguro de inundación es una buena opción por la tranquilidad que brinda.
- **Que no se haya inundado antes no significa que no se vaya a inundar en el futuro.** En las zonas SFHA, existe al menos una probabilidad de inundación de una entre cuatro durante un período hipotecario de 30 años. Además, las condiciones cambiantes, como la construcción y los fenómenos naturales, pueden alterar el paisaje y aumentar su riesgo de inundación.
- **Existen varias posibilidades de obtener una tarifa más baja del seguro de inundación.** Se conceden descuentos a los clientes que acaban de entrar en la zona SFHA y a los que realizan mejoras para reducir el impacto de las inundaciones. **Estos descuentos se discuten con más detalle en la página 8.**

RECOMIENDE OPCIONES QUE AHORREN GASTOS

El NFIP ofrece un descuento cuando comienza a aparecer en el mapa a los edificios situados en una SFHA tras una actualización del mapa de inundaciones. Luego, las tarifas aumentan gradualmente, dentro del límite legal vigente fijado por el Congreso, hasta alcanzar la tarifa de riesgo total.

Sus clientes pueden optar a este descuento si obtiene o renuevan una póliza de seguro de inundación en los 12 primeros meses tras la actualización. Sin embargo, si su cliente sufriera un período de interrupción de la cobertura del seguro de inundación, podría perder el beneficio del ahorro. Manténgase en contacto directo para asegurarse de que renuevan cada año la cobertura de su seguro de inundación.

Si se vende la propiedad o el edificio, se puede transferir una póliza de NFIP a los nuevos propietarios, lo que les permite mantener la tarifa de menor precio. Alternativamente, el comprador puede adquirir una nueva póliza de NFIP en el plazo de un año y recibir cualquier descuento que haya recibido el propietario anterior. Si el nuevo propietario no se hace cargo de la póliza anterior o contrata una nueva póliza en el plazo de un año y la cobertura de la propiedad caduca, la tarifa reducida del seguro puede aumentar rápidamente a la tarifa más elevada de riesgo total.

Los clientes también pueden exhortar a su comunidad a participar en el Sistema de Calificación Comunitaria (CRS, por sus siglas en inglés) para obtener tasas del seguro de inundación más bajas. El CRS es un programa voluntario de incentivos que reconoce a las comunidades que implementan prácticas de administración de valles de inundación que superan los requisitos mínimos de NFIP. A cambio de los esfuerzos proactivos de una comunidad para reducir el riesgo de inundaciones, los asegurados de esa comunidad pueden recibir descuentos de hasta el 45% en sus tarifas del seguro de inundación. **Más información sobre el CRS en [fema.gov/community-rating-system](https://www.fema.gov/community-rating-system)** (enlace a una página web en inglés).

DIÁLOGO SOBRE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Hay muchas maneras, grandes y pequeñas, en que su cliente puede reducir la exposición de su propiedad a las inundaciones, lo que puede hacer que reúna los requisitos para obtener tarifas más bajas del seguro de inundación.

Las opciones de mitigación (como la instalación de respiraderos de inundación en el nivel más bajo del edificio, la elevación de la estructura o la elevación de los sistemas de calefacción y refrigeración) pueden ofrecer algunos ahorros.

Puede consultar la Guía de Refuerzo para Propietarios de Viviendas de FEMA para obtener más opciones en agents.floodsmart.gov/homeowners-guide-retrofitting (enlace a una página web en inglés).



¿Sabía usted?

En agents.floodsmart.gov/mitigation-practices (enlace a una página web en inglés) se pueden consultar historias, artículos y estudios de casos sobre iniciativas de mitigación que han tenido éxito.



Si un Mapa de Inundaciones actualizado muestra que el riesgo de inundación de su cliente ha disminuido

Para los clientes, enterarse de que su propiedad está fuera de una SFHA puede crearles una falsa sensación de seguridad: aún pueden correr el riesgo de sufrir una inundación. Como su agente de seguros, comuníqueles que el riesgo se ha reducido, pero no eliminado, e infórmeles sobre sus opciones de cobertura.

EXPLIQUE LAS ACTUALIZACIONES

Por lo general, los propietarios que se encuentran fuera de una SFHA ya no están obligados a tener un seguro de inundación, pero NFIP recomienda encarecidamente que sigan teniéndolo. Recuerde que un promedio del 40% de las reclamaciones al seguro de inundación procede de afuera de las SFHA.

GUÍE LA CONVERSACIÓN

Utilice los siguientes temas para orientar la conversación y así asegurarse de que sus clientes conozcan cómo está cambiando su riesgo de inundación.

- **No dependa de la asistencia federal por desastre.** La mayoría de los tipos de ayuda requieren que la inundación sea un desastre declarado por el presidente. La ayuda de emergencia también puede no ser suficiente para una recuperación total: un préstamo de la Agencia Federal de Pequeños Negocios debe pagado con intereses y una subvención por desastre de FEMA a través del Programa de Individuos y Familias (IHP, por sus siglas en inglés) no compensa todas las pérdidas causadas por un desastre. La ayuda de IHP sólo tiene la intención de satisfacer sus necesidades básicas y complementar los esfuerzos de recuperación tras el desastre.

En comparación, los pagos de reclamaciones del seguro de inundación nunca necesitan ser reembolsados y promediaron \$68,000 de 2016 a 2021.

- **Las inundaciones son el tipo de desastre natural más frecuente.** No es necesario vivir en una SFHA o cerca de un cuerpo de agua para estar en riesgo de inundación. De hecho, el 98% de los condados de Estados Unidos han sufrido una inundación.
- **La mayoría de los seguros de propiedad no cubren los daños por inundación.** Lamentablemente, las pólizas estándares de propietarios de viviendas, locales comerciales e inquilinos no cubren los daños por inundaciones. El NFIP exhorta a todo el mundo a contratar tanto la cobertura del edificio como la del contenido (si procede) para cubrir las carencias de su cobertura y asegurarse la protección más amplia.
- **Obtenga un seguro de inundación antes de que ocurra un evento para asegurarse de que está cubierto.** En la mayoría de los casos, la póliza tarda 30 días en entrar en vigor desde su contratación. Los daños de una inundación ya en curso están excluidos de la cobertura, debido a que la inundación comenzó antes de que adquirir la póliza.



¿Sabía usted?

Si su cliente tiene una hipoteca, **su acreedor aún puede exigirle que tenga un seguro de inundación, independientemente de su designación en el mapa de inundaciones.**





ORIENTACIÓN ADICIONAL E INFORMACIÓN DE CONTACTO

Acceda a la biblioteca de recursos en agents.floodsmart.gov (enlace a una página web en inglés) para obtener información sobre cómo consultar las actualizaciones de los mapas de inundaciones con sus clientes, incluida la versión para consumidores de este folleto titulado *Los cambios en los mapas y el seguro de inundación: Lo que los propietarios deben saber*.

Para ver los mapas de inundaciones actualizados recientemente en los últimos 12 meses, visite el Centro de Servicio de Mapas de FEMA en msc.fema.gov/portal/productavailability (enlace a una página web en inglés) llame al **877-336-2627**. En msc.fema.gov/portal/home (enlace a una página web en inglés) hay recursos adicionales para aprender a leer los mapas de inundaciones y evaluar el riesgo de inundación.

Visite nfipservices.floodsmart.gov (enlace a una página web en inglés) para obtener información sobre los seminarios de capacitación en línea para agentes del seguro de inundación.

Obtenga más información sobre la metodología de fijación de tarifas del seguro de inundación de NFIP en fema.gov/flood-insurance/risk-rating (enlace a una página web en inglés).



FEMA



El Congreso creó el Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) en 1968 para reducir los daños futuros por inundaciones mediante la administración de los valles de inundación, y para proporcionar a las personas un seguro de inundación a través de agentes individuales y compañías de seguros. FEMA administra NFIP.

Si utiliza un servicio de retransmisión, como el servicio de retransmisión de vídeo (VRS, por sus siglas en inglés), el servicio telefónico con subtítulos u otros, facilite a FEMA el número de dicho servicio.