

PROGRAMA DEL SEGURO NACIONAL DE INUNDACIÓN

ACTUALIZACIÓN DE MAPAS Y EL SEGURO DE INUNDACIÓN

INFORMACIÓN QUE DEBEN SABER LOS AGENTES DE SEGUROS



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 entiendan los mapas de inundaciones y cómo muestran el riesgo de inundación de una propiedad.

Aunque los mapas de inundaciones ya no son la variable principal que se tiene en cuenta al momento de determinar las tarifas de los seguros de inundación del NFIP, siguen siendo una parte fundamental para comprender el riesgo de inundación y los requisitos aplicables para la adquisición de un seguro de inundación. Esta guía le ayudará a mantener conversaciones con propietarios de vivienda e inquilinos sobre las actualizaciones de los mapas.

Acerca de los mapas de inundaciones

Por lo general, los mapas de inundaciones muestran las zonas de inundación de una comunidad y si la propiedad de su cliente se encuentra en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés). Un SFHA es un área donde las inundaciones tienen una alta probabilidad de ocurrir en un año determinado.

Si su cliente no se encuentra en un SFHA, es posible que su área tenga menos probabilidades de sufrir una inundación en un año determinado. Además, muchos mapas de inundaciones muestran las Elevaciones de la Inundación Base (BFE, por sus siglas en inglés) de una comunidad, es decir, el nivel que puede alcanzar el agua durante una inundación.

Comprobación de conocimientos



Las SFHA se basan en probabilidades y no predicen el futuro. Las inundaciones pueden producirse en cualquier momento, independientemente de la zona de inundación o del estado del SFHA.

CÓMO SE UTILIZAN LOS MAPAS DE INUNDACIONES

Los mapas de inundaciones son fundamentales para informar acerca de los requisitos de construcción locales del manejo de valles de inundación y los requisitos obligatorios de adquisición de seguros de inundación por parte de los acreedores.

Anteriormente, los agentes de seguros se basaban en los mapas de inundaciones para calcular las primas de los seguros de inundación. Ahora, el riesgo de inundación se calcula en función de varias características específicas de la propiedad, por ejemplo: la distancia a una fuente de agua, la elevación y el costo de reconstrucción. Sin embargo, debe seguir exhortando a sus clientes a utilizar los mapas de inundaciones para comprender un aspecto del riesgo de inundación de su propiedad.

Los funcionarios locales 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, es decir, los funcionarios comunitarios los utilizan para planificar de forma más segura el futuro.

Los promotores y constructores utilizan los mapas de inundaciones como parte de sus decisiones de ubicación y construcción.

Los acreedores utilizan los mapas de inundaciones para determinar los requisitos obligatorios de adquisición de seguros de inundación para los propietarios.

POR QUÉ SE ACTUALIZAN LOS MAPAS DE INUNDACIONES

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

Con el tiempo, la ciencia del trazado de mapas del riesgo de inundaciones ha cambiado. FEMA utiliza la tecnología más avanzada y trabaja 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 cronograma de actualización de un mapa de inundaciones y comunicarse con los 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 el mapa actualizado. En ese momento, puede empezar a comunicarse con los administradores de valles de inundación locales para informarse de los posibles cambios y revisar las pólizas para identificar a los clientes que puedan verse afectados.



FEMA organiza una reunión Comunitaria de Puertas Abiertas para residentes y partes interesadas. Esto da inicio a un período 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 Seguros



Acreedores



6 MESES - - - - ->

**FECHA POSTERIOR
A LA ENTRADA EN
VIGOR**



FEMA envía por correo electrónico una Carta de Determinación Final (LFD, por sus siglas en inglés) al Oficial Ejecutivo de una comunidad. Esto inicia un periodo de cumplimiento de seis meses en el que las comunidades deben adoptar ordenanzas de manejo de valles de inundación conformes antes de que el mapa de inundaciones entre en vigor.



Entra en vigor el nuevo mapa de inundaciones. Debe comunicarse con los miembros de la comunidad y los asegurados para conversar acerca de las opciones de cobertura del seguro de inundación.



Los acreedores entregan 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 guíeles en la dirección correcta.

EXPLICACIÓN DEL REQUISITO DE SEGURO DE INUNDACIÓN

Cuando el mapa de inundaciones identifique que la propiedad de su cliente se encuentra ahora en un SFHA, dígame que espere una carta de su acreedor. Es posible que tengan que adquirir y mantener un seguro de inundación si tienen una hipoteca garantizada con fondos federales.

AYUDAR A LOS CLIENTES A ENTENDER LAS PRIMAS, COBERTURAS Y EXCLUSIONES

Si una actualización del mapa de inundaciones indica que su propiedad tiene un mayor riesgo de inundación, las primas del seguro de inundación pueden aumentar. Sin embargo, también se sopesan factores como las características de la propiedad y el costo de reconstrucción para decidir una tarifa de seguro de inundación justa y exacta.

Aproveche esta oportunidad para explicar los detalles de su póliza, incluso las exclusiones de cobertura. Es posible que su cliente quiera reconsiderar la posibilidad de guardar determinados objetos en el sótano, por ejemplo, luego de conocer la cobertura limitada del NFIP en esa zona de la casa.

Para obtener información adicional sobre la cobertura del seguro de inundación en un sótano, visite agents.floodsmart.gov/cobertura-del-sótano.

¿Sabía que...?



Si la propiedad de su cliente es trazada en los mapas recientemente en un SFHA pero no tiene una hipoteca regulada con fondos federales, **es posible que no necesite un seguro de inundación**, pero es muy recomendable.



CUBRIR LOS PUNTOS SOBRESALIENTES IMPORTANTES

Hable del valor del seguro de inundación y atienda las preocupaciones de los clientes.

- **El precio del seguro de inundación no es alto cuando se compara con el elevado costo de una inundación.** Vivir en una zona de riesgo alto puede suponer un mayor costo anual de la póliza de seguro de inundación. Sin embargo, comparado con el costo de un daño menor por inundación, el seguro de inundación es un buen precio por la tranquilidad que aporta.
- **Que no se haya inundado antes no significa que no se vaya a inundar en el futuro.** En las SFHA, existe al menos una probabilidad de inundación de una entre cuatro durante una hipoteca de 30 años. Además, las condiciones cambiantes, como la construcción y los fenómenos naturales, pueden alterar el panorama y aumentar su riesgo de inundación.
- **Existen varias oportunidades para recibir una prima de seguro de inundación más baja.** Hay descuentos disponibles para los clientes recientemente incorporados en un mapa de SFHA y para aquellos que realizan mejoras para reducir el impacto de las inundaciones. **Estos descuentos se explican con más detalle en la página 8.**

RECOMENDAR OPCIONES DE AHORRO

El NFIP ofrece un descuento por trazado de mapa reciente a los edificios situados en un SFHA tras una actualización del mapa de inundaciones. A continuación, las primas aumentan gradualmente, dentro del límite obligatorio establecido fijado por el Congreso, hasta alcanzar la prima de riesgo total.

Sus clientes pueden ser elegibles para este descuento si adquieren o renuevan una póliza de seguro de inundación en los 12 primeros meses luego de la actualización. Sin embargo, si su cliente esperara o dejara vencer la cobertura de su seguro de inundación, podría perderse el ahorro. Manténgase en contacto para asegurarse de que renuevan su cobertura de seguro de inundación cada año.

Si se vende la propiedad o el edificio, la póliza del NFIP puede transferirse a los nuevos propietarios, lo que les permite mantener la tarifa más baja. Alternativamente, el comprador puede adquirir una nueva póliza del 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 no adquiere una nueva póliza en el plazo de un año y la cobertura de la propiedad vence, la tarifa reducida del seguro podría aumentar rápidamente a la tarifa de riesgo total más elevada.

Los clientes también pueden exhortar a su comunidad a participar en el Sistema de Clasificación de Comunidades (CRS, por sus siglas en inglés) para obtener tarifas de seguro de inundación más bajas.

El CRS es un programa voluntario de incentivos que reconoce a las comunidades que implementan prácticas de manejo de valles de inundación que superan los requisitos mínimos del 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 primas de seguro de inundación.

Encuentre información adicional sobre el CRS en [fema.gov/community-rating-system](https://www.fema.gov/community-rating-system) (sólo en inglés).

ANALIZAR LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN

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

Las opciones de mitigación (como instalar salidas de agua de inundación en el nivel más bajo del edificio, elevar la estructura o elevar los sistemas de calefacción y refrigeración) pueden ofrecer algunos ahorros. **Puede consultar la Guía del Propietario para la Renovación de FEMA para conocer más opciones en agents.floodsmart.gov/homeowners-guide-retrofitting** (sólo en inglés).



¿Sabía que...?

Puede consultar historias, artículos y estudios de casos sobre labores de mitigación eficaces en agents.floodsmart.gov/mitigation-practices (sólo en inglés).



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 se encuentra fuera de un SFHA puede crearles una falsa sensación de seguridad: aún pueden estar en riesgo de inundación. Como su agente de seguros, comuníqueles que el riesgo se ha reducido, pero no eliminado, e infórmeles sobre sus opciones de cobertura.

EXPLICAR LAS ACTUALIZACIONES

Por lo general, los propietarios situados fuera de un SFHA ya no necesitan un seguro de inundación en virtud del requisito obligatorio de adquisición. Sin embargo, el NFIP recomienda encarecidamente que sigan teniéndolo, ya que un promedio del 40% de las reclamaciones de seguros de inundación proceden de áreas de inundación de riesgo bajo a moderado.

Incluso cuando el riesgo de inundación de su propiedad disminuye, los propietarios pueden no ver un impacto en su prima de seguro de inundación porque las tarifas son específicas de la propiedad.

GUIAR LA CONVERSACIÓN

Utilice los siguientes puntos sobresalientes para guiar la conversación y asegurarse de que sus clientes sepan cómo está cambiando su riesgo de inundación.

- **No dependa de la asistencia federal por desastre.** La mayoría de las asistencias requieren que la inundación haya sido declarada desastre por el presidente. Además, la ayuda de emergencia puede no ser suficiente para recuperarse por completo: un préstamo de la Agencia Federal de Pequeños Negocios debe pagarse 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 asistencia de IHP sólo busca cubrir sus necesidades básicas y complementar los esfuerzos de recuperación tras el desastre.

En comparación, los pagos por reclamaciones de seguros de inundación nunca tienen que devolverse y promediaron \$68,000 entre 2016 y 2021.

- **Las inundaciones son el desastre natural más común.** No es necesario vivir en un SFHA o cerca de un cuerpo de agua para correr el riesgo de sufrir una inundación. De hecho, el 98% de los condados de Estados Unidos han sufrido alguna inundación.
- **La mayoría de los seguros de propiedad no cubren los daños por inundación.** Lamentablemente, las pólizas estándar para propietarios de vivienda, bienes de uso comercial e inquilinos no cubren los daños causados por inundaciones. El NFIP exhorta a todas las personas a adquirir tanto la cobertura del edificio como la del contenido (si procede) para cubrir las brechas en su cobertura y asegurar la protección más amplia.
- **Adquiera un seguro de inundación antes de que ocurra una inundación para asegurarse que está cubierto.** En la mayoría de los casos, la póliza tarda 30 días, a partir de la adquisición, en entrar en vigor. Los daños de una inundación ya en curso quedan excluidos de la cobertura, debido a que la inundación comenzó antes de que se adquiriera la póliza.



¿Sabía que...?

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





ORIENTACIÓN ADICIONAL E INFORMACIÓN DE CONTACTO

Acceda a la Biblioteca de Recursos en agents.floodsmart.gov (sólo en inglés) para obtener información sobre cómo consultar las actualizaciones de los mapas de inundaciones con sus clientes, incluso la versión para consumidores de este folleto titulado *Cambios en los mapas y Seguro de inundación: Información que los propietarios deben saber*.

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

Visite nfipservices.floodsmart.gov (sólo en inglés) para obtener información sobre los seminarios en línea de capacitación para los agentes de seguros de inundación.

Obtenga información adicional sobre la metodología de clasificación del seguro de inundación del NFIP en fema.gov/flood-insurance/risk-rating (sólo 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 inundación mediante el manejo de valles de inundación, y para proporcionar a la gente seguros de inundación a través de agentes individuales y compañías de seguros. FEMA administra el NFIP.

Si utiliza un servicio de retransmisión, como un servicio de retransmisión de video (VRS, por sus siglas en inglés), teléfono con subtítulos u otro servicio, proporcione a FEMA el número de dicho servicio.