

PROGRAMA DEL SEGURO NACIONAL DE INUNDACIÓN

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

**SEGURO DE
INUNDACIÓN PARA
PROFESIONALES
DE BIENES RAÍCES**



FEMA



El Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) de FEMA, trata de reducir los daños futuros por inundación proporcionando a las personas un seguro de inundación. Utilice este recurso para entender por qué es importante hablar del seguro de inundación con sus clientes actuales y potenciales.

¿Por qué debería hablar con mis clientes sobre el seguro de inundación?

Sus clientes confían en usted para que los ayude a navegar por el emocionante, pero a veces abrumador, proceso de comprar y poseer una propiedad. Estar informado y compartir información sobre las formas en que sus clientes pueden proteger su inversión refuerza su credibilidad y les facilita la tarea.

En el caso de las propiedades situadas en zonas de alto riesgo de inundación (conocidas como Áreas Especiales de Riesgo de Inundación o SFHA, por sus siglas en inglés), también puede ayudarle a explicar el requisito de contratar un seguro de inundación. Algunas instituciones financieras pueden incluso exigir un seguro de inundación para las propiedades situadas fuera de las SFHA como parte de su proceso de manejo de riesgos. Las SFHA se explican con más detalle en **la página 6**. Comprender este requisito puede garantizar un proceso de venta sin problemas para usted y sus clientes.



¿Por qué deberían los clientes contratar un seguro de inundación?

Existen muchos conceptos erróneos comunes sobre el riesgo de inundación y el seguro de inundación. Tenga preparadas estas respuestas desmitificadoras para comentarlas con los clientes de cualquier zona inundable.



Una propiedad no tiene que estar cerca del agua para inundarse.

Las inundaciones pueden ser causadas por tormentas, derretimiento de nieve, huracanes, atascos de sistemas de drenaje, rotura de tuberías de agua y cambios en el terreno por nuevas construcciones, entre otras cosas. **En promedio, el 40 % de las reclamaciones al seguro de inundación se producen fuera de las zonas de alto riesgo de inundación.**

Las pólizas estándar de seguro de propiedad no suelen cubrir las inundaciones.



Solo una póliza de seguro de inundación puede llenar esta brecha en la cobertura de sus clientes. **NFIP anima a todas las personas a contratar tanto la cobertura del edificio como la del contenido para obtener la protección más amplia** (se explica en **la página 4**).



La asistencia federal por desastre ofrece una ayuda muy limitada.

Suele venir en forma de préstamos por desastre a bajo interés de la Agencia Federal de Pequeños Negocios (SBA, por sus siglas en inglés) que deben devolverse con intereses. **Una subvención a través del Programa de Individuos y Familias de FEMA asciende a un promedio de \$5,000 por familia y solo está disponible cuando existe una declaración presidencial oficial de desastre.**

En comparación, el pago promedio por reclamo a NFIP entre 2016 y 2022 fue de unos \$66,000 dólares. El seguro de inundación puede ayudar a la recuperación independientemente de haber una declaración presidencial de desastre y sus clientes nunca tendrán que devolver el dinero recibido por una reclamación verificada en su póliza de seguro de inundación de NFIP.



¿Quién puede adquirir un seguro de inundación?

Todas las personas que se encuentren en una comunidad que participe en NFIP pueden adquirir la cobertura de edificios y/o contenidos, con pocas excepciones. Alrededor de 22,600 comunidades de Estados Unidos participan en NFIP, por lo que los residentes de estas comunidades pueden obtener cobertura.

Los agentes de seguros autorizados pueden saber si una comunidad específica participa en NFIP, o cualquiera puede consultar una lista de comunidades participantes en el Libro de Estado de la Comunidad en [fema.gov/community-status-book](https://www.fema.gov/community-status-book) (enlace a una página web en inglés).

Las Áreas del Sistema de Recursos de Barreras Costeras (CBRS, por sus siglas en inglés), las Áreas Protegidas de Otra Forma (OPA, por sus siglas en inglés) y los edificios principalmente bajo tierra o totalmente sobre el agua pueden no ser elegibles para la cobertura del seguro de inundación de NFIP. Obtenga más información sobre estas designaciones en Respuestas a las preguntas sobre NFIP en agents.floodsmart.gov/nfip-answers-to-questions (enlace a una página web en inglés).

¿Cuánto costará el seguro de inundación?

Las primas del seguro de inundación variarán según la frecuencia de las inundaciones, de los múltiples tipos de inundación, como desbordamiento de ríos, marejada ciclónica, erosión costera y precipitación torrencial; y de la distancia a una fuente de agua, además de las características de la propiedad, como la elevación y el costo de reconstrucción.

Es posible que desee hablar con los posibles compradores para obtener una cotización tanto para la cobertura del edificio como para la del contenido. En la mayoría de los casos, son coberturas separadas con deducibles distintos. Un agente de seguros autorizado puede proporcionar a sus clientes una tarifa de prima estimada. Asegúrese de que sus clientes sepan que no tendrán que comparar precios para conseguir la mejor tarifa de seguro de inundación, ya que las primas de seguro de inundación de NFIP serán las mismas en todas las compañías y representantes. Sin embargo, las primas de los seguros privados de inundación pueden variar.



¿Cuándo es el mejor momento para obtener un seguro de inundación?

¡Ahora! Normalmente se aplica un período de espera de 30 días entre el momento en que los consumidores presentan la solicitud de póliza y la prima y la fecha de entrada en vigor de la póliza. Esto está diseñado para evitar que los consumidores adquieran un seguro de inundación cuando la inundación es inminente o ya se está produciendo.

Sin embargo, existen excepciones al período de espera de 30 días relacionadas con los préstamos y el cierre. Cuando la compra inicial de un seguro de inundación está relacionada con la concesión, el aumento, la ampliación o la renovación de un préstamo hipotecario, no hay período de espera. Si un vendedor transfiere su póliza al nuevo propietario, independientemente de que haya una hipoteca de por medio, la póliza no caducará y la cobertura continuará ininterrumpidamente tras la venta. Nota: La cobertura de una propiedad en construcción no se transfiere.

Para más información sobre el período de espera, visite la infografía sobre la exclusión de inundaciones en curso de NFIP en agents.floodsmart.gov/flood-in-progress (enlace a una página web en inglés).

¿Cómo pueden los clientes obtener una póliza de seguro de inundación?

Sus clientes pueden llamar a su agente local de seguros para obtener más información o utilizar los recursos de NFIP para encontrar un agente en floodsmart.gov/es/encuentre. Muchos agentes suscriben y prestan servicios de seguros de inundación en nombre de FEMA o de NFIP Direct, la compañía de seguros propiedad de FEMA que colabora en la emisión de pólizas de seguro de inundación de NFIP. Solo un agente de seguros de propiedad y accidentes con licencia puede vender el seguro de inundación de NFIP.

Independientemente de quién suscriba la póliza, la prima y la cantidad de cobertura de una póliza individual de seguro de inundación de NFIP son los mismos independientemente de quién sea el agente.

Si un cliente recibe cotizaciones con primas diferentes, debe comparar los niveles de cobertura y los deducibles, ya que estos factores afectan a la prima global de la póliza.

Si la compañía hipotecaria exige un seguro de inundación como condición del préstamo y la compañía hipotecaria deposita en garantía las primas de otros seguros, la compañía hipotecaria también deberá depositar en garantía las primas del seguro de inundación.

¿Qué ocurre si la propiedad de mi cliente se encuentra en una SFHA?

Los acreedores hipotecarios utilizan mapas de inundaciones para determinar el riesgo de inundación de una propiedad y decidir si exigen un seguro de inundación como condición de un préstamo. Por lo general, los acreedores exigen a los propietarios de viviendas y a los dueños de negocios dentro de las SFHA que adquieran un seguro de inundación si tienen un préstamo respaldado por el gobierno sobre el edificio. En estos casos, se notificará a su cliente que el seguro de inundación es obligatorio como condición para recibir el préstamo. Esto se conoce como requisito de compra obligatoria.

Sin embargo, la cobertura puede ser exigida por los acreedores en cualquier zona de riesgo, incluso en zonas de inundación de riesgo moderado o bajo. NFIP apoya esto porque aunque se reduce el riesgo, no se elimina. Lea más sobre el requisito de compra obligatoria en Respuestas a las preguntas sobre el NFIP en agents.floodsmart.gov/nfip-answers-to-questions (enlace a una página web en inglés).



¿Cómo sabré si la propiedad de un cliente se encuentra en una SFHA?

Sus clientes pueden consultar con su comunidad local o visitar [floodsmart.gov/es/zonas-y-mapas-de-inundaciones](https://www.floodsmart.gov/es/zonas-y-mapas-de-inundaciones) para saber más sobre su riesgo de inundación. Cualquiera puede ver y descargar mapas de inundaciones en [msc.FEMA.gov](https://www.msc.fema.gov) (enlace a una página web en inglés). Las SFHA se muestran en los mapas de inundaciones como zonas de inundación que empiezan por A, AE, V o VE, utilizándose las zonas V o VE para las zonas costeras.

¿Soy legalmente responsable si no revelo el hecho de que una propiedad está en una zona de alto riesgo de inundación?

Muchos estados tienen leyes de divulgación para los profesionales de bienes raíces que abordan todos los peligros naturales, incluidas las inundaciones. Consulte con su autoridad de licencias de bienes raíces o con la asociación estatal de REALTOR® para conocer las leyes de divulgación. Puede ayudar mejor a su cliente a entender el riesgo de inundación si usted mismo aprende más al respecto. Visite [floodsmart.gov/es](https://www.floodsmart.gov/es) para obtener más información sobre el riesgo de inundación y el seguro de inundación de NFIP.

¿Para qué sirve un Certificado de Elevación (EC, por sus siglas en inglés)?

Si la propiedad de un cliente está situada en una SFHA y la altura de su primer piso es superior al “nivel del suelo”, su cliente puede obtener un EC que puede ayudar a obtener una prima de seguro de inundación más baja.

Para verificar si una propiedad ya tiene un EC, el cliente puede comunicarse con la oficina local de permisos de construcción, la oficina local de planificación y zonificación, el propietario anterior o un agente de seguros de inundación. Si un cliente no puede identificar un EC existente para su propiedad, es posible que tenga que contratar a un agrimensor, ingeniero o arquitecto con licencia para que le proporcione uno.

Si usted o su cliente necesitan más información sobre los EC, cómo los utiliza el NFIP y por qué pueden necesitar uno, visite [floodsmart.gov/es/certificados-de-elevacion-quien-los-necesita-y-por-que](https://www.floodsmart.gov/es/certificados-de-elevacion-quien-los-necesita-y-por-que).





FEMA



El Congreso creó el Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP) en 1968 para reducir los daños futuros por inundaciones mediante el manejo 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 el NFIP. Para más información sobre el seguro de inundación de NFIP, llame al **800-621-3362**.

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

Julio de 2023 | F-435S