

Eliminando el Mito del Proceso para la Revisión de Determinación de un Terreno de Inundación

Respuestas Útiles para Ayudarle a Remover su Casa de la Lista de Áreas con Mayor Riesgo de Inundación

En LandSafe®, nos especializamos en determinar si usted necesita o no un seguro contra inundaciones en caso de que su hogar se encuentre en un terreno determinado como área con mayor riesgo de inundaciones (Special Flood Hazard Area - SFHA por sus siglas en inglés) de acuerdo a las áreas designadas por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency - FEMA). Para llevar a cabo este proceso usamos como referencia diversos mapas de FEMA y otros mapas locales correspondientes como mapas de parcelas, de lotes, de subdivisiones, etc. Estos mapas nos permiten identificar la ubicación de su propiedad con respecto a las áreas donde existe una probabilidad anual de inundación igual o mayor al uno por ciento.

Si LandSafe determina que la estructura de su casa se encuentra dentro de cualquiera de estas áreas, le informaremos a su prestamista para que usted pueda recibir asesoría para conseguir un seguro contra inundaciones, por parte de un proveedor de seguros calificado por el Programa Nacional de Seguro por Inundación (National Flood Insurance Program - NFIP). Por ley, su prestamista debe notificarle por escrito cuál es la situación de su propiedad en cuanto al riesgo de inundaciones.

En promedio, más hogares resultan dañados por el agua de inundaciones que por ningún otro fenómeno natural, y es importante señalar que los daños por inundaciones no están cubiertos por los seguros de propietario. Por eso es muy importante que su hogar sea evaluado por una compañía calificada para la determinación de terrenos de inundación como LandSafe.

SI BIEN ESTA INFORMACIÓN SE LE SUMINISTRA A USTED EN ESPAÑOL, LAS SOLICITUDES, DIVULGACIONES Y OTROS MATERIALES ESTARÁN DISPONIBLES ÚNICAMENTE EN INGLÉS.



Proceso de Revisión de Determinación

A veces el prestatario o el prestamista pueden cuestionar la determinación de inundación que se haya asignado a un terreno. LandSafe ofrece un excelente proceso para la Revisión de Determinaciones. LandSafe se encargará de reunir la información y documentos necesarios para revisar y verificar la posición de la estructura con respecto a la zona de inundaciones. Así podemos asegurarle que la determinación que se ha tomado es lo más exacta posible. Si usted lo desea, le podemos entregar documentación de apoyo para demostrar la ubicación de la estructura con respecto al área con mayor riesgo de inundaciones, según el Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps - FIRMs).



LandSafe llevará a cabo todos los pasos para procesar un cuestionamiento sobre algún terreno de inundación, todas las veces que sea necesario, utilizando la nueva información que sea sometida. La sección de preguntas frecuentes a continuación, le explicará como solicitar una carta de enmienda de mapa (Letter of Map Amendment - LOMA) o una carta de revisión de mapa (Letter of Map Revisión - LOMR) por medio de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA). A través del proceso LOMA/LOMR es posible que FEMA pueda remover completamente su propiedad de la lista de áreas con mayor riesgo de inundaciones, si toman en consideración factores que las compañías de inundación generalmente no toman en cuenta.

Preguntas Frecuentes

Q. ¿Qué es una zona de inundación o un área con mayor riesgo de inundaciones (Special Flood Hazard Area - SFHA)?

A. Un área con mayor riesgo de inundaciones aparece como la zona sombreada en el Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps - FIRMs). En este mapa se identifican las áreas que tienen una probabilidad anual de inundación igual o mayor al uno por ciento. Las estructuras que se encuentran ubicadas dentro de una zona señalada como área con mayor riesgo de inundaciones en un mapa de FIRM, tienen una probabilidad del 26 por ciento de sufrir daños por inundación dentro del término de un préstamo hipotecario a 30 años.

Q. ¿Qué puedo hacer si no estoy de acuerdo con la determinación de LandSafe Flood de que mi propiedad se encuentra dentro de un área con mayor riesgo de inundaciones?

A. Si por alguna razón un cliente no está de acuerdo en que su propiedad se encuentra dentro de un área con mayor riesgo de inundaciones, LandSafe llevará a cabo una Revisión de Determinación (Re-Determination) a través de la cual se revisará la determinación original, tomando en cuenta nueva información que el prestatario haya obtenido. Este proceso usualmente se lleva 24 horas, pero las revisiones de determinación se pueden expedir cuando se las necesite.

Los documentos más útiles en el proceso para la revisión de la determinación incluyen:

- Las dos primeras páginas del avalúo de la propiedad
- Todos los mapas que estén disponibles (mapa de lotes, de localizador de sujetos, por ejemplo)
 - Agrimensura, si la existe
 - Carta de enmienda de mapa o de revisión de mapa por parte de FEMA
 - Certificado de LandSafe Flood, si lo existe

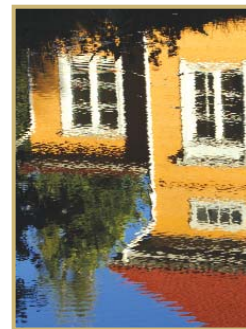
Estos documentos deben ser enviadas por fax a LandSafe Flood al 800-922-9035.

Q. ¿Existe alguna manera de cambiar la determinación de que mi propiedad se encuentra dentro de una zona de inundación, a pesar de que se ha determinado que está dentro de un área SFHA?

A. Sí. FEMA le ofrece una opción por medio de la cual un propietario puede cuestionar la determinación que se ha dado a su propiedad con respecto al riesgo de inundación. Un propietario puede presentar información de la propiedad y materiales de evaluación, que respalden su solicitud de una carta de enmienda de mapa (Letter of Map Amendment - LOMA) que podría cambiar la determinación de una propiedad que se encuentra dentro de una zona SFHA. El proceso involucra al dueño y a FEMA.

Q. ¿Qué es una carta de enmienda de mapa (Letter of Map Amendment - LOMA)?

A. LOMA es una enmienda oficial a un mapa vigente de NFIP puesta por escrito en una carta. Las cartas LOMA fueron desarrolladas por FEMA para que los dueños de una propiedad puedan presentar información que les ayude a comprobar que la propiedad, incluyendo sus estructuras, se encuentra por encima de la base de elevación de inundaciones (Base Flood Elevation - BFE). Si FEMA está de acuerdo con la información provista por el dueño de la propiedad, entonces FEMA generalmente expedirá una carta LOMA que quita a la propiedad de la zona SFHA.



Q. ¿Qué es una carta de revisión de mapa (Letter of Map Revision - LOMR)?

A. Una carta de revisión de mapa LOMR es una revisión oficial a un mapa vigente de NFIP puesta por escrito en una carta. Estas cartas pueden ser expedidas cuando el dueño de una propiedad o de una comunidad, realiza alteraciones artificiales que puedan eliminar o mitigar el potencial de riesgo de inundación de una propiedad en particular. Estas alteraciones incluyen la aplicación de relleno de tierra para elevar el terreno por encima de la base de elevación de inundaciones (BFE), o la construcción de canales para arroyos.

Una solicitud de LOMR debe ser hecha siempre con la aprobación y cooperación de la comunidad local. FEMA toma en cuenta todas las solicitudes de LOMR con gran cuidado, en parte para asegurarse de que los cambios que se hicieron al área de inundaciones, no afecten adversamente a otras áreas aledañas.

Q. ¿Cómo puedo solicitar una carta LOMA o LOMR?

A. El dueño de una propiedad puede solicitar una carta LOMA o LOMR presentando la documentación necesaria a la región FEMA que le corresponda. Algunos representantes oficiales de su comunidad, tales como el departamento de ingeniería o el de planificación, de su ciudad o condado, pueden ofrecerle asistencia en cómo solicitar una carta LOMA o LOMR de FEMA. Usted puede encontrar un formulario en inglés para solicitar cualquiera de estas dos cartas al hacer clic aquí: www.fema.gov/plan/prevent/fhm/dl_mt-ez.shtm.

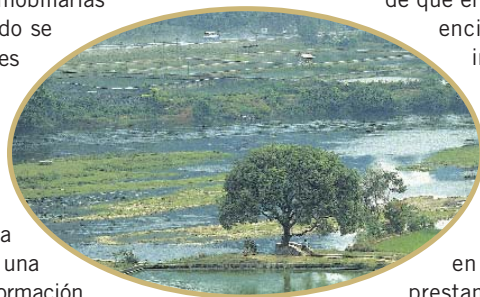
Si le gustaría recibir ayuda de un cartógrafo (persona experta en mapas) para llenar el formulario de solicitud de carta LOMA o LOMR, usted puede llamar al centro de asistencia en mapas de FEMA sin costo al 877-FEMA-MAP ó 877-336-2627. Usted puede solicitar hablar con un agente en español, pero hay agentes en inglés disponibles de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 7:30 p.m. (tiempo del este).

Q. ¿Cómo puedo averiguar si ya existe una carta de enmienda o de revisión de mapa para mi casa o subdivisión?

A. Usted puede llamar al centro de ayuda para LOMA/LOMR de FEMA al 877-336-2627.

Q. ¿Por qué LandSafe dice que mi propiedad se encuentra dentro de un terreno de inundaciones cuando el agente de bienes raíces, el valuador, la inmobiliaria, la ciudad y el condado dicen que no es así?

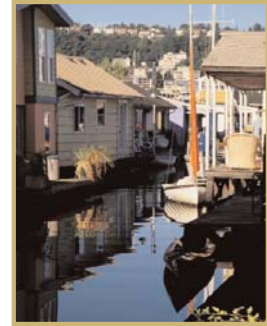
A. Las entidades del condado y las inmobiliarias conocen bien sus áreas, y saben cuando se han realizado investigaciones adicionales para el control de inundaciones. Sin embargo, estos cambios no se reflejarán en la determinación de terrenos de inundaciones, hasta que dichos cambios sean recibidos y aprobados por FEMA a través de una carta de revisión de mapa LOMR o una actualización del mapa. Para obtener información sobre inundaciones, la mayoría de los valuadores consultan a la autoridad local de inundaciones, lo cual probablemente puede variar la determinación de un terreno, porque se están basando en información local. Recuerde que es posible que la determinación no cambie sino hasta que los cambios del área sean actualizados por FEMA.



Q. Tenemos un certificado de inundación expedido por otra compañía de determinación de inundaciones que muestra que la propiedad no se encuentra dentro de una zona SFHA. ¿Por qué las dos determinaciones no concuerdan?

A. La interpretación de los mapas de FEMA es hasta cierto punto subjetivo. Los mapas son difíciles de leer y no

incluyen muchas referencias en cuanto a calles. Aunque la mayoría de las técnicas para usar los mapas son las mismas, existen muchas formas distintas de llegar a una determinación. Algunas compañías que emiten la determinación utilizan un factor de probabilidad, otras digitalizan el mapa y colocan áreas de protección alrededor de la zona (generalmente de 250 pies). Es posible que existan diferencias ocasionadas por error humano o por variaciones en las técnicas para usar los mapas.



Por regulación federal, se exige que las determinaciones hechas por terceros ofrezcan garantía. Es por esa razón que LandSafe utiliza los mapas de inundaciones oficiales de FEMA, además de materiales adicionales para concluir sus determinaciones.

Q. Mi propiedad se encuentra en una colina, y no hay manera de que pueda estar en una zona de inundación. ¿Por qué dice LandSafe que se encuentra en una zona SFHA?

A. En los lineamientos de adquisición obligatoria de seguro contra inundaciones, FEMA dice que: “En teoría, el área de un mapa donde se encuentra una construcción debería reflejar su susceptibilidad a inundaciones. Sin embargo en la práctica, los mapas del tipo Mapa de Demarcaciones de Riesgo de Inundación (Flood Hazard Boundary Map - FHBM), y los mapas (Flood Insurance Rate Map - FIRM), no pueden reflejar todos los detalles de la geografía física de un área determinada. Algunas veces un mapa de inundaciones muestra una propiedad como si se encontrara claramente dentro de una zona SFHA, a pesar de que en realidad la propiedad se encuentra por encima de la base de elevación de inundaciones (BFE). En la práctica los mapas FHBM y FIRM no pueden reflejar todas y cada una de las elevaciones en el terreno. Además, existen casos de ‘islas naturales’ inadvertidas donde el terreno es más elevado, pero se encuentran incluidas en la zona SFHA. Sin embargo, los prestamistas se tienen que guiar por la información mostrada en los mapas FEMA hasta que el mapa sea revisado físicamente, a menos que exista una carta válida de revisión (LOMR) o de enmienda (LOMA) de mapa, que haya sido emitida por FEMA para dicha propiedad. Los prestamistas no pueden cerrar un préstamo usando a un tercero como sustituto de una carta tipo LOMR o LOMA.”

Q. ¿Qué significa si LandSafe determina que mi lote se encuentra parcialmente dentro de una zona SFHA?

A. Una zona que se encuentra parcialmente dentro de un área de inundaciones se marca con un asterisco junto a la zona que comienza con una A o una V. Esto significa que

parte del terreno en el que se encuentra la estructura está invadido por la zona SFHA, según el Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones. Pero es posible que la casa misma no sea afectada. LandSafe puede llevar a cabo la Revisión de una Determinación, si el prestatario presenta una agrimensura en la que se especifiquen los límites de la estructura. Si usted no cuenta con una agrimensura, LandSafe puede aceptar el método de encajonamiento (Box in Method) para determinar la ubicación de la estructura. Este método no es muy costoso y puede llevarse a cabo por el propietario con cualquier artefacto de medición.

Instrucciones para el encajonamiento (Box in Method)

El método de encajonamiento consiste en tomar estas cuatro medidas:

- La primera medida: Mida la distancia en pies que existe desde la parte frontal de la casa (la parte

que está más cerca de la calle) hasta la mitad del ancho de la calle.

- La segunda y tercera medidas: Mida la distancia que existe entre cada lado de la casa y los respectivos límites de la propiedad. Por favor asegúrese de medir hasta las líneas que delimitan la propiedad.
- La medida final: Esta medida se toma desde el lado de la casa que se encuentra más cercano al límite trasero de la propiedad, o desde el lado de la casa que se usó en la primera medida, hasta el lado que se encuentra más alejada de la calle.

NOTA: Las cartas del condado, de una comunidad o de un ingeniero que afirmen que la propiedad no se encuentra dentro de una zona de inundaciones, no se pueden usar como documentos válidos para remover una casa de una zona de inundaciones.

↘ Oficinas regionales de la agencia nacional de seguros contra inundaciones

Región 1

CT, MA, ME, NH, RI, VT
781-356-4142

Región 2

NJ, NY, PR, VI
732-603-3875

Región 3

DC, DE, MD, PA, VA, WV
856-489-4003

Región 4

AL, FL, GA, KY, MS, NC,
SC, TN
770-887-6865

Región 5

IL, IN, MI, MN, OH, WI
708-326-3072

Región 6

AR, LA, NM, OK, TX
281-829-6880

Región 7

IA, KS, MO, NE
785-242-1097

Región 8

CO, MT, ND, SD, UT, WY
303-275-3475

Región 9

AZ, CA, HI, NV, AS, GU, MH
916-780-7889

Región 10

AK, ID, OR, WA
425-482-0316

Para mayor información sobre el Programa Nacional de Seguro por Inundación, visite www.fema.gov/business/nfip y haga clic en la parte de abajo donde dice "español".

↘ Oficinas regionales de la agencia federal de manejo de emergencias

Región 1

CT, MA, ME, NH,
RI, VT
617-832-4761

Región 2

NJ, NY
212-680-3600
PR, VI
787-296-3500

Región 3

DC, DE, MD, PA,
VA, WV
215-931-5608

Región 4

AL, FL, GA, KY, MS, NC,
SC, TN
770-220-5200

Región 5

IL, IN, MI, MN, OH, WI
312-408-5500

Región 6

AR, LA, NM, OK, TX
940-898-5399

Región 7

IA, KS, MO, NE
816-283-7002

Región 8

CO, MT, ND, SD, UT, WY
303-235-4800

Región 9

AZ, CA, HI, NV, AS, GU,
MH, PW
510-627-7100

Región 10

AK, ID, OR, WA
425-487-4600

Para mayor información sobre FEMA visite www.fema.gov/spanish/index_spa.shtm.

Si usted tiene otras preguntas sobre el proceso para la revisión de determinación llame a LandSafe al 877-LS-CLOSE (572-5673).

