Elevar su casa: lo que deberá saber y hacer

Release Date: diciembre 13, 2017

Si es propietario de vivienda de Florida que emprende la reconstrucción luego del Huracán Irma, podrá tener que elevar su casa para satisfacer las normas de su comunidad para la gestión de planicies aluviales.

Comunidades que participen en el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) exigen que toda casa en la cual se realice mejoras sustanciales y toda casa que haya sostenido daños sustanciales sea construida o elevada para que esté al Nivel de inundación base (BFE, por sus siglas en inglés) o superior a éste.

Mejoras sustanciales (enlace en inglés) es un término usado por NFIP que se refiere a la reconstrucción o mejora de una estructura que haya sostenido daños sustanciales.

Daños sustanciales es un término que NFIP utiliza también. Debería comunicarse con el funcionario de edificación local para averiguar por qué o cómo se realizó una determinación de daños sustanciales por un edificio que le pertenece y que fue impactado por el Huracán Irma.

Normas para la elevación

- Deberá cumplir con todo requisito de las normas de planicies aluviales y conseguir los permisos apropiados cuando emprende la reconstrucción. No solamente asegura que su casa sea más segura; además ahorrará dinero en las primas del seguro contra inundaciones federal.
- Antes de reconstruir en un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés), debería verificar los requisitos con funcionarios de edificación locales. Ellos son los responsables por aplicar los requisitos locales de elevación, incluso en áreas donde no se haya establecido el BFE.

- Siempre es mejor reconstruir a una altura superior a la dictada por los requisitos mínimos y le ahorrará dinero en las primas del seguro contra inundaciones.

Programas disponibles que ayudan con gastos de construcción

- Si vive en un SFHA y es propietario de vivienda con una póliza de NFIP cuya casa sostuviera daños sustanciales, podrá ser idóneo para cobertura de Incrementos al costo de cumplimiento (ICC) de hasta $30.000. Esta cobertura puede pagar todo o parte del costo de la elevación de su casa al BFE actual.
- Podrá ser idóneo para la cobertura de ICC si su funcionario de edificación local determina una de las siguientes:
  - Su estructura sostuvo daños sustanciales, lo cual quiere decir que el costo para arreglar los daños de inundación será 50 por ciento o más del valor de mercado de la estructura previo al desastre; o
  - Su propiedad sostuvo daños repetitivos, lo cual quiere decir que se han ocasionado daños por inundaciones dos veces en los últimos 10 años, y el costo de arreglar los daños de inundación, en promedio, igualara o superara 25 por ciento del valor de mercado de la propiedad en el momento de cada inundación. Los dos eventos de inundaciones que ocasionaron los daños deberán tener pagos por reclamaciones al seguro contra inundaciones correspondientes a cada uno, y la ordenanza de gestión de planicies aluviales de su comunidad deberá tener una provisión de pérdidas repetitivas.

- Un folleto (en inglés) de FEMA que detalla el proceso de elevar su casa está disponible por internet.

- La guía para reforzar para propietarios (en inglés) provee más información relativa a cómo elevar su casa.

- El Programa de Subvención para Mitigación de Riesgos (en inglés), el Programa de Asistencia para Mitigación de Inundaciones (en inglés), y el Programa de Subvención para Mitigación previa al Desastre (en inglés) de FEMA incluyen la elevación de propiedades como un proyecto idóneo. Su comunidad local, y no sobrevivientes individuales, deberá solicitar subvenciones de mitigación. Para satisfacer los requisitos, deberá satisfacer todo criterio de idoneidad y luego solicitar a través de su comunidad local, que solicitará al Estado. Luego, es el Estado que presenta las solicitudes a FEMA, para que éste las revise y las apruebe. Deberá recibir aprobación para el proyecto antes de emprender la construcción.

- Información relativa a la mitigación de la División para el Manejo de Emergencias de Florida está disponible en: https://floridadisaster.org/Mitigation/index.htm.
- La Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA, por sus siglas en inglés) es la fuente principal de fondos para la reconstrucción a largo plazo de propiedad privada dañada por desastre. SBA ayuda a negocios de todos los tamaños, organizaciones privadas sin fines de lucro, propietarios de vivienda e inquilinos para financiar reparaciones o labores de reconstrucción con préstamos por desastre a bajo interés. Los préstamos cubren pérdidas que no son cubiertas en su totalidad por el seguro u otra fuente y no duplican los beneficios proporcionados por otras agencias u organizaciones.
  - Se pueden incrementar los préstamos por hasta 20 por ciento de la pérdida física verificada para medidas de mitigación (hasta un máximo de $200.000), incluyendo:
    - Elevación de edificio;
    - Muros de contención;
    - Rompeolas;
    - Bombas de sumidero; y
    - Trasladar servicios públicos.
- Para más información, solicitantes deberían comunicarse con el Centro de servicio al cliente de asistencia por desastre de SBA llamando al 800-659-2955, enviando un correo electrónico a disastercustomerservice@sba.gov, o visitando a la página web de SBA en https://www.sba.gov/disaster-assistance/hurricane-irma (en inglés). Personas sordas o con discapacidad

auditiva pueden llamar al 800-877-8339. La fecha límite para solicitar un préstamo por desastre de SBA es el 24 de noviembre de 2017.

###