



Reducción del tiempo
desastre y
recuperación.

Daño en el Hogar y Cumplimiento de Elevación y Código

Si su hogar sufrió daños extensos por un evento de desastre, el costo de reparar la estructura puede desencadenar el requisito de su municipio local de actualizar a los actuales códigos y estándares. A continuación, proporcionamos una descripción general de este proceso: determinar si su casa está "sustancialmente dañada" y, de ser así, qué hacer si tiene que elevar su casa y arreglarla con el código local.

Términos Clave

Use la siguiente clave como referencia para ciertos términos importantes.

DAÑO SUSTANCIAL:

Este es el daño de una estructura (como su casa) por la cual el costo de arreglar la estructura a su condición previa al desastre igualaría o excedería el 50% * del valor de mercado de la estructura. La "regla del daño sustancial" se aplica a todos los edificios, independientemente de si el edificio estaba cubierto por un seguro contra inundaciones.

VALOR DE MERCADO:

Este es el valor de su estructura antes de que ocurriera el daño, que pertenece solo a la estructura asegurable en cuestión, no a la tierra, el paisajismo o las estructuras accesorias separadas de la propiedad.

ELEVACIÓN DE INUNDACIÓN BASE (BFE, por sus siglas en Inglés):

Esto se refiere al nivel al cual se modelan las aguas de inundación durante la inundación base (también conocida como la inundación de 100 años o la inundación que tiene un 1% de probabilidad de ser igualada o excedida en un año determinado).

PROYECTO DE ELEVACIÓN DE ESTRUCTURA:

Este es el levantamiento de una estructura de edificio existente para que la elevación del primer piso (FFE) sea igual o superior al BFE según lo requerido por FEMA o la ordenanza local para reducir los riesgos de inundación.

MAYOR COSTO DE CUMPLIMIENTO (ICC, por sus siglas en Inglés):

En casos donde la ordenanza de la llanura aluvial local requiere elevación o modernización de un edificio sustancialmente dañado, la póliza de seguro contra inundaciones no solo pagará las reparaciones del edificio inundado, sino que pagará hasta \$ 30,000 para ayudar a cubrir el costo adicional de cumplir con la ordenanza.

**Consulte a su administrador local de llanuras de inundación ya que su ordenanza local puede requerir <50% de umbral de daño.*

Para obtener información, visite nuestro sitio web en SBPUSA.org

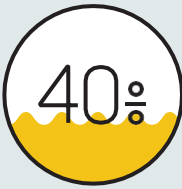
El Proceso Básico



Evento de desastre inunda casa.



La inspección inicial estima el daño porcentual.



Si se daña al menos un 40%, la inspección detallada confirma el daño porcentual.



Si el 50% o más, el Administrador local de la llanura de inundación proporciona una Determinación de Daño Sustancial.



El propietario obtiene permisos de construcción y debe cumplir con los códigos de construcción actuales, incluida la elevación de la llanura aluvial.

EL CÁLCULO:

COSTO PARA REPARAR

VALOR DE MERCADO DE LA CASA



50%



DAÑO SUSTANCIAL

PASO 1

Determine su Costo de Reparación y el Valor de Mercado de su Casa

DETERMINAR SU COSTO PARA LA REPARACIÓN

El costo de reparación es el costo real de devolver el edificio a su estado previo al daño utilizando mano de obra calificada y materiales obtenidos a precios de mercado.

- Debe calcularse para una reparación completa, incluso si el propietario elige hacer menos.
- También debe incluir el costo de cualquier mejora que el propietario haya optado por incluir durante el proyecto de reparación.
- Obtenga el costo de reparación de una fuente objetiva de terceros o no declarable, como:
 - Un contratista general con licencia
 - Un estimador de construcción profesional
 - Papeles de ajuste de seguro (excluyendo daños a los contenidos)
 - Estudios de campo de evaluación de daños realizados por agencias de inspección de edificios, administración de emergencias o de evaluación de impuestos después del desastre (por ejemplo, mediante el Programa de estimación de daños sustanciales de FEMA)

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE SU CASA

Estimaciones aceptables de valor de mercado incluyen:

- Un tasador independiente
- Una estimación detallada del valor en efectivo real de la estructura (el costo de reposición del edificio, menos un porcentaje de depreciación basado en la edad y el estado)
- Una estimación de su departamento de construcción local o la oficina del asesor fiscal



Ideas futuras de protección contra inundaciones a considerar

1. Obtenga y mantenga un seguro contra inundaciones sin importar en qué zona de inundación se encuentre. Si se encuentra fuera de la llanura de inundación regulatoria o Área de riesgo de inundación especial, el costo del seguro contra inundaciones se reduce en gran medida.
2. Si se encuentra en zonas de viento de alto riesgo, fortalezca el techo, las ventanas, las puertas y la estructura de acuerdo con los estándares de IBHS FORTIFIED Home.

PASO 2

Su Casa está Oficialmente Declarada "Sustancialmente Dañada"

(Si su casa NO se declara "sustancialmente dañada, salte al paso 5)

Recibirá una notificación oficial por parte del administrador de la llanura aluvial local de que el costo de reparar los daños de su estructura es 50% o más del valor justo de mercado del edificio.

PASO 3

Cumplimiento de Elevación y Código

Si su casa está sustancialmente dañada Y su elevación en el primer piso está por debajo de la elevación requerida por la ordenanza de la llanura aluvial local (típicamente BFE o BFE más 1 a 3 pies), debe elevarse por encima del nivel de la inundación base y cumplir otras actualizaciones de cumplimiento del código local aplicables. Consulte a su administrador local de llanuras de inundación u oficina de permisos para obtener más información sobre el nivel de inundación base. Su ordenanza local puede requerir "menos del 50% de umbral de daño."

PASO 4

Cómo Financiar su Proyecto de Cumplimiento de Ley y Elevación

Existen numerosas maneras de pagar el costo de su proyecto. La elevación puede autofinanciarse, financiarse a través de un préstamo de la SBA u otro prestamista y ser asistido con el programa ICC. También puede solicitar que se agregue a listas estatales y locales de estructuras para recibir asistencia federal y estatal para financiar elevaciones, si está disponible.

! Razones para considerar elevar y fortalecer su casa para reducir riesgos, independientemente de si se le requiere:

- ↓ Reducir el riesgo de futuras inundaciones que dañan la propiedad, destruyen elementos irremplazables y causan interrupciones masivas
- ↓ Reducción de seguro contra inundaciones y tarifas de seguros para propietarios
- ↑ Alta probabilidad de cumplimiento a largo plazo con códigos y requisitos cada vez más estrictos
- ↑ Mayor valor de mercado y valor de reventa del hogar

PASO 5

Métodos Voluntarios para Reducir el Daño por Inundaciones en el Futuro

Si la estructura no está sustancialmente dañada, entonces el edificio no tiene que ser elevado o protegido de ninguna otra manera o no debe ser llevado al código. Sin embargo, es aconsejable incorporar métodos para reducir futuros daños por inundación, como el uso de materiales resistentes a inundaciones y la instalación de unidades eléctricas, de calefacción y de aire acondicionado por encima de BFE. Si la FFE del edificio está por debajo de BFE y hay subsidios de mitigación de riesgos disponibles, podría ser un buen momento para que los residentes locales consideren la elevación como parte de un proyecto local del Programa de Subvenciones de Mitigación de Riesgos, incluso si el código no lo exige.

Posibles Cambios Posteriores a un Desastre

- Los cambios en el Mapa de Tasas de Seguros contra Inundaciones del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) cambian, lo que determina la zona de inundación y la tasa de seguro contra inundaciones. Visite el sitio web de NFIP en floodsmart.gov para obtener más información sobre estos posibles cambios
- Cambios en la ordenanza local y estatal
- Prestamista y requisitos de la compañía de seguros
- Disponibilidad de fondos para elevación y otras medidas de cumplimiento