

Cómo entender las mejoras y los daños sustanciales

Release Date: dic 30, 2024

Release Number: FS-39

Cuando los edificios se someten a reparaciones o mejoras, es una oportunidad para reducir los daños futuros por inundaciones. Las comunidades que participan en el Programa del Seguro Nacional de Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) adoptan y hacen cumplir una ordenanza de manejo de valles de inundación que se aplica al desarrollo en un Área Especial de Riesgo de Inundación.

Su ordenanza local de manejo de valles de inundación contiene requisitos mínimos de NFIP que no son solo para estructuras nuevas, sino también para estructuras existentes con propuestas de “mejoras sustanciales” o reparación de “daños sustanciales”.

Los funcionarios locales de las comunidades que participan en el NFIP deben determinar si el trabajo propuesto califica como una mejora sustancial o reparación de daños sustanciales (denominada “determinación SI/SD”). Si el trabajo en edificios constituye SI/SD, entonces **las estructuras deben cumplir con su ordenanza local de manejo de valles de inundación.**

NFIP define SI/SD de la siguiente manera:

- **Mejora sustancial** (SI, por sus siglas en inglés) significa cualquier **reconstrucción, rehabilitación, adición u otra mejora** de una estructura, cuyo costo sea igual o superior al **50 por ciento del valor de mercado** de la estructura (o un porcentaje menor si lo establece la comunidad) antes del “inicio de construcción” de la mejora.
- **Daño sustancial** (DE, por sus siglas en inglés) significa daño de cualquier tipo sufrido por una estructura por el cual el **costo de restaurar la estructura a su condición original antes del daño sería igual o superior al 50 por ciento del valor de mercado de la estructura.**



¿Quién toma la determinación?

Las jurisdicciones locales son responsables de las determinaciones de daños sustanciales basadas en sus ordenanzas específicas para los valles de inundación y notificarán esas decisiones a los propietarios. FEMA no realiza determinaciones de daños sustanciales ni notifica a los propietarios; sin embargo, FEMA puede proporcionar datos de daños que ayudan a las jurisdicciones locales a tomar estas determinaciones.

Qué significa una mejora o un daño sustanciales para los propietarios de vivienda

Si los funcionarios locales determinan que un edificio en una SFHA es SI/SD, este debe ser puesto en conformidad para cumplir con la ordenanza local vigente de manejo de valles de inundación. Esto puede implicar:

- Elevar o modificar una estructura para que cumpla con los estándares de valles de inundación.
- Reubicar o demoler una estructura.
- Impermeabilización de edificios no residenciales o históricos.

Pregunte a los administradores locales de valles de inundación y a los funcionarios de construcción sobre los **permisos requeridos** antes de comenzar las reparaciones.

Aumento en el Costo de Cumplimiento

Si tiene un edificio en un Área Especial de Riesgo de Inundación que tiene cobertura del seguro de inundación NFIP y está sustancialmente dañado debido a las aguas de inundación, podría calificar para la cobertura del Aumento en el Costo de Cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés). ICC proporciona **hasta \$30,000** para ayudar con el costo de elevar, reubicar, demoler o impermeabilizar una estructura no residencial. Para más información, comuníquese con su agente de seguros.

Para obtener recursos y requisitos adicionales, consulte con los administradores locales de valles de inundación, funcionarios de construcción o visite:





FEMA