



FEMA

Apelaciones y comentarios: Información para propietarios

Recientemente, su comunidad recibió mapas preliminares de inundación preparados con las aportaciones de su comunidad para describir mejor el riesgo de inundación. Los mapas de riesgo de inundación actualizados se prepararon con la información más reciente. Estos mapas, una vez finalizados, servirán como base para el programa de administración de valles inundables de su comunidad y como una herramienta que identifica las áreas propensas a inundaciones. Los mapas también se utilizan para determinar las tarifas y los requisitos del seguro de inundación.

Los propietarios y residentes tienen la oportunidad de revisar y proveer comentarios sobre los mapas preliminares de riesgo de inundación, también conocidos como Mapas de Tasas de Seguro de Inundación (FIRM, por sus siglas en inglés), durante un período de repaso formal llamado “Período de Apelación de 90 días.” Las apelaciones y los comentarios presentados por escrito (discutidos a continuación) son consolidados por la comunidad y proporcionados a FEMA para su consideración. Tanto la información que aparece en los FIRMs preliminares como el informe del Estudio de Seguro de Inundación (FIS, por sus siglas en inglés) acompañante deben ser revisados por las comunidades y los residentes afectados antes del cierre del período de apelación de 90 días.

¿Cuál es mi rol como dueño de la propiedad?

FEMA recibe las aportaciones públicas sobre el informe preliminar de los FIRM y del FIS a través del proceso de apelaciones. La información adicional provista puede resultar en FIRMs más precisos e informar mejor la comunidad y a sus residentes del riesgo de inundación.

Si un propietario o residente desea presentar una apelación o comentario, debe presentar su solicitud por escrito junto con los datos de apoyo y la documentación requeridos (ver “Apelaciones y Comentarios: Datos de Apoyo Requeridos y Documentación para Propietarios” para más detalles) al ejecutivo principal de la comunidad (por ejemplo, el alcalde, presidente de la junta de supervisores, etc.) u otro funcionario designado de la comunidad.

A continuación, se incluye información adicional para definir mejor los términos **apelación** y **comentario**.

¿Qué es una apelación?

Una apelación es una objeción formal, por escrito, a incrementos o modificaciones a los niveles de inundación base o profundidades de inundación preliminares, a los límites del área especial de riesgo de inundación (SFHA, por sus siglas en inglés), a las designaciones de zona o los límites regulatorios del cauce mayor representados en los FIRMs preliminares que su comunidad recibió.

Como se indica en la Parte 67 del Reglamento del Programa Nacional de Seguros de Inundación, una apelación debe ir acompañada de datos y documentación que indiquen que la información



propuesta sobre el riesgo de inundación que se muestra en los productos preliminares es científica o técnicamente incorrecta. La información presentada por el apelante debe indicar una modificación o actualización a la información utilizada para preparar el informe preliminar FIRM y/o FIS. Se pide a los apelantes que demuestren si existen mejores metodologías, suposiciones o datos y proporcionen análisis o datos alternativos a esos utilizados en el desarrollo de la información de riesgo de inundación en el FIRM preliminar. Para que FEMA incorpore esta información, se revisarán los datos proporcionados para determinar si la información presentada es científica y técnicamente sólida y si cualquier análisis/datos alternos proporcionados merecen un cambio en los BFEs propuestos, las profundidades de inundación base, los límites del SFHA o las designaciones de zonas y/o al cauce mayor que se muestran en el FIRM preliminar o el informe de FIS preliminar.

Los propietarios y residentes pueden localizar la propiedad en los mapas preliminares para determinar si la nueva información de riesgo de inundación que se muestra en los mapas afecta a la propiedad en cuestión. Las áreas elegibles para apelación incluyen:

- Corrientes o cuerpos de agua con cambios a niveles de inundación base (zonas AE y AH),
- Zonas de inundación/acumulación con cambios en las profundidades de inundación base (áreas de zona AO),
- Fuentes de inundación con cambios a los límites de SFHAs¹,
- Modificación/adición de designaciones de zona y/o
- Modificación/adición al cauce mayor² representado en los FIRMs.

Como se indicó anteriormente, los propietarios y residentes pueden apelar la nueva información de riesgo de inundación que se muestra en el FIRM preliminar enviando información científica o técnica al ejecutivo principal (CEO) de la comunidad u otro funcionario designado. La comunidad enviará esta información a FEMA para su revisión. FEMA responderá a todas las apelaciones a través de correspondencia formal por escrito tanto a la comunidad como a los apelantes originales. De ser necesario, FEMA revisará el FIRM preliminar y/o el informe de FIS preliminar para reflejar la información presentada en apoyo a la apelación y proporcionará copias de estos materiales con la carta de resolución de la apelación.

Por favor tenga en cuenta que, debido a las limitaciones de escala de los mapas, las solicitudes que involucran lotes o estructuras individuales que aparentan mostrar estructuras o lotes incorrectamente dentro del SFHA en el FIRM preliminar normalmente no se pueden resolver a través del proceso de apelación. Sin embargo, los propietarios o arrendatarios individuales pueden enviar información de mapeo y estudios topográficos (“surveys”) a FEMA para solicitar una Carta de Enmienda de Mapa (LOMA, por sus siglas en inglés) o Carta de Revisión de Mapas Basada en Relleno (LOMR-F, por sus siglas en inglés) que oficialmente remueve una

¹ Las SFHAs son áreas sujetas a inundación por la inundación base e incluyen las designaciones de zona de riesgo del seguro de inundaciones: A, AO, AH, A1-A30, AE, A99, AR, AR/A1-A30, AR/AE, AR/AO, AR/AH, AR/A, VO, V1-V30, VE y V.

² El cauce mayor es el canal de un río u otro cuerpo de agua y las zonas de tierra adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin aumentar cumulativamente la elevación de la superficie del agua más de una altura designada.



propiedad o estructura del SFHA. Este proceso suele tardar de 30 a 60 días, un LOMA no requiere ningún cargo. Información adicional sobre el proceso LOMA/LOMR-F está disponible a través del sitio web de FEMA en <https://www.fema.gov/letter-map-amendment-letter-map-revision-based-fill-process>

¿Qué es un comentario?

Un **comentario** es una objeción a una característica del mapa base, la actualización a los materiales del informe de FIS o cualquier otro cambio no apelable. Los comentarios suelen implicar cambios en elementos como ubicaciones y/o nombres de carreteras, actualizaciones de límites corporativos u otras características del mapa base.

Si es necesario, los propietarios y otros residentes deben enviar un mapa u otros materiales que muestren información más actualizada sobre estas características al ejecutivo principal (CEO) de la comunidad u otro funcionario designado. Siguientemente, la comunidad consolidará todos los comentarios y apelaciones recibidos relacionados al FIRM preliminar y al reporte de FIS preliminar y se los proveerá a FEMA. FEMA podría usar esta información para revisar el FIRM preliminar y/o el reporte de FIS preliminar o explicará porque no se pudieron realizar cambios.

¿Dónde ha cambiado el mapa?

FEMA pone a disposición una herramienta interactiva de mapeo para uso de los funcionarios de la comunidad, los residentes y los propietarios de negocios conocida como el Visualizador de Cambios de Mapas de Inundación: [https:// msc.fema.gov/msc.fema.gov/fmcv](https://msc.fema.gov/msc.fema.gov/fmcv)

¿Qué sucede después de que se emite el FIRM preliminar?

Después de enviar por correo los mapas preliminares de riesgo de inundación, FEMA se comunica con las comunidades afectadas por la actualización pendiente del FIRM. Una reunión de coordinación en persona se lleva a cabo con los funcionarios de la comunidad para explicar en detalle el proceso de revisión y adopción del mapa. Después de esa reunión:

- Se publicará un aviso legal, denominado como el Aviso Propuesto en el Registro Federal (“Federal Register”).
- El período de apelación de 90 días se anunciará en un periódico local con dos publicaciones. Además, FEMA se comunicará con las comunidades por medio de una carta para indicar la fecha de inicio y finalización del período de apelación de 90 días.
- Los propietarios y residentes presentarán apelaciones o comentarios durante el período de apelación de 90 días a los funcionarios de la comunidad.
- Los funcionarios de la comunidad envían paquetes de apelación y comentarios a FEMA para su repaso.
- FEMA se pondrá en contacto con el apelante y la comunidad para confirmar el recibo de apelaciones y comentarios a lo largo del período de apelación de 90 días. También se enviará una carta formal para documentar los artículos recibidos. Es posible que FEMA pida datos adicionales al apelante para completar la revisión.
- Una vez que FEMA haya concluido su revisión, se pondrá en contacto con el apelante y la comunidad para discutir los hallazgos. También se enviará una carta formal para documentar las resoluciones de apelaciones y comentarios. Si se modificó la información sobre el riesgo



de inundación en un panel de FIRM como resultado de la apelación, el paquete de resolución también incluirá una copia de prueba del FIRM revisado. Se les pedirá a los oficiales de la comunidad y a los apelantes que verifiquen esta copia revisada del FIRM dentro de 30 días y que presenten cualquier comentario adicional para consideración.

- Una vez transcurrido el período de apelación de 90 días y de que se hayan resuelto todas las objeciones, FEMA emitirá una Carta de Determinación Final (LFD, por sus siglas en inglés) a los funcionarios de la comunidad.
- La LFD significa el inicio de un “período de adopción/cumplimiento” de seis meses. Durante este período, FEMA prepara los mapas digitales y los informes de FIS en forma final, y los imprime y distribuye varios meses antes de la fecha de vigencia para repaso local.
- Al final del período de adopción/cumplimiento, el nuevo FIRM y reporte de FIS digitales entraran en vigor.

Otros elementos importantes

Paneles de Resolución Científica

Los Paneles de Resolución Científica (SRP, por sus siglas en inglés) son paneles independientes de expertos en hidrología, ciencia hidráulica y otras ciencias pertinentes establecidos para examinar datos científicos y técnicos contradictorios y proporcionar recomendaciones para su resolución. Un SRP es una opción después de que FEMA y una comunidad hayan participado en un proceso de consulta colaborativa sin una resolución mutuamente aceptable. Los SRP solo están disponibles para las comunidades que cumplen con los requisitos específicos de elegibilidad descritos en el Memorándum de Procedimiento 58 de FEMA, *Implementación del Panel de Resolución Científica*. Para obtener información adicional sobre los SRPs, comuníquese con su oficina local regional de FEMA o lea la hoja informativa de los Paneles de Resolución Científica en www.fema.gov/media-library-data/1470778879722-e5a7384967fe301cef8bfab130b764a3/SRP_Overview_fixed_link.pdf.

Cómo apelar la determinación definitiva hecha por FEMA

De acuerdo con las disposiciones de la sección 67.12 de las reglas del NFIP, un apelante que sea perjudicado por la determinación final de FEMA puede, dentro de los 60 días de recibir la LFD, apelar la determinación final al tribunal de distrito de los Estados Unidos en el distrito en el que se encuentra la comunidad. Mientras que la apelación se está revisando por la corte de distrito de los Estados Unidos, la determinación final de FEMA estará vigente, a menos que la corte provea una suspensión de procedimiento por demostración de buena causa.