

# 200,000 residencias en zonas inundables, según la Junta de Planificación y FEMA

[Ed. Microjuris.com Puerto Rico](#) en 24 enero 2018

La Junta de Planificación (JP) informó que —de acuerdo con estimados realizados en coordinación con la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia (FEMA, por sus siglas en inglés)— unas 200,000 propiedades se ubican dentro de las zonas inundables regulatorias identificadas en los mapas de tasas del seguro de inundación. De estas, se estima que aproximadamente 30,000 pudieran haber experimentado daño sustancial, según definido por el Programa Nacional de Seguros de Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés). Esto como consecuencia del paso los huracanes Irma y María por la Isla.

La presidenta de la JP, planificadora María del C. Gordillo, señaló la importancia de conocer el porcentaje de los daños estructurales, ya que esto les revela a los propietarios si deberán reparar la estructura cumpliendo con la reglamentación de valles inundables ([Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación](#)).

El término daño sustancial (DS) se aplica a aquellas estructuras ubicadas en las áreas inundables, también conocida como “Área Especial de Peligro a Inundación”, donde los costos totales de las reparaciones necesarias luego de un desastre exceden el 50.0 por ciento ( $\geq 50\%$ ) del valor en el mercado de la misma.

Por ejemplo, si el valor de una estructura antes de los daños era de \$200,000 (sin incluir el valor del terreno), y las reparaciones se estiman en \$120,000, esa estructura tiene “daño sustancial”.

El mismo se calcula luego de realizada una inspección visual por un funcionario del gobierno estatal, federal o municipal, a la propiedad. Las observaciones se incorporan en un programa desarrollado para este propósito, así como los estimados de costos de las reparaciones y valor de la propiedad; esto permite calcular el porcentaje de daños a la estructura. Una vez computado el porcentaje de daños, se le comunica esa información al dueño de la propiedad mediante carta.

La funcionaria explicó que la evaluación de los daños sustanciales causados por los huracanes Irma y María comenzará en los próximos días por personal de FEMA, los municipios, la JP y la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

Una vez se haya determinado que la estructura está dentro de un área inundable y sustancialmente dañada, toda reparación o reconstrucción deberá realizarse de forma que cumpla con el Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, vigente, reduciendo así daños futuros por inundación.

Dentro de las recomendaciones que establece el Reglamento se encuentran:

- Modificar planta baja como espacio de garaje y construir planta superior como vivienda

- Impermeabilización (*floodproofing*) en el caso de estructuras comerciales
- Mantener todo equipo eléctrico y reconstruir todo sistema eléctrico sobre el nivel de inundación
- Demolición y relocalización de estructura fuera del valle inundable
- Reconstrucción de casas en columnas en lugar de losa sobre terreno
- Nivel de piso sobre el nivel de inundación base

Por otra parte, los propietarios que tienen una póliza de seguro de inundaciones del NFIP y una determinación que la estructura está sustancialmente dañada podrán tener acceso a fondos adicionales (hasta \$30,000) para mitigar daños futuros por inundación. Esta cantidad adicional se conoce como costo incrementado de cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés).

“Es importante que la ciudadanía cumpla con la reglamentación”, enfatizó la presidenta de la JP. Además, añadió que “con esto se busca reducir las pérdidas de vida y propiedad al considerar el peligro al que están expuestos”. Igualmente, “contribuye a reducir la exposición de rescatistas durante eventos peligrosos y la inversión de fondos del gobierno estatal y federal para cubrir pérdidas materiales”, puntualizó Gordillo.

**Para más información se puede comunicar con la Junta de Planificación al 787-723-6200 x 16701, [avipr@jp.pr.gov](mailto:avipr@jp.pr.gov) o con su agente de seguros. También, hay información disponible en [www.fema.gov/es](http://www.fema.gov/es) y [www.floodsmart.gov](http://www.floodsmart.gov).**