



# ACTUALIZACIONES DEL MAPA DE LLANURAS ALUVIALES DEL CONDADO DE HENRICO

## PREGUNTAS FRECUENTES

El condado de Henrico participó en un proceso de varios años con la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) para determinar su riesgo actual de inundación. Esos mapas, conocidos como Mapas de Tarifas de Seguro contra Inundaciones (FIRM), entrarán en vigencia el 25 de abril de 2024.

Esta hoja informativa se preparó para ayudar a responder las preguntas de los residentes y dueños de negocios sobre el proceso, el cronograma, los impactos y las opciones relacionadas con los nuevos mapas de peligro de inundación de la FEMA, que incluye dónde ir para obtener más información.

### 1. ¿Qué son los mapas de peligro de inundación?

Los mapas de peligro de inundación, también llamados Mapas de Tarifas de Seguro contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps, FIRM), muestran los niveles de riesgo de inundación y son herramientas importantes en el esfuerzo por proteger vidas y propiedades en el condado de Henrico. Creados por la FEMA para el manejo de llanuras aluviales y la planificación comunitaria, los mapas muestran las zonas inundables de una comunidad, las Elevaciones de la Inundación de Base (Base Flood Elevations, BFE) y los límites de las llanuras aluviales.

### 2. ¿Por qué el condado de Henrico debe realizar nuevos mapas de peligro de inundación?

Los mapas de inundaciones actuales para el condado de Henrico están desactualizados, ya que se basan en datos y modelos de 2007 y anteriores. Con el tiempo, el flujo de agua y los patrones de drenaje pueden cambiar drásticamente debido a la erosión de la superficie, la urbanización y las fuerzas naturales. La probabilidad de inundaciones en ciertas áreas ha cambiado junto con estos factores.

Los nuevos mapas de inundaciones integran datos más nuevos con la última tecnología de modelado para proporcionar una imagen actualizada del riesgo de inundación del condado de Henrico. El resultado es una mejor imagen de las áreas que tienen más probabilidades de verse afectadas por las inundaciones y una mejor base desde la cual tomar decisiones clave.

### Más información

Además de la evaluación del riesgo de inundación y la cartografía preparada por la FEMA, el condado de Henrico tiene áreas adicionales sujetas a riesgo de inundación que se asignan y se conocen como Áreas Comunitarias Especiales con Peligro de Inundación (Community Special Flood Hazard Areas, SFHA). Estas áreas no se están actualizando como parte de esta actualización de mapas de la FEMA, pero se están poniendo al día y se espera que estén terminadas en 2025. Para obtener más información, visite [henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates](https://henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates). Consulte también la pregunta 8 para obtener más información sobre las Áreas Especiales con Peligro de Inundación identificadas por el condado y las consideraciones especiales que se les aplican.

### 3. ¿Quién se beneficia de los nuevos mapas de peligro de inundación?

Tener mapas más actualizados y precisos beneficiará a numerosos grupos de diferentes maneras:

- Los residentes y dueños de negocios tendrán la capacidad de tomar mejores decisiones sobre cómo reducir su riesgo y asegurar su propiedad de las consecuencias financieras de una inundación.
- Los planificadores comunitarios y los funcionarios locales obtendrán una mayor comprensión de los peligros y riesgos de inundación que afectan el condado de Henrico, para que puedan mejorar las actividades de planificación local.
- Los constructores y promotores inmobiliarios tendrán acceso a información más detallada para tomar decisiones sobre dónde construir y cómo la edificación puede afectar las áreas locales con riesgo de inundación.
- Los profesionales de seguros, bienes raíces y préstamos tendrán un fácil acceso en línea a las actualizaciones y los próximos cambios con el fin de asistir a sus clientes y a la comunidad de manera más eficiente.

### 4. ¿Qué es un área de alto riesgo y cómo determino si mi propiedad está ubicada en esta área?

En el condado de Henrico, las áreas de alto riesgo de inundación se identifican como SFHA, que consisten tanto en las SFHA de la FEMA como en las SFHA Comunitarias. Estas áreas a menudo se describen como llanuras aluviales o áreas ubicadas en una "zona de inundación de 100 años". El término "inundación de 100 años" puede ser engañoso. Se describe con mayor precisión como la elevación de la inundación que tiene un 1% de probabilidad de ser igualada o superada cada año. No es la inundación que ocurrirá una vez cada 100 años. No hay forma de predecir cuándo ocurrirá la próxima inundación, o la siguiente.

Visite [henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates](https://henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates) para obtener más información y ver los mapas actuales y nuevos. El sitio web también incluye detalles sobre los próximos eventos y otros recursos útiles relacionados con las inundaciones.

### ABREVIATURAS

**BFE** – Elevación de la Inundación de Base

**FEMA** – Agencia Federal para el Manejo de Emergencias

**FIRM** – Mapa de Tarifas de Seguro contra Inundaciones

**LOMA** – Carta de Enmienda de Mapa

**LOMC** – Carta de Cambio de Mapa

**NFIP** – Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones

**SFHA** – Área Especial con Peligro de Inundación



Para obtener más información, escanee el código QR para visitar la página web de actualizaciones de mapas de Henrico.



Henrico County  
VIRGINIA

**5. ¿Qué significan las diferentes designaciones de las zonas?**

La siguiente tabla proporciona una explicación de las designaciones de las zonas de inundación que se encuentran en los mapas de inundación en el condado de Henrico.

NIVEL DE RIESGO	ZONA DE PELIGRO DE INUNDACIÓN
<b>Riesgo alto de inundación</b>	<b>Zonas AE y A.</b> Las propiedades en estas zonas tienen un 1% de probabilidad de inundación en cualquier año. Estas áreas también se conocen como SFHA o llanura aluvial de 100 años.  Los requisitos reglamentarios se aplican a todas las urbanizaciones en estas áreas, y el seguro contra inundaciones es obligatorio para los propietarios de viviendas con una hipoteca regulada por el gobierno federal.  Hay un 26% de probabilidades de que se produzcan inundaciones en una zona de riesgo alto de inundación durante la vigencia de una hipoteca a 30 años.
<b>Riesgo moderado de inundación</b>	<b>Zona X sombreada.</b> Estas propiedades tienen un 0.2% de probabilidad de ocurrir en cualquier año. Estas áreas también se conocen como llanura aluvial de 500 años.  En esta área se aplican algunos requisitos reglamentarios para la elevación de estructuras e instalaciones críticas.
<b>Riesgo bajo de inundación</b>	<b>Zona X (sin sombreado).</b> Estas propiedades se encuentran en un área de menor riesgo general. El riesgo en estas zonas se reduce, pero no desaparece.

**6. ¿Qué significa que el riesgo de inundación ha aumentado?**

Las propiedades que se han identificado con un aumento del riesgo de inundación incluyen las siguientes situaciones:

- Parcelas con SFHA existente de la FEMA que está aumentado de tamaño, lo que significa que la zona de SFHA de la FEMA está invadiendo aún más la parcela en al menos una ubicación.
- Parcelas con un SFHA Comunitaria existente que tienen un SFHA de la FEMA que está aumentado de tamaño, lo que significa que el SFHA de la FEMA está invadiendo más la parcela en al menos una ubicación.
- Parcelas con un SFHA Comunitaria existente donde se está cartografiando por primera vez un SFHA de la FEMA.
- Parcelas sin SFHA Comunitaria o FEMA existente en las que se está cartografiando por primera vez un SFHA de la FEMA.

En algunos casos, puede haber parcelas que tengan tanto un aumento como una disminución, ya que el límite de la llanura aluvial puede no ser una línea recta. Un aumento en los límites del SFHA indica que la BFE ha aumentado; esto significa que se estima que las crecidas alcanzan un nivel más alto en una inundación importante que el determinado anteriormente. Además de un mayor riesgo de inundación, pueden aplicarse a la propiedad requisitos reglamentarios y de contratación de seguros de inundación adicionales.

Aunque es posible que no cambien sus tarifas de seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (Nation Flood Insurance Program, NFIP), habrá nuevos requisitos de construcción (para obtener más detalles, consulte la pregunta n.º 8 de las Preguntas frecuentes).

**7. ¿Qué ocurrirá si mi edificación se encuentra ahora en el SFHA?**

Si los nuevos mapas indican que una edificación de su propiedad se ha agregado recientemente al SFHA, estará obligado por ley a adquirir una póliza de seguro contra inundaciones si tiene una hipoteca de un prestamista regulado o asegurado por el gobierno federal, una vez que los mapas entren en vigencia el 25 de abril de 2024. Si no tiene una hipoteca, el seguro contra inundaciones sigue siendo muy recomendable, en parte porque **la mayoría de los seguros de propietarios e inquilinos no cubren los daños por inundación.** Si su propiedad se encuentra en un área de alto riesgo, es aún más importante protegerse financieramente con un seguro contra inundaciones.


Para ayudar a reducir el impacto financiero del cambio de mapa, el NFIP ofrece un **descuento por mapa reciente** durante el primer año para las edificaciones recientemente agregadas al SFHA. A partir de ese momento, la prima aumentará gradualmente cada año hasta alcanzar la prima a todo riesgo. Si compra un seguro contra inundaciones que no es del NFIP de una compañía privada, es posible que tengan reglas de suscripción diferentes. Hable con su agente de seguros para obtener más detalles. También puede obtenerse información adicional en [www.floodsmart.gov/flood-map-updates](http://www.floodsmart.gov/flood-map-updates).

Además, los requisitos de autorización de llanuras aluviales se aplican a los edificios situados en el SFHA, y es posible que haya limitaciones en cuanto a las mejoras que pueden realizarse, como ampliaciones (para conocer más detalles, consulte la pregunta n.º 9 de las Preguntas frecuentes).

**8. Mi propiedad está ubicada en un SFHA Comunitaria, ¿qué información necesito saber?**

El SFHA del condado de Henrico está compuesta por la FEMA y las SFHA Comunitarias. Estas áreas son zonas de alto riesgo de inundación y están sujetas a las restricciones de urbanización establecidas en la Ordenanza de Llanuras Aluviales del condado. La intención de la Ordenanza de Llanuras Aluviales es promover y proteger la salud, la seguridad y el bienestar general de los residentes de Henrico y minimizar las pérdidas por inundaciones. Si tiene preguntas sobre lo que puede o no puede hacer en su propiedad en el SFHA o circundante a esta zona, comuníquese con nuestra mesa de ayuda al 804-501-7463. Las actualizaciones de las SFHA Comunitarias están en marcha y se espera que se completen en 2025. Para obtener más información, visite [henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates](http://henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates).

Si bien la cobertura del seguro contra inundaciones no es obligatoria en las SFHA Comunitarias si tiene una hipoteca de un prestamista regulado o asegurado por el gobierno federal, se recomienda su contratación porque la mayoría de las pólizas de seguro de propietarios e inquilinos no cubren los daños por inundaciones.



Más del 40 por ciento de los reclamos por inundaciones provienen de áreas externas donde la compra de seguros es obligatoria.

Para obtener más información, escanee el código QR para visitar la página web de actualizaciones de mapas de Henrico.



**9. ¿Qué requisitos de permisos se aplican a las propiedades ubicadas en un área de riesgo alto?**

Toda urbanización en el SFHA y zona circundante debe cumplir con los requisitos de la Ordenanza de Llanuras Aluviales del condado de Henrico (Capítulo 10, Artículo 1 del Código del condado de Henrico). Circundante al SFHA significa que la urbanización está dentro de los 40 pies del SFHA o dentro de la llanura aluvial de 500 años.

Antes de construir, rellenar o alterar su terreno o la edificación de su propiedad, debe obtener un Permiso de Llanura Aluvial para promover el cumplimiento de la Ordenanza de Llanuras Aluviales del condado. La intención de la Ordenanza de Llanuras Aluviales es promover y proteger la salud, la seguridad y el bienestar general de los residentes de Henrico y minimizar las pérdidas por inundaciones. Lo que usted debe saber:

- La colocación de relleno está prohibida dentro del SFHA.
- No se permiten nuevas estructuras residenciales dentro del SFHA o dentro de los 15 pies del SFHA, y las estructuras residenciales existentes en estas zonas no pueden ampliarse.
- Se requiere que las nuevas estructuras no residenciales en el SFHA tengan su piso más bajo elevado al menos dos pies por encima de la BFE. Esta elevación adicional, o francobordo, es una medida adicional de protección contra inundaciones y podría resultar en primas de seguro contra inundaciones más bajas.
- Todas las estructuras adyacentes al SFHA, lo que significa que están dentro de 40 pies del SFHA o dentro de la llanura de inundación de 500 años, deben tener su piso más bajo elevado un pie por encima de la BFE.
- Se requieren certificados de elevación que muestren las elevaciones del piso para las edificaciones dentro del SFHA o en una zona circundante.
- Se requiere un Certificado de no Elevación, firmado y sellado por un ingeniero profesional registrado en VA, para toda la urbanización en el SFHA con el fin de demostrar que no aumentará la elevación de la inundación.

Para obtener más información, visite [henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates](http://henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates), llame a la Línea de ayuda del condado de Henrico al 804-501-7463 o envíe un correo electrónico a [flood@henrico.us](mailto:flood@henrico.us).

**10. Mi casa o negocio se encuentra en una zona de riesgo alto de inundación. ¿Qué hago si quiero construir una ampliación o mejorarla de otra manera?**

Debe comenzar solicitando un Permiso de Urbanización en Llanuras Aluviales para promover el cumplimiento de los requisitos de urbanización en llanuras aluviales y ayudar a evitar errores costosos. Las estructuras residenciales existentes en el SFHA no se pueden ampliar, pero se pueden permitir otras mejoras, como renovaciones internas. Las estructuras no residenciales pueden ampliarse si se pueden cumplir todos los requisitos del código aplicable.

Para todas las edificaciones que se están mejorando, el valor de la mejora (modificación, alteración, reparación, restauración, etc.) no podrá ser igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura existente. Las mejoras valoradas en menos del 50% no podrán aumentar la no conformidad de la estructura.

Las ampliaciones u otras mejoras valoradas en un 50% o más del valor de mercado de la estructura existente se consideran **mejoras sustanciales**. En tales casos, toda la estructura debe cumplir con los requisitos actuales de la Ordenanza de Llanuras Aluviales y el Código de Construcción.

**11. ¿Qué sucederá si mi edificación ahora aparece en un área de riesgo moderado o bajo, en lugar de un área de riesgo alto?**

Si su edificación se ha identificado recientemente como un área de riesgo moderado o bajo cuando los mapas entren en vigencia, la ley no le exigirá que compre un seguro contra inundaciones si tiene una hipoteca de un prestamista regulado o asegurado por el gobierno federal. No obstante, su prestamista puede exigirle que tenga un seguro contra inundaciones.

Aunque su riesgo de inundación puede ser de moderado a bajo, todavía existe riesgo para su propiedad. El seguro contra inundaciones sigue siendo muy recomendable en estas zonas. De hecho, los asegurados del NFIP fuera de las áreas cartografiadas de alto riesgo de inundación presentan más del 40% de todos los reclamos de seguros de inundación del NFIP.

Las edificaciones en estas áreas aún pueden estar sujetas a los requisitos reglamentarios si se encuentran ubicadas en la llanura aluvial de 500 años o dentro de los 40 pies del SFHA.

**Definiciones**

**Elevación de la Inundación de Base** es la altura (sobre el nivel del mar) que se estima que alcanzarán o superarán las aguas de una inundación con al menos un 1% de probabilidades de producirse en un año determinado, también conocida como el SFHA o la llanura aluvial de 100 años.

**Urbanización:** cualquier cambio hecho por el hombre en bienes raíces mejorados o no mejorados.

**Francobordo:** un margen adicional de seguridad, expresado en pies por encima de una elevación de inundación específica, generalmente el BFE. El condado de Henrico ha adoptado un requisito de francobordo de 2 pies dentro de la SFHA y un requisito de francobordo de 1 pie en zonas circundantes al SFHA.



Para obtener más información, escanee el código QR para visitar la página web de actualizaciones de mapas de Henrico.



Henrico County  
VIRGINIA

## 12. ¿Qué pasa si mi casa o negocio aparece en un área de riesgo alto, pero creo que la designación es errónea?

Si cree que su propiedad ha sido cartografiada incorrectamente en un área de riesgo alto, puede presentar una solicitud a la FEMA para una LOMC. Una LOMC refleja una revisión o modificación oficial a un FIRM efectivo. Si se le otorga la solicitud de LOMC, puede optar por una prima de seguro de inundación más baja o a la opción de no adquirir un seguro de inundación. Se deben proporcionar datos técnicos para respaldar cualquier reclamo de que una propiedad está incorrectamente cartografiada, tales como datos de elevación del terreno o estudios de inundación revisados. Para obtener más información sobre los LOMC de la FEMA, visite [www.fema.gov/letter-map-changes](http://www.fema.gov/letter-map-changes).

## 13. Alquilo una propiedad en una zona de riesgo alto. ¿Debo tener un seguro contra inundaciones?

Si está alquilando una casa o negocio en una parcela que se encuentra en el SFHA, tenga en cuenta que, si bien su arrendador puede tener un seguro contra inundaciones para cubrir su edificación, ese seguro no cubrirá sus pertenencias personales. Solo una póliza de seguro contra inundaciones por separado puede cubrir los artículos dañados en una inundación. Protéjase con una póliza de cobertura de seguro para contenido contra inundaciones. Su agente de seguros puede ayudarlo a adquirir una póliza y responder preguntas.

## 14. ¿Cómo puedo proteger mi propiedad de las inundaciones?

Las primas del seguro contra inundaciones se basan en una serie de factores, pero hay algunas medidas que puede tomar para que el seguro contra inundaciones le resulte más asequible cada año:

- **Reduzca su riesgo de inundación.** Lo que paga por el seguro de inundación del NFIP a menudo tiene mucho que ver con cuánto riesgo de inundación está asociado a su propiedad. Mitigar el riesgo de inundación no solo protege su propiedad contra daños por inundación, sino que también puede ayudar a reducir los costos del seguro.
- **Proporcione un certificado de elevación.** Si bien no es obligatorio al comprar una póliza, puede ayudar a su agente de seguros a obtener una mejor tarifa.
- **Elija un deducible más alto.** Elegir un deducible más alto reducirá su prima, pero significa que tendrá que cubrir una mayor parte del costo de reconstrucción de su bolsillo. Aumentar el deducible de su póliza de seguro contra inundaciones hasta el máximo de \$10,000 podría reducir su prima anual hasta en un 40 por ciento. Tenga en cuenta que la utilización del deducible máximo puede no ser apropiada o admisible para todos.

Para obtener más información, visite <https://www.floodsmart.gov/how-can-i-pay-less>. El condado de Henrico trabaja actualmente para unirse al Programa CRS, que proporcionará un descuento en la prima del seguro contra inundaciones a todos los titulares de pólizas del NFIP en el condado. Se prevé que entre en vigencia en octubre de 2024.

## 15. ¿Qué reglas de divulgación se aplican al comprar una propiedad en una llanura aluvial?

Virginia es un estado en donde rige la norma de "comprador precavido". Esto significa que los vendedores no están obligados a revelar ninguna información relacionada con el riesgo de inundación de una propiedad, la proximidad a una zona de inundación regulada, la cobertura del seguro contra inundaciones o los daños por inundaciones anteriores. Todos los compradores potenciales deben actuar con la diligencia debida para informarse sobre una propiedad antes de comprarla, lo que incluye comprobar el riesgo de inundación de una propiedad y cualquier normativa federal o del condado que se aplique a una propiedad en función de su ubicación en un SFHA.

Ya se han presentado proyectos de ley en la Asamblea General para modificar los requisitos de información sobre inundaciones, incluso en la sesión de 2024, pero esta ley no se ha aprobado. Si le preocupan los requisitos de información sobre inundaciones en Virginia, considere la posibilidad de ponerse en contacto con sus representantes en la Cámara de Representantes y en el Senado para tratar este tema. Puede identificar a su legislador aquí: [whosmy.virginiageneralassembly.gov](http://whosmy.virginiageneralassembly.gov).

## 16. ¿Qué recursos adicionales están disponibles?

La siguiente es una lista de recursos e información de contacto para realizar más preguntas.

- Visite [henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates](http://henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates) para ver los mapas actualizados y efectivos y encontrar información sobre el proyecto y los próximos eventos
- [FloodSmart.gov](http://FloodSmart.gov): información general sobre el seguro contra inundaciones del NFIP
- Map Changes & Flood Insurance: What Property Owners Need to Know: FEMA brochure (Cambios en los mapas y seguro de inundación: Lo que los propietarios deben saber: folleto de FEMA) (<https://bit.ly/Property-Owners>)
- Si tiene preguntas generales sobre seguros de inundación y cartografía de riesgos de inundación, llame a Intercambio de Mapas y Seguros de FEMA (FEMA Mapping and Insurance eXchange, FMIX) al 1-877-FEMA MAP (1-877-336-2627) o envíe un correo electrónico a FEMA-FMIX@fema.dhs.gov. FMIX está abierto de lunes a viernes, de 8 a.m. a 7:00 p.m., hora del este.

### ¿NECESITA AYUDA?

## PÓNGASE EN CONTACTO CON LA MESA DE AYUDA DE ACTUALIZACIONES DEL MAPA DE INUNDACIONES DE HENRICO



Teléfono: 804-501-7463



Correo electrónico: [flood@henrico.gov](mailto:flood@henrico.gov)



Servicios de traducción disponibles



Para obtener más información, escanee el código QR para visitar la página web de actualizaciones de mapas de Henrico.



Henrico County  
VIRGINIA