Programa de Recuperación de Viviendas en Restauración de NY

Requisitos de los seguros contra inundación:

Revisado al 3 de marzo de 2015

¿QUIÉN ESTÁ OBLIGADO A MANTENER UN SEGURO CONTRA INUNDACIÓN SOBRE SU PROPIEDAD?
Todos los Solicitantes que reciban fondos del Programa de Recuperación de Viviendas en Restauración de NY destinados a cualquier estructura ubicada en la llanura aluvial de 100 años tienen la obligación de mantener activa y vigente a perpetuidad una póliza de seguro contra inundación sobre su propiedad.

¿ESTOS REQUISITOS DE LOS SEGUROS CONTRA INUNDACIÓN SON APLICABLES A LOS EDIFICIOS Y UNIDADES DE CONDOMINIOS O COOPERATIVAS?
Si su edificio está organizado como Condominio en virtud del cual cada unidad se posee y escritura individualmente, ya sea el Consorcio del Condominio o el Propietario de la Unidad tienen la obligación de gestionar un seguro contra inundación para cada unidad individual. Sin embargo, el Consorcio del Condominio siempre es el responsable de mantener el seguro contra inundación sobre los elementos comunes en caso de que fuere el Consorcio el que recibiere los fondos del Programa NY en Restauración («NY Rising») destinados a reparar dichos elementos comunes.

Los propietarios de las unidades del Condominio que gestionen asistencia financiera a través del Programa NY en Restauración serán los responsables de aportar los comprobantes de la contratación del seguro contra inundación sobre sus respectivas unidades individuales a los fines de resultar elegibles para gozar de los beneficios que brinda el programa. Esto se puede lograr mediante la obtención de un seguro contra inundación sobre su respectiva unidad, según se permita, o bien mediante la entrega de una copia de la póliza del Consorcio que acredite la cobertura de su respectiva unidad individual.

No obstante ello, si su edificio está organizado como Cooperativa en virtud de la cual los residentes de las unidades adquieren participaciones en la Cooperativa en lugar de adquirir la propiedad en sí misma, el Consejo Directivo de la Cooperativa tendrá la obligación de obtener y mantener un seguro contra inundación para cada una de las respectivas unidades individuales que recibieren asistencia, así como también respecto de los elementos comunes del edificio (en caso de que el Consejo recibiere financiación para reparar los elementos comunes).

Este requisito podrá cumplirse mediante la inscripción de un pacto restrictivo que pese sobre la Propiedad o bien modificando los estatutos y demás documentos que rijan la organización del Consorcio del Condominio o el Consejo Directivo de la Cooperativa, según corresponda.

¿DE QUÉ SE TRATA UN PACTO RESTRICTIVO?

Todo tipo de acuerdo que les exige a los futuros compradores realizar o abstenerse de realizar una acción específica. En las transacciones inmobiliarias, los pactos restrictivos consisten en obligaciones jurídicas vinculantes que el vendedor incorpora a la redacción de la escritura de la propiedad.

¿POR QUÉ SE INSCRIBE UN PACTO RESTRICTIVO SOBRE MI PROPIEDAD?
Según los requisitos del Programa de Recuperación de Viviendas en Restauración de NY y las cláusulas de su contrato de concesión, si su estructura se encuentra ubicada en la llanura aluvial de 100 años, usted está obligado a mantener un seguro contra inundación sobre su propiedad. Asimismo, también está obligado a notificar a **TODOS** los futuros compradores acerca del requisito de mantener a perpetuidad un seguro contra inundación sobre la propiedad. A los efectos de cerciorarse de que todos los futuros propietarios tomen conocimiento del requisito de contratación de un seguro contra inundación, se puede inscribir un Pacto Restrictivo en su escritura traslativa de dominio que afectará y acompañará por siempre la transferencia de titularidad de la propiedad. Sírvase tener en cuenta que, siempre que corresponda, el Programa podrá decidir gestionar la modificación de los estatutos y demás reglamentos propios de los Consorcios de Condominios o Consejos Directivos de Cooperativas, con el objeto de incorporar los requisitos del seguro contra inundación en lugar de inscribir un pacto restrictivo que pese sobre la propiedad. Esto se podrá efectuar toda vez que tales reglamentos estén contenidos en los documentos traslativos de la titularidad de la propiedad.

¿QUÉ DICE LA RESTRICCIÓN?
Dado que su propiedad está ubicada en un «área proclive a desastres por inundaciones», tal como la define el art. 5154a (d) del Título 42 del Código de los Estados Unidos, y dado que usted recibió asistencia federal para mitigación de desastres, usted deberá obtener y mantener un seguro contra inundación de conformidad con la ley federal vigente y, en caso de concretarse la venta o transferencia de la propiedad, tanto usted como todos los futuros propietarios deberán notificar por escrito al adquirente, en torno a la fecha de transferencia, de los requisitos de obtener y mantener un seguro contra inundación de conformidad con la ley federal. Este requisito debe estar contenido en la escritura traslativa de dominio por la que se transfiera la titularidad de la propiedad. Todos los pactos restrictivos, cláusulas, disposiciones y condiciones concernientes al seguro contra inundación correrán la suerte del inmueble, vinculado en consecuencia a todos sus futuros adquirentes, administradores judiciales y locatarios de la propiedad. Para ver un modelo de pacto restrictivo concerniente al seguro contra inundación, consulte el Programa en el sitio web: http://stormrecovery.ny.gov/housing-forms-and-resources.

¿CUÁL ES LA DURACIÓN REQUERIDA DE LA COBERTURA DEL SEGURO CONTRA INUNDACIÓN?
El seguro contra inundación debe mantenerse contratado mientras dure la existencia de la propiedad.

¿QUÉ DOCUMENTACIÓN SE CONSIDERA PRUEBA FEHACIENTE DE LA CONTRATACIÓN DE UN SEGURO CONTRA INUNDACIÓN?
Un formulario de declaración de póliza expedido por el Programa Nacional de Seguros contra Inundación o bien un formulario de declaración de póliza expedido por una compañía de seguros incluida en el Programa Nacional de Seguros contra Inundación.

¿TENGO QUE FIRMAR EL PACTO RESTRICTIVO ATINENTE A LA INUNDACIÓN?
Sí, esto es obligatorio según las cláusulas del Contrato de Concesión que usted haya firmado y así lo exige la ley federal. La única excepción frente a esta situación es si el Programa determinase que el

Consorcio del Condominio o el Consejo Directivo de la Cooperativa deben modificar sus estatutos a los efectos de garantizar que se mantendrá a perpetuidad un seguro contra inundación sobre la propiedad. En tales casos, puede no llegar a ser obligatorio un Pacto Restrictivo.

¿CUÁL ES EL MONTO REQUERIDO DE LA COBERTURA DEL SEGURO CONTRA INUNDACIÓN?

Usted debe obtener y mantener un seguro contra inundación por un monto mínimo equivalente al costo del desarrollo o proyecto (menos el costo estimado del terreno). El costo del proyecto incluye tanto la porción del costo que fuere asistida como la no asistida con financiación federal, incluido todo tipo de maquinarias, equipos, accesorios y mobiliarios. Si la asistencia federal incluye una porción de los costos de maquinarias, equipos, accesorios o mobiliarios, el costo total de tal concepto también debe quedar cubierto por el seguro contra inundación.

¿QUÉ SUCEDE SI NO FIRMO EL PACTO RESTRICTIVO O NO MODIFICO MIS ESTATUTOS, SEGÚN CORRESPONDA?

Si no cumple con estas condiciones estipuladas más arriba, los fondos que haya recibido quedarán sujetos a devolución. Asimismo, si no cumple con la obligación y un futuro comprador no recibiere notificación alguna de tal obligación de mantener un seguro contra inundación, y posteriormente recibiere fondos de recuperación ante desastres, entonces usted podría llegar a ser considerado responsable de reintegrar dichos fondos el gobierno.

¿QUÉ DICE EL ART. 5154a (d) DEL TÍTULO 42 DEL CÓDIGO DE LOS ESTADOS UNIDOS?

Código de los EE.UU. › Título 42 › Capítulo 68 › Subcapítulo III › art. 5154a Título 42 del Código de los EE.UU. § 5154a - Prohibición de asistencia en caso de desastres por inundaciones. Vigente mediante publ. L. 113-121. (Véase las Leyes Públicas correspondientes al actual período de sesiones legislativas del Congreso).

(a) Prohibición general:

Sin perjuicio de toda otra disposición legal aplicable, no se podrá utilizar ninguna otra asistencia federal para mitigación de desastres disponible para un área sujeta a desastres por inundaciones con el propósito de efectuar a favor de ninguna persona pago alguno (incluido todo pago de asistencia por un préstamo) destinado a reparar, reemplazar o restaurar los daños ocasionados a bienes personales, residenciales o comerciales si es que tal persona hubiere recibido en cualquier momento asistencia para desastres por inundaciones que estuviere condicionada al hecho de que tal persona primero debiere haber contratado un seguro contra inundación de conformidad con la ley federal vigente y posteriormente hubiere omitido gestionarlo y mantenerlo sobre su propiedad según lo exige la ley federal aplicable.

(b) Transferencia de la propiedad

(1) Deber de notificar

En el caso de la transferencia de cualquier propiedad conforme se describe en el parágrafo (3), el enajenante deberá notificar por escrito al adquirente, a más tardar en la fecha en que se concretare tal transferencia, acerca de los requisitos de:

(A) obtener respecto de la referida propiedad un seguro contra inundación de conformidad con la ley federal, en caso de que tal propiedad no estuviere asegurada a la fecha en la que la propiedad fuere transferida; y

(B) mantener respecto de dicha propiedad un seguro contra inundación de conformidad con la ley federal.

La citada notificación por escrito deberá estar contenida en los documentos que acrediten

la transferencia de titularidad sobre la propiedad.

(2) Omisión de notificar

Si un enajenante tal como describe el parágrafo (1) omitiere cursar la notificación de conformidad con tal parágrafo y, con posterioridad a la transferencia de la propiedad:

(A) el enajenante omitiere obtener o mantener respecto de dicha propiedad un seguro contra inundación de conformidad con la ley federal,

(B) la propiedad se viere dañada por un desastre consistente en una inundación, y

(C) la asistencia federal para alivio frente a desastres se proveyere a los efectos de reparar, reemplazar o restaurar la propiedad como consecuencia de tales daños,

el enajenante deberá reembolsarle al gobierno federal un monto equivalente al monto provisto en concepto de asistencia federal para alivio frente a desastres con respecto a la referida propiedad.

(3) La propiedad descripta

A los efectos del parágrafo (1), una propiedad está descripta en el presente parágrafo si se tratare de una propiedad personal, comercial o residencial para la cual se hubiere provisto asistencia federal para mitigación de desastres disponible en el área afectada por el desastre o inundación, con anterioridad a la fecha en la que se transfiriese la propiedad, a los efectos de repararla, reemplazarla o restaurarla, en caso de que tal asistencia estuviere supeditada a la condición de obtener sobre dicha propiedad un seguro contra inundación de conformidad con la ley federal aplicable.

(c) Omitido

(d) Definición de «área afectada por el desastre o inundación»

A los efectos del presente artículo, el término «área afectada por el desastre o inundación» se refiere a toda área respecto de la cual:

(1) el Secretario de Agricultura determine, o haya determinado, que se encuentran sustancialmente afectada por un desastre natural en los Estados Unidos conforme al artículo 1961 (a) del Título 7; o bien

(2) el Presidente declare, o haya declarado, la existencia de un desastre o emergencia grave de conformidad con la Ley Robert T. Stafford de Asistencia para Emergencia y Mitigación de Desastres (art. 5121 y sgts. del Título 42 del Código de los EE.UU.), como consecuencia de las condiciones de inundaciones que existiesen o afectasen dicha área.

(e) Fecha de entrada en vigencia

Tanto el presente artículo como las modificaciones que conlleva se aplicarán a los desastres declarados con posterioridad al 23 de septiembre de 1994.