

Carta de Revisión de Mapas (LOMR) vs Apelación

INFORMACIÓN GENERAL

CONTEXTO

Cada año, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) trabaja con comunidades de todo Estados Unidos en proyectos de Mapas, Evaluaciones y Planificación de Riesgos (Risk MAP, por sus siglas en inglés) que desarrollan o revisan mapas de riesgo de inundación de la comunidad, conocidos como Mapas de Tasas de Seguros contra Inundaciones (FIRM, por sus siglas en inglés). Este trabajo se realiza con el fin de asegurar que las comunidades tengan los mejores datos disponibles para manejar su riesgo de inundación y para proteger a las familias y propiedades. Dentro del *Mile High Flood District* (MHFD), los estudios locales de Delineación de Áreas con Riesgo de Inundación (FHAD, por sus siglas en inglés) se incorporan a los FIRM a través del Risk MAP y utilizando el proceso de Revisión Física de Mapas (PMR, por sus siglas en inglés). El proceso de PMR tiene como resultado la revisión física y la reimpresión de los FIRM afectados y las(s) parte(s) del/de los informe(s) del Estudio del seguro contra inundaciones (FIS, por sus siglas en inglés) acompañante(s).

Después de que una comunidad recibe los paneles preliminares del FIRM de la PMR que muestran información nueva o revisada sobre los riesgos de inundación, como Niveles de Inundación Base (BFE, por sus siglas en inglés), cauces mayores, Áreas Especiales de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) o designaciones de zona, FEMA inicia un período de apelación de 90 días. Las comunidades y los propietarios pueden revisar la información propuesta sobre el riesgo de inundación antes de que entre en vigor. El período de apelación comienza en la fecha en que FEMA publica el segundo de dos avisos legales sobre los BFE propuestos en un periódico local. Dentro de este período de 90 días, los funcionarios de la comunidad y los propietarios que no estén de acuerdo con la información propuesta sobre el riesgo de inundación que se indica en los FIRM preliminares, o en el informe preliminar del FIS que los acompaña, pueden incluir una presentación formal de datos técnicos y/o científicos para respaldar una apelación.

Una vez que los FIRM y el informe del FIS preliminares estén disponibles, las solicitudes de cambio a la información sobre el riesgo de inundación propuesta se pueden presentar a través de la comunidad, ya sea como una Carta de Revisión de Mapas (LOMR, por sus siglas en inglés) o como una apelación a la información desarrollada por el actual proyecto de PMR. Este documento ayudará a explicar los procedimientos para determinar el proceso que corresponda.

¿QUÉ ES UNA LOMR?

Una LOMR es la modificación oficial de FEMA a un FIRM (que a menudo resulta de un proyecto específico). Los FIRM se pueden actualizar en cualquier momento debido a cambios naturales o relacionados con el desarrollo. Estas modificaciones pueden dar lugar a un cambio físico en los BFE, los cauces mayores, las SFHA o las designaciones de zona existentes. Una LOMR permite a FEMA revisar la información sobre el riesgo de inundación en un FIRM a través de un documento de determinación con adjuntos, como las partes afectadas del FIRM y/o del informe del FIS (p. ej., tablas de datos de cauces mayores y perfiles de inundación), sin revisar físicamente y reimprimir el panel completo del FIRM.

¿QUÉ ES UNA APELACIÓN?

Una apelación es una impugnación formal a los BFE, los cauces mayores reglamentarios, las SFHA y/o las designaciones de zona propuestas y presentadas en el informe preliminar del FIS o en el FIRM preliminar. Las apelaciones se presentan a través de la comunidad durante el período de apelación de 90 días y deben basarse en datos que muestren que la información propuesta es científica o técnicamente incorrecta. Las apelaciones solo pueden presentarse respecto a información sobre riesgo de inundación en las áreas específicas que el proyecto de PMR revisa.

¿QUÉ ES UNA LOMR?

¿QUÉ ES UNA APELACIÓN?

CÓMO AFECTAN A UNA COMUNIDAD

El proceso de la LOMR permite a FEMA actualizar los riesgos de inundación en una ubicación específica del FIRM sin afectar otras áreas que un proyecto de PMR en curso está revisando. Una ventaja de este proceso es que la LOMR puede avanzar de forma independiente sin afectar el cronograma de la PMR. En general, el proceso de la LOMR es más oportuno que la PMR y permite a la comunidad incorporar rápidamente importantes revisiones a la información sobre el riesgo de inundación, en lugar de esperar a la PMR.

Proporcionar datos científicos y técnicos comprobados que documenten que el estudio propuesto es científica o técnicamente incorrecto durante el proceso de apelación aumenta la precisión del mapa y da lugar a una mejor representación del riesgo de inundación en la comunidad.

¿QUIÉN PUEDE PRESENTARLOS?

Cualquier propietario de bienes inmuebles, propietario de negocio o la comunidad afectada por información actualizada sobre el riesgo de inundación.

Funcionarios de la comunidad, propietarios de bienes comerciales y propietarios individuales afectados por la información revisada sobre el riesgo de inundación en un FIRM preliminar o en un informe preliminar del FIS.

¿CUÁNDO DEBE USARSE CADA PROCESO?

Las comunidades, los propietarios de bienes inmuebles o los propietarios de negocios deben presentar una solicitud de LOMR cuando se justifica una revisión del mapeo de riesgo de inundación debido a cambios físicos ocurridos, o si obtienen datos técnicos actualizados que mejorarían la precisión de la información sobre el riesgo de inundación en un área del FIRM existente. El proceso de LOMR proporciona notificación y el debido proceso a los propietarios que podrían verse afectados de manera negativa por las revisiones propuestas.

Una apelación se justifica cuando una comunidad, un propietario de un bien inmueble o un propietario de un negocio tiene pruebas técnicas y científicas de que las revisiones propuestas sobre el riesgo de inundación en el informe preliminar del FIS o en un panel preliminar del FIRM son incorrectas. FEMA evaluará los datos presentados para determinar si son válidos y, de ser así, si sería mejor incorporarlos como parte del proceso de apelación de la PMR o a través de una LOMR separada.

¿CÓMO SE PRESENTA CADA SOLICITUD?

Una LOMR debe solicitarse a través del Director General de una comunidad (alcalde de la ciudad, comisionado del condado, etc.). En última instancia, la comunidad es responsable de adoptar la información revisada sobre el riesgo de inundación en sus ordenanzas y reglamentos relativos a la administración de valles inundables.

Los residentes interesados en solicitar una LOMR deben consultar al administrador de valles inundables de su comunidad. Este es el funcionario local que mantiene los mapas de riesgo de inundación y los informes del FIS de la comunidad y que se comunica con FEMA en varias etapas del proceso de revisión de mapas. A menudo, este puesto recae en el Ingeniero de la Ciudad/Condado, el Director de Planificación o el Administrador de Zonificación. Los datos de la LOMR deben estar certificados por un Ingeniero Profesional registrado o un Agrimensor matriculado.

Si una LOMR dentro del área de un proyecto de PMR en curso entra en vigor hasta aproximadamente dos meses antes de que FEMA emita una Carta de Determinación Final para la PMR, la LOMR se incorporará a los paneles que se están actualizando.

Una apelación debe basarse en datos que muestren que los BFE, las profundidades de inundación base, los cauces mayores, las SFHA o las designaciones de zona nuevas o modificadas asociadas con los resultados de la PMR preliminar son científica o técnicamente incorrectos.

Estos datos deben presentarse a través de la comunidad y deben ser certificados por un Ingeniero Profesional registrado o un Agrimensor matriculado. En algunos casos, el apelante debe presentar documentación de respaldo, como un análisis del riesgo de inundación revisado que utilice métodos o datos alternativos que se consideran superiores a los utilizados en los resultados de la PMR preliminar. En otros casos, FEMA o el Administrador de Valles Inundables de la comunidad puede proporcionar la documentación de respaldo para hacer cualquier cambio necesario a la información preliminar sobre el peligro de inundación en la PMR.