



Preguntas y Respuestas

Reuniones informativas sobre la recuperación de las inundaciones de octubre

512-974-2843 (Línea Telefónica de 24 horas para reportar inundaciones)

<http://www.austintexas.gov/onioncreek>

Escombros

1. ¿Recogió la ciudad los escombros de las zonas de agua después de la inundación?

Los empleados del Departamento de Protección de Cuencas y contratistas recogieron los escombros de las propiedades de la ciudad de Austin, caminos, carreteras y drenajes después de las inundaciones de octubre del 2013. El Departamento ha recogido más de 200 toneladas de escombros relacionados con la inundación desde el mes de octubre. Esta cantidad de escombros no incluye la que otros departamentos de la ciudad recogieron.

2. Hay muchos escombros y roedores.

El Departamento de Protección de Cuencas ha retirado del derecho de paso y alcantarillas los escombros que puedan presentar una amenaza constante para el flujo del agua por el sistema de drenaje. La limpieza de escombros en propiedades privadas es la responsabilidad del propietario. El Departamento de Protección de Cuencas provee mantenimiento a las propiedades que han sido compradas como parte del Programa de Adquisiciones de la ciudad. La ciudad es responsable por el mantenimiento de la vegetación de dichas propiedades antes de la demolición. Una vez que la estructura se ha demolido, el mantenimiento de la vegetación se vuelve rutinario por parte de la ciudad.

3. ¿Qué está haciendo la ciudad para mejorar el flujo del agua?

El Departamento de Protección de Cuencas provee mantenimiento rutinario a la vegetación en los canales que se ha determinado que requieren mantenimiento específico para asegurar el flujo del agua. Además, el departamento monitorea rutinariamente los cruces viales para determinar cualquier bloqueo asociado con basura antes y justo después de las tormentas. El personal investiga el específicamente el mantenimiento de canales, problemas de escombros y de drenaje reportados a través de llamadas a la línea telefónica 3-1-1.

Avisos sobre la inundación y la seguridad en caso de inundación

4. ¿Aparte de los medidores de lluvia, qué otra forma hay para medir el nivel del agua? No hay suficientes medidores de lluvia ¿Se van a instalar más?

Los medidores de lluvia son la forma mejor y más segura de medir de manera remota los niveles de agua durante una tormenta. El personal del equipo del Sistema de Avisos sobre las Inundaciones también recibe información de los niveles de agua por parte de personal de la ciudad que se encuentra verificando los niveles a la hora y en el lugar de la tormenta. Existen diez indicadores USGS (United States Geological Service/Servicio Geológico de los Estados Unidos) en la cuenca de Onion Creek, donde se localizan varias cuencas más pequeñas. Dentro de este grupo están situados tres medidores de lluvia a lo largo de Onion Creek. La ciudad de Austin y el Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS) actualmente se encuentran evaluando ubicaciones para instalar otro medidor de lluvia en la cuenca de Onion Creek. Una vez determinada la ubicación, el medidor de lluvia probablemente se instalará durante el año 2015.

Hay varias formas en que usted puede tener acceso a la información de los medidores de lluvia y pluviómetros desde su computadora:

- Información del Sistema Geológico de los Estados Unidos (USGS) para Austin, Texas, se encuentra disponible en la página de internet de la ciudad de Austin:
www.ci.austin.tx.us/fews/water_level.cfm
- También puede ingresar a las páginas de internet del Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS) y buscar los medidores de niveles de agua para Texas, en la página de internet:
http://waterdata.usgs.gov/TX/nwis/current?type=flow&group_key=county_cd&search_site_no_station_nm=
- La Autoridad del Rio Colorado Bajo (LCRA) tiene a su cargo un medidor de niveles de agua en la cuenca de Onion Creek en la carretera FM976 en Buda, Texas. Usted puede tener acceso a la información de este medidor de niveles de agua en la página de internet: hydromet.lcra.org/full.aspx
- El Servicio Nacional de Meteorología publica en línea los pronósticos del medidor de niveles de agua localizado en la carretera 183. Usted puede tener acceso a su página de internet: water.weather.gov/ahps2/hydrograph.php?wfo=EWX&gage=ATIT2

Como parte de un proyecto piloto, la ciudad de Austin instalará cámaras computarizadas que se podrán ver en ATXFloods.com. Las ubicaciones preliminares de las cámaras son las siguientes:

- Bluff Springs Road en Onion Creek (cerca de la calle de Brandt)
- Este de William Cannon en Onion Creek
- Calle de River Plantation en Onion Creek

Se espera que estas cámaras estén disponibles en los últimos meses del presente año (2014). Estas cámaras ayudarán a proporcionar información en tiempo real sobre la disponibilidad de las principales vías de acceso hacia y desde las subdivisiones de la cuenca de Onion Creek.

5. ¿El radio y la televisión son métodos muy buenos de notificación, pero qué sucede si no hay electricidad? ¿Altavoz? ¿Helicóptero? ¿Destellos y fuegos artificiales desde un punto más alto?

Las siguientes alternativas son buenos métodos de notificación cuando no hay electricidad:

- Un radio climatológico de la Administración Nacional de Alarmas Oceánico y Atmosférico (NOAA) programado para recibir todas las alertas relacionadas al clima para el condado de Travis. Estos radios requieren baterías/corriente alterna y dan alertas por medio de tono, voz y luz. Los radios climatológicos de NOAA que se entregaron durante las reuniones de Onion Creek fueron programados para el condado de Travis. Por favor sepa que las baterías de los radios duran poco tiempo. Les recomendamos que los mantengan con baterías completamente cargadas, en una toma de pared a todas horas. La recepción será mejor si se mantiene cerca de una ventana. Por favor, procure tener baterías extras disponibles en todo momento.
- Sistema de Notificación Regional. Registre su teléfono celular en el sitio de internet: <http://alertregistration.com/capcog/>, marque todos los cuadros que pertenezcan a las alertas y advertencias del clima. Este sistema está diseñado para dar alertas para áreas más específicas que los radios NOAA. En otras palabras, las alertas del clima específicas para el área de Onion Creek se pronosticarán por teléfono, correo electrónico o texto.
- Alertas ATXFloods. Suscríbase al sitio de internet <http://www.atxfloods.com/alerts.php>. Estas alertas se pueden recibir por texto, correo electrónico o teléfono. Estas pueden ser enviadas a áreas más específicas que las de la red del Sistema de Notificación Regional.
- IPAWS – Sistema de Alertas Públicas Integradas y de Prevención (Integrated Public Alerts & Warning System-IPAWS). Este sistema es parte de la alerta de la nación y prevención de la infraestructura, y se usa para alertas en los teléfonos celulares. El Departamento de Administración de Emergencias de la ciudad de Austin está autorizado

para utilizar este sistema de advertencias. Por favor comuníquese con su compañía de teléfonos para determinar si su teléfono puede recibir mensajes de IPAWS. De ser así, el sistema debe funcionar sin ninguna programación de su parte.

6. El Departamento de Bomberos de Austin hace evaluaciones de riesgo de incendios. ¿Se podría hacer lo mismo para alertar a la comunidad de los riesgos de inundación?

El Departamento de Bomberos de Austin realiza inspecciones gratis de seguridad contra incendios e instala alarmas de humo en los hogares a todo lo largo del área de Austin como parte de sus actividades regulares de apoyo a la comunidad (para mayor información, por favor comuníquese al teléfono 512-974-0299). Aunque la ciudad no tiene un servicio similar para las inundaciones, ofrecemos una variedad de fuentes de información para que el público esté enterado de su riesgo de inundación y organice un plan para proteger a su familia. Los residentes de Austin pueden investigar si su casa se encuentra en zona de inundación, por teléfono o por el sistema de ATXFloodPro.com. Usted puede obtener consejos sobre la seguridad de inundaciones en el sitio de internet www.austinfloods.org, o también puede solicitar una cita con el personal del Departamento de Protección de Cuencas para discutir las estrategias para reducir los daños por inundación en su propiedad. Por favor deje un mensaje en el número telefónico 512-974-2843, o envíe un correo electrónico a floodpro@austintexas.gov.

Proyectos de Mitigación de Inundaciones

7. ¿De qué manera la ciudad determina donde hacer proyectos de mitigación de inundaciones?

El Departamento de Protección de Cuencas ha desarrollado un método para identificar las estructuras y carreteras a riesgo de inundación, y para determinar el nivel de riesgo comparado a otras áreas en la ciudad. Este método, el cual se basa en la profundidad y frecuencia de la inundación conduce a una puntuación de inundación que nos determina cual es la prioridad para proyectos en un futuro. El siguiente paso consiste en una evaluación detallada de cada área a riesgo, a fin de determinar la mejor solución, tal como la modificación de canales, mejoras a los cruces viales, lagunas de detención, desviación de canales, y el programa de adquisición. Se llevan a cabo estudios de factibilidad para evaluar soluciones potenciales e identificar los beneficios y los costos asociados con cada una. Como resultado de estos estudios de factibilidad, se identifica la solución más efectiva y apropiada para áreas propensas a inundaciones. El programa de adquisiciones pudiera ser la mejor estrategia en casos donde otras soluciones no son factibles o los costos no son efectivos.

La zona de Onion Creek río abajo cerca de William Cannon y Pleasant Valley es actualmente la más alta prioridad de la ciudad para la mitigación de las inundaciones, siguiéndole

inmediatamente la parte media de la cuenca de Williamson Creek, cerca de Heartwood Drive y Radam Circle.

Zonas de Inundación

8. ¿De dónde obtiene la ciudad información actualizada sobre las zonas de inundación?

Las delineaciones de las zonas actuales de inundación para Onion Creek fueron desarrolladas como parte de un estudio de factibilidad que se completó en octubre del 2006 por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos. Este estudio proporcionó un análisis detallado de los flujos y niveles de agua y evaluó soluciones potenciales de mitigación de la inundación en la cuenca de Onion Creek. El trabajo de ingeniería y de mapas del estudio fue utilizado por el contratista de mapas de la ciudad en cooperación con la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) para crear los mapas actuales de las zonas de inundación, los cuales se hicieron efectivos en septiembre del 2008.

Seguro contra Inundación

9. ¿Se incrementará el precio del seguro contra inundaciones?

Sí, la mayoría de los propietarios notarán algún tipo de aumento en la tasa de su póliza de seguro para inundación. Varias partes de la legislatura han hecho cambios al Programa Nacional de Seguros contra inundación. La mayoría de las pólizas que están recibiendo subsidios continuarán recibéndolos, sin embargo, los asegurados podrán ver el incremento, ya que los subsidios se irán reduciendo gradualmente. Las personas que tengan preguntas específicas de como la reciente legislación afectará a su póliza de seguros contra inundación deberán hablar con su agente de seguros.

Estado del Programa de Adquisiciones

10. ¿De qué manera la ciudad determina las prioridades dentro del área de Adquisiciones de la Cuenta baja de Onion creek?

En el año 2006, el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (Army Corps of Engineers) determinó las propiedades que necesitaban ser adquiridas en sociedad con la Ciudad. El orden de adquisición de las propiedades en este proyecto se basó en el riesgo de inundación estructural al comparar la elevación del piso terminado con la elevación de la zona de inundación. Antes del 2006, la ciudad ya había estado adquiriendo propiedades basadas en el

riesgo, y todas las adquisiciones a la fecha han sido dentro del proyecto del área estipulada por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos. Los fondos aprobados por el Concilio de Austin en junio del 2014, fueron los primeros fondos que recibimos para el Programa de Adquisiciones del área de la cuenca de Onion Creek fuera del proyecto del área del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos. Sin embargo, los fondos no fueron suficientes para ofrecer el programa de adquisiciones para todas las propiedades que se encuentran en riesgo en el área. El Departamento de Protección de Cuencas seleccionó las propiedades con el más alto riesgo de inundación (aquellas de la zona de inundación de 25 años) para esta fase de adquisiciones. Dado que la elevación del suelo y la elevación del piso terminado de la casa varían, no todas las casas de la misma cuadra están siempre en el mismo riesgo estructural de inundación.

En septiembre del 2014, el Concilio de la Ciudad de Austin autorizó fondos para comprar la mayoría de las propiedades en la zona de inundación de 100 años cerca de William Cannon y Pleasant Valley. La determinación de las propiedades que se incluirán se hará en base a los datos de las elevaciones de inundación de las casas.

11. ¿Cuál es el estado del programa de adquisición para el resto del área del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos?

El Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos recibió su primer crédito federal para el proyecto en el 2014. La ciudad recibirá entre \$8 y \$10 millones de este fondo federal para continuar el proceso de adquisición de las propiedades que aún permanecen dentro del área del proyecto del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos. Hasta agosto 26 del 2014 eran 65 propiedades.

Proceso y Cronología de la Adquisición

La siguiente información se aplica a las adquisiciones actuales ya consideradas en los fondos de adquisición. Las políticas de adquisición y procedimientos se determinan basadas en la fuente de los fondos, así que las futuras adquisiciones pueden tener políticas diferentes de las mencionadas a continuación.

12. ¿Debo continuar pagando mi seguro de propietario si estoy en el programa de adquisiciones?

Durante el programa de adquisiciones, usted debe continuar con todos los seguros para su propiedad y hacer todos los pagos de utilidades e impuestos.

13. ¿Si estuviera interesado en el proyecto, qué tendría que hacer?

Si se han aprobado fondos para la adquisición de su propiedad, un representante de la ciudad se pondrá en contacto con usted para explicarle el proceso de adquisición y el tiempo estimado, le ayudará a completar todas las formas necesarias, resolver cualquier problema relacionado con su título de propiedad antes del cierre, y también le contestará cualquier pregunta que usted tenga.

14. ¿Qué información debo tener lista para mi cita?

Si usted es el propietario, debe tener listos todos los recibos de las reparaciones hechas después de la inundación, o los documentos de la renta, de ser este el caso. Los inquilinos serán entrevistados más tarde, pero deben estar preparados para proveer recibos de la renta mensual, documentación de los pagos de utilidades y verificación del ingreso del hogar. Durante el proceso de adquisición usted debe continuar con todos los seguros requeridos para su propiedad y hacer todos los pagos de la hipoteca, pago de utilidades e impuestos.

15. ¿Cómo se determinará el valor de mi propiedad?

Antes de hacerle una oferta de compra, la ciudad enviará a un evaluador independiente para inspeccionar su propiedad, evaluarla y dar un reporte formal del valor real de la propiedad.

16. ¿De qué forma afectará el valor establecido por el Distrito de Valoración Central del Condado de Travis (Travis County Appraisal District, o TCAD) a la valoración o a la cantidad ofrecida por mi casa como parte del programa de adquisición?

El evaluador independiente que se contrate para evaluar las casas no usará el valor establecido por TCAD como base para el proceso de su valoración. Aunque el valor TCAD es parte de la información individual de la propiedad, la valoración se basará en el propio análisis y metodología que el evaluador use.

17. ¿Cuál es el valor razonable del mercado?

El valor razonable del mercado es la cantidad en efectivo, o en términos razonables equivalente al dinero en efectivo, por la que probablemente la propiedad se hubiera vendido en la fecha efectiva de la valoración después de un tiempo razonable de exposición en el mercado abierto y competitivo por parte de un vendedor y comprador dispuestos y razonablemente bien informados, sin ningún acto de coacción para comprar o vender, dando las debidas consideraciones económicas de todos los usos de la propiedad en el momento de la evaluación.

18. ¿Cuánto tardará la valoración una vez que yo le haya notificado a la ciudad mi deseo de participar en el programa?

Espere recibir un evaluó y una oferta aproximadamente en un lapso de 45 a 60 días después que el evaluador inspeccione su propiedad. Sin embargo, si existieran problemas con el título de su casa, la oferta o el cierre se pudieran retrasar. Ud. podría ayudarnos proporcionándonos los documentos necesarios para resolver cualquier problema con el mismo. El representante de la ciudad le explicará en su primera entrevista, los pasos necesarios para obtener un título limpio de gravámenes.

19. ¿Tendré la oportunidad de hablar con el evaluador?

Sí. Se le invitará para que acompañe al evaluador durante la inspección de su propiedad, ya que será en su mejor interés proporcionar al evaluador la mayor información útil y características especiales que usted piense puedan determinar el valor de su propiedad. También debe estar preparado para dar información adicional requerida por el evaluador. Si no le fuera posible estar presente al tiempo de la valoración, puede dejar a cargo a un representante calificado que esté completamente familiarizado con su propiedad.

20. ¿Cuánto pagará la ciudad por mi propiedad?

Un representante de la ciudad le presentará por escrito la valoración y una oferta de compra. La oferta por escrito será por la cantidad del evaluó aprobado. Si se acepta la oferta, cada propietario deberá firmar una copia del contrato y regresarlo para procesarlo en un lapso de 30 días después de que se le presentó la oferta. Bajo circunstancias especiales, este período de 30 días puede ser extendido. Después de la ejecución del contrato por la ciudad, el contrato se convierte en un acuerdo de cumplimiento obligatorio.

21. ¿Qué sucede si no estoy de acuerdo con la valoración?

Si usted no acepta la oferta, puede presentar una apelación a la oferta de la ciudad. Usted podrá contratar a un evaluador de bienes raíces competente, independiente y aprobado por la ciudad a su propio costo. Antes de contratarlo, por favor verifique con la oficina de adquisiciones si su evaluador está aprobado. La contraoferta y la nueva valoración deberán ser enviadas a más tardar dentro de los 60 días después de que la ciudad le presentó la oferta inicial. La ciudad a su vez revisará el segundo evaluó para determinar si se necesitara hacer algún ajuste al primero. Si el evaluó fuera ajustado, se le haría una oferta revisada. Usted tendría 30 días después de que la nueva oferta le fuera presentada para informarle a la ciudad de su decisión.

22. ¿Me podría representar un abogado o un evaluador durante las negociaciones con la ciudad?

Sí. Si usted no está familiarizado con los valores de los bienes raíces o cómo se determinan, o si tuviera preguntas de carácter legal, y usted así lo decide, puede contratar los servicios de un

evaluador de bienes raíces o de un abogado, o de ambos, para que le ayuden en sus negociaciones. Sin embargo, usted tendría que pagar sus honorarios, los cuales no son reembolsables.

23. ¿Si acepto la oferta, cuanto tiempo podré permanecer en mi propiedad?

La propiedad debe estar desocupada al tiempo del cierre, de no estarlo, se podría retrasar el cierre. Se efectuará una inspección el día del cierre. Sin embargo, no se le requerirá que se mude de domicilio sin un aviso por escrito de por lo menos 90 días de anticipación. No debe mudarse antes de recibir una notificación explicándole su elegibilidad de asistencia para su mudanza. Bajo circunstancias especiales, la fecha de cierre puede ser retrasada después de 90 días, pero estas situaciones se evaluarán en base a cada caso específico.

24. ¿Cuándo recibiré el pago de mi propiedad si estoy de acuerdo con la cantidad ofrecida?

Usted recibirá el pago por su propiedad al momento del cierre, pero los beneficios de mudanza pueden ser pagados en una fecha posterior dependiendo de sus circunstancias. La ciudad, de acuerdo con usted programará una cita para el cierre, idealmente dentro de los siguientes 90 días de haber aceptado la oferta. Sin embargo, de haber problemas de título, la fecha de cierre se puede retrasar. De ser ese el caso usted podría ayudar a agilizar los trámites obteniendo los documentos necesarios para que el título no presente ningún gravamen. El representante de la ciudad le explicará qué hacer para liberar su título, y por favor recuerde que la propiedad debe estar desocupada para el día del cierre.

25. ¿Puedo retirar algunas instalaciones fijas de la propiedad?

El remover las instalaciones fijas de su propiedad podría impactar el precio de la misma. Debe discutir esos asuntos con el personal de la ciudad en su primera cita.

26. ¿Qué tipo de asistencia de mudanza recibiré?

Si la propiedad está ocupada por el propietario o por inquilinos, usted recibirá los beneficios de mudanza como se estipula en el artículo 49 CFR Parte 24 del Código de Asistencia Uniforme de Mudanza y Adquisición Federal de Bienes Raíces y Programas de Asistencia Federales. Puede tener acceso al código en: www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?tpl=/ecfrbrowse/Title49/49cfr24_main_02.tpl. Todas las personas desplazadas serán elegibles para servicios de asesoramiento y pago de mudanzas de cualquier propiedad personal que se encuentre en la casa. Las personas desplazadas elegibles que ocupaban el hogar serán elegibles para una casa de reemplazo o pago de asistencia de renta, mientras los no propietarios podrán ser elegibles para obtener beneficios diferentes a los de los dueños.

27. ¿Qué tanta asistencia recibiré?

Un agente de reubicación se entrevistará con usted personalmente para determinar sus necesidades y preferencias para el reemplazo de su casa y los servicios de asesoramiento. Los pagos de una casa de reemplazo varían dependiendo de sus circunstancias y el mercado actual de Austin de bienes raíces.

28. ¿Cómo puedo ser elegible para un pago de un reemplazo de casa?

La casa de reemplazo debe ser inspeccionada para asegurar que cumple con la definición federal de vivienda decente, segura y sanitaria antes de iniciar un acuerdo de alquiler o compra de vivienda. Los pagos por casas de reemplazo varían dependiendo de las circunstancias y necesidades individuales. Para poder reclamar el pago de su casa de reemplazo, debe comprar y ocupar una casa de reemplazo decente, segura y sanitaria dentro de los siguientes 12 meses de la fecha de cierre por la venta de su propiedad a la ciudad.

29. ¿De qué forma se me ayudará para encontrar una vivienda de reemplazo?

Por favor tenga en cuenta que la ciudad no le representa como su agente de bienes raíces para encontrarle y asegurarle una casa de reemplazo, sin embargo, la ciudad le puede proporcionar transporte para ver casa de reemplazo y también proporcionarle información acerca de:

- Viviendas disponibles comparables decentes, seguras y sanitarias
- Programas federales, estatales y locales de viviendas
- Referencias sobre empleo, salud, bienestar y asistencia legal
- Asistencia para completar cualquier solicitud requerida y formas de reclamo.

Recuerde que antes de comprometerse para rentar o comprar una vivienda de reemplazo, ésta debe ser inspeccionada por nuestro personal para determinar si cumple con todas las condiciones de decente, segura y sanitaria.

30. ¿Qué sucede si no quiero vender?

El objetivo de la ciudad es eliminar el riesgo de inundación para los habitantes y las propiedades en esta área. Nuestra meta es llegar a acuerdos amigables con cada propietario para la adquisición de su propiedad, la cual es propensa a inundación. Sin embargo, si no se puede llegar a un arreglo amigable, el Concilio de la Ciudad podrá decidir utilizar su derecho de dominio eminente para adquirir la propiedad. Si su propiedad se dañó sustancialmente, y usted se decide a no vender, usted tendrá hasta la fecha proporcionada en la carta de daño sustancial para entregar los planos para que su casa cumpla con los requisitos del Código de la Ciudad.

31. ¿Pueden las personas que participaron en el Programa de Adquisiciones anterior ser reembolsadas con algún dinero por el seguro de inundación que haya sido deducido?

Durante las adquisiciones después de la inundación de Halloween, la ciudad de Austin hizo ofertas en base al valor de la casa antes de la inundación. Esto requirió que restáramos cualquier pago de seguro de inundación federal que no había sido gastado en reparaciones a la casa. Esto es porque la ley federal prohíbe a individuos el recibir pagos de ambos gobiernos, local y federal por el mismo evento, en este caso por compensación por daño a la casa, también conocido como duplicación de beneficios. Para futuras adquisiciones, la ciudad estará haciendo ofertas basadas en la condición actual de la casa, lo que significa que no habrá duplicación con los programas de seguro de inundación y **no** tendremos que deducir pagos de pólizas de seguros contra inundación. Esperamos que las personas que participaron en las adquisiciones pasadas estén felices en sus nuevas ubicaciones y satisfechos con la compensación que se les otorgó. No podemos hacer cambios retroactivos en las adquisiciones anteriores y convertirlas a las condiciones actuales después de la inundación ni rembolsar por cualquier deducción a su póliza de seguro sobre inundación ya que los evaluos fueron basados en condiciones de la casa antes de la inundación.

32. ¿Cuál es el estado del programa de adquisiciones en la cuenca de Williamson Creek?

Una resolución del Concilio de la Ciudad de Austin nos ha solicitado explorar las opciones para la adquisición de aproximadamente 70 casas a riesgo de inundación en la parte media de la cuenca de Williamson Creek. En el mes de septiembre, el Concilio de la Ciudad de Austin autorizó fondos para las adquisiciones voluntarias. En este momento estamos reuniendo los datos para determinar cuáles propiedades tienen el riesgo más alto y por consiguiente incluirlas en el programa de adquisiciones y determinando las políticas a usarse para la adquisición.

33. ¿Puedo vender mi casa mientras hay un programa de adquisición en proceso?

La ciudad de Austin no es parte de transacciones privadas de bienes raíces. Sin embargo, invitamos a todos los propietarios potenciales a educarse acerca de los riesgos asociados con la compra de propiedades en zonas de inundación. Usted debe informar a los compradores potenciales si la casa se ha inundado, si está ubicada en zona de inundación, la denominación de daño sustancial y si se encuentra en un área de adquisiciones.

34. ¿Habrán o podrán haber elecciones para bonos de adquisiciones por inundación?

El Concilio de Austin ha decidido no llevar a cabo una elección de bonos para las adquisiciones de zonas de inundación en este momento

35. ¿Se verán afectadas las adquisiciones debido al litigio actual sobre la cuota de drenaje?

El litigio actual sobre la cuota de utilidades del drenaje no ha afectado las adquisiciones.

Daño sustancial

36. ¿Se dañó sustancialmente mi casa?

El pasado mes de julio del 2014 se enviaron cartas a los propietarios de casas informándoles si su casa había recibido daño sustancial o no. Si usted vive dentro de las áreas afectadas por la inundación de Halloween, usted debió haber recibido una carta. Si no la recibió, por favor póngase en contacto con la Oficina Contra Inundación de la Ciudad de Austin al número telefónico 512-974-2843.

Si desea ver el mapa que muestra las casas con daño sustancial, por favor diríjase al sitio de internet: www.austintexas.gov/onioncreek.

37. ¿Cuáles son los reglamentos si el daño a su casa fue menos del 50% de su valor antes de la inundación (i.e. no recibió daño sustancial?)

Las casas que no se dañaron sustancialmente pueden ser restauradas a la condición en que se encontraban antes de la inundación. Si no cumplen con los reglamentos actuales de las zonas de inundación, la estructura se clasificará como “uso de no conformidad actual”. El Código de la Ciudad dice que se puede mantener una estructura que se encuentra en uso de no conformidad existente, pero que está prohibido hacer alguna modificación o adición que aumente la no conformidad. Esto incluye mejoras sustanciales acumulativas en un periodo de 10 años. Mejoras sustanciales se define como mejoras, incluyendo reparaciones que en un periodo de 10 años representen más de un 50% el valor de la estructura. Esto significa que si una casa se dañó en un 30% durante las inundaciones de Halloween, entonces por los siguientes 10 años, cualquier trabajo en la casa que le agregue más del 20% del valor de la casa constituiría una mejora sustancial y la casa tendría que cumplir con los reglamentos de las zonas de inundación igual como si hubiera sufrido daño sustancial.

38. ¿Cómo se determina el daño sustancial?

La Ciudad determinó el daño sustancial basado en tres factores: el valor de la estructura antes de la inundación, la profundidad de la inundación y el costo de la reparación. El valor previo de la casa se determinó por medio de un análisis del mercado concluido por el Departamento de Bienes Raíces de la Ciudad. Además, se comparó este valor con el valor mejorado del Distrito de Valoración Central del Condado de Travis (Travis County Appraisal District o TCAD) del año 2013. El mayor de estos dos valores es el que utilizamos. La profundidad de las inundaciones se determinó en base a la evaluación de daños que revelaron las encuestas del Departamento del Cumplimiento del Código, la Cruz Roja, la Agencia Federal para Manejo de Emergencias (FEMA) y el Departamento de Protección de Cuencas. Los costos de reparación se determinaron en coordinación con el Departamento de la Vivienda y el Desarrollo de la Comunidad al calcular las reparaciones necesarias basadas en las diferentes profundidades de

inundación y el valor razonable en el mercado para esos materiales, más el costo de la mano de obra. Las placas rojas y amarillas que fueron puestas en las puertas por el Departamento del Cumplimiento del Código no fueron usadas para hacer la determinación de daño sustancial.

39. ¿Podría protestar por la determinación de daño sustancial a mi propiedad?

Los propietarios de casas pueden apelar algunas partes de la determinación de daño sustancial de la ciudad. Si usted quisiera presentar un recurso de apelación, por favor póngase en contacto con la oficina Contra Inundación al número de teléfono 512-974-2843. Se le solicitará que proporcione información para apoyar su apelación. La información que le puede ser útil incluye fotografías mostrando la profundidad de la inundación en su casa, recibos por costos de construcción e información de reclamos de su proveedor de seguro para inundación.

40. ¿Puedo seguir viviendo en mi casa?

Su casa debe cumplir con ciertos requisitos para que se considere una vivienda segura. Si usted ha hecho las reparaciones necesarias a su casa bajo el permiso de seguridad mínima expedido por la ciudad, usted puede continuar ocupando la vivienda. Si su casa no se dañó sustancialmente, usted puede pedir que su permiso sea cerrado. En el caso de haber recibido daño sustancial, el permiso permanecerá activo y usted tendrá hasta la fecha establecida en la carta para comenzar el proceso y hacer que su casa cumpla con las condiciones habitables en cumplimiento con el Código de la Ciudad.

41. ¿Va la ciudad de Austin a obligar a la gente a salirse de su casa?

El objetivo de la ciudad es eliminar el riesgo de inundación para las personas y sus propiedades en esta área, y está trabajando con los propietarios para que las casas que recibieron daño sustancial cumplan con las condiciones de los códigos federales y de la ciudad mediante acuerdos amistosos para comprar sus propiedades, o por otros métodos iniciados por los propietarios. Los propietarios que no estén tomando medidas para cumplir con los requisitos establecidos en el código antes de la fecha establecida tendrán que enfrentar citaciones y acciones legales por parte del Departamento del Cumplimiento del Código de la ciudad de Austin. En el área del programa de adquisiciones, el Concilio de la Ciudad de Austin podrá decidir usar “dominio eminente” para adquirir la propiedad.

42. ¿Si mi casa recibió daño sustancial y no quisiera ser parte del programa de adquisiciones, o si no hubiera un programa disponible en mi área, que reglamentos debo seguir?

Una casa dañada sustancialmente puede cumplir con las condiciones de vivienda habitable por medio de los reglamentos de la Oficina Contra Inundaciones de varias formas:

- Es posible actualizar el diseño de una estructura ya existente para que cumpla con los reglamentos de la Oficina de Inundaciones. Si no es posible cumplir con los reglamentos o si el propietario decidiera no cumplir con ellos, el propietario puede solicitar una variación a los reglamentos por parte del Concilio de Austin.
- Se puede demoler la casa y en lugar de esa construir una nueva que cumpla con los requisitos.
- Se puede demoler la casa y mantener el terreno vacante ya sea por medio del Programa de Adquisiciones o por el propietario del terreno.

Usted puede encontrar una descripción de los reglamentos actuales para zonas de inundación de la Ciudad de Austin en el sitio de internet: www.austintexas.gov/page/floodplain-development-information.

El Concilio de la Ciudad de Austin es la única entidad con autoridad que puede autorizar variaciones a los reglamentos.