

PREPARANDOSE POR UN DESASTRE



INTRODUCCIÓN

En el Estado de la Florida hay más de 20,000 condominios (muchos de los cuales están ubicados en la costa) con un total de aproximadamente 1,000,000 de unidades. Este folleto fue diseñado con el propósito de asistir a las asociaciones de condominios con la preparación de un plan de desastre. La primera sección de la publicación fue preparada por el Florida Department of Community Affairs (Departamento de Asuntos Comunitarios--“DCA”) para ofrecer procedimientos de planificación de desastre a las asociaciones de condominios. La segunda y tercera secciones fueron preparadas por el Florida Department of Business and Professional Regulation, Bureau of

Condominiums (Bureau de Condominios) y el Advisory Council on Condominiums (Junta Consultiva de Condominios). La Sección II articula las provisiones en el Acta de Condominio que están relacionadas a la preparación para desastres. La Sección III provee sugerencias para prepararse *antes* del desastre en orden para operar la asociación eficientemente *después* del desastre. Una lista de referencias adicionales que puede ser beneficiosa en preparar un plan para la asociación puede encontrarse en la Sección IV al final de este folleto.

ESTE FOLLETO NO DEBE SER UTILIZADO COMO UN PLAN DE DESASTRE COMPLETO. OFICIALES LOCALES DE DEFENSA CIVIL SON RESPONSABLES PARA LA PREPARACIÓN GENERAL DE DESASTRE EN LA COMUNIDAD Y DEBEN SER CONSULTADOS PARA PREPARARSE PARA UNA EMERGENCIA.

I. GUÍAS PARA LA PLANIFICACIÓN DE DESASTRES PARA ASOCIACIONES DE CONDOMINIOS. Preparados por el Department of Community Affairs (Departamento de Asuntos Comunitarios), Division of Emergency Management (División de Administración de Emergencia).

EL PROCESO DE PLANEAMIENTO

El Acta de Condominio estipula que el rol de la asociación es de operar el condominio para la salud, seguridad, comodidad y bienestar de los propietarios. Además de los poderes establecidos por la ley, la junta directiva tiene la responsabilidad de desarrollar procedimientos que mitiguen los efectos de peligros naturales y tecnológicos que pueden afectar a un condominio y sus ocupantes.



En esta publicación, trataremos de describir el proceso para el desarrollo de planes de preparación y recuperación de desastres. El proceso incluye:

- * Un análisis de peligro que provee información sobre los distintos tipos de peligros que puedan afectar a la asociación y la vulnerabilidad de la asociación a esos peligros.
- * Un análisis de la composición de la comunidad de la asociación para identificar problemas sociales o de recursos particulares.
- * Una determinación de necesidades para la preparación de desastre relativo a la vulnerabilidad de la asociación y disponibilidad de recursos.
- * La identificación de puntos relacionados a desastres que las asociaciones puedan enfrentarse dado la singularidad de propiedad que son los condominios.

ANÁLISIS DE PELIGRO



Para determinar las necesidades de emergencia de una comunidad, un conocimiento de los tipos de peligros que puedan existir en la comunidad es esencial. Peligros que puedan afectar condominios en Florida varían de lugar en lugar. Por ejemplo, aquellos condominios localizados en áreas costales son susceptibles a mareas y vientos, mientras que condominios localizados tierra adentro son susceptibles a vientos e inundaciones causadas por lluvia. Cualquiera que sea el lugar, los

fundamentos del análisis de peligro para la asociación debe incluir:

- * Análisis de los peligros potenciales.
- * Identificación de vulnerabilidad.
- * Identificación de otros factores que puedan agravar la susceptibilidad de la asociación a peligros particulares (drenajes inadecuados, etc.)
- * Identificación de obstáculos potenciales para viajar (puentes, cruces de ferrocarril, calzada, etc.)
- * Estimado del impacto de peligro en la asociación para determinar la suficiencia de la estructura del edificio. Evaluación de edificio puede hacerse por reguladores de seguros e ingenieros de construcción.

La asociación pueda que no tenga un experto en climatología, hidrología o geología para determinar peligros y la vulnerabilidad de la asociación, sin embargo, esta información está usualmente disponible. Frecuentemente, los peligros pueden ser identificados relativo a probabilidad y/o lugar.

FUENTES DE INFORMACIÓN:

LOS PELIGROS

- Organización de Administración de Emergencias del Condado
- Biblioteca Local
- Periódicos
- Sociedad Histórica Local
- Consejos de Planeamiento Regional
- Florida Department of Community Affairs, Division of Emergency Management (Departamento de Asuntos Comunitarios, División de Administración de Emergencia)

INUNDACIÓN

- U.S. Army Corps of Engineers (Cuerpo de Ingenieros de la Armada de E.E.U.U.)
- U.S. Geological Survey (Inspección Geológica de E.E.U.U.)
- Florida Department of Environmental Protection (Departamento de Protección Ambiental de la Florida)
- Water Management District (Distrito de Administración del Agua)

EROSIÓN COSTAL

- Florida Department of Environmental Protection, Division of Beaches and Shores (Departamento de Protección Ambiental de la Florida, División de Playas)
- National Oceanic and Atmospheric Administration, Coastal Programs (Administración Nacional Oceánica y Atmosférica, Oficina de Programas Costales)
- U.S. Army Corps of Engineers (Cuerpo de Ingenieros de la Armada de E.E.U.U.)

PELIGROS CLIMÁTICOS

- National Weather Service (Servicio Meteorológico Nacional)
- Empresas de Servicio Público y Privado

PELIGROS DE FUEGO

- Departamento de Fuego Local
- Florida Fire Marshall, Department of Insurance (Jefe de Bomberos de la Florida, Departamento de Seguro)
- Florida Department of Agriculture and Consumer Services, Division of Forestry (Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor, División de Silvicultura)

PELIGROS QUÍMICOS

- Florida Department of Environmental Protection (Departamento de Regulación Ambiental de Florida)
- U.S. Environmental Protection Agency (Agencia de Protección Ambiental de los E.E.U.U.)

ADVERTENCIA: LA OCURRENCIA, AUSENCIA, O SEVERIDAD DE PELIGROS HISTÓRICOS O DESASTRES NO DEBE SER USADO EXCLUSIVAMENTE PARA EL PLANEAMIENTO DE DESASTRE.

Mientras huracanes de gran magnitud no frecuenten su area, esto no significa que la próxima tormenta no producirá resultados desastrosos--aunque sea clasificado como menor.

NECESIDADES DE EMERGENCIA

Después que los estimados han sido hechos de peligros potenciales que pueden impactar a la asociación, estos estimados deben ser traducidos en programas específicos de emergencia o actividades. Una organización de preparación y el esfuerzo de respuesta por la asociación debe ser dirigido a problemas especiales que han sido señalado por el análisis de peligro. Las siguientes preguntas deben asistirlo en determinar las necesidades de emergencia:

- * Cuales son las características de las personas que viven en la asociación? Ancianos o jóvenes? Residentes temporales o permanentes?
- * Cuantos residentes requieren asistencia especial debido a edad, condiciones medicas, etc.?
- * Hay grupos étnicos o culturales que requieren necesidades especiales?
- * Que preparaciones han sido hechas para usar a la asociación como refugio de emergencia (saneamiento, comida, seguridad, etc.)?
- * Que peligros requieren que su asociación sea evacuada?
- * Esta la asociación localizada en una isla accesible por calzada? Si este es el caso, quedan fácilmente inundadas las vías de acceso a las calzadas?
- * Conocen los residentes la localidad del refugio publico mas cercano y la mejor ruta a este refugio?
- * Cual es la actitud de residentes de la asociación sobre peligros como huracanes?
- * Cual es el efecto de un corte temporal de electricidad en los medios de comunicación primaria (sin electricidad en el elevador)?
- * Existe una gran cantidad de superficie de vidrio susceptible a vientos potentes y basura volante?
- * Las vías principales se sobrellenaran con trafico durante evacuaciones de emergencia?
- * Tendrá su asociación un poder de emergencia?
- * Está su asociación en un edificio bien construido y tendrá elementos comunes que se pueden utilizar como refugio?



Las respuestas a las siguientes preguntas indicaran problemas potenciales que determinaran las necesidades de emergencia de la asociación. Programas especiales de advertencia, evacuación, conocimiento de desastre o protección pueden ser requeridos. En conclusión, un plan de emergencia:

- Permite saber que esperar
- Previene planeamiento espontaneo
- Provee un incentivo
- Puede indicar medidas preventivas que deben ser tomadas
- Crea conocimiento de nuevos peligros
- Identifica el compromiso que las asociación requiere
- Indica el tipo de ayuda que la asociación necesita

- PLAN DE DESASTRE DE LA ASOCIACIÓN

El grupo de planeamiento o comité es el vehículo “tradicional” de la cual surgen planes de desastre para grupos de ciudadanos. La clave es que los individuos que están envueltos en respondiendo a emergencias deben estar envueltos en la planificación para estas respuestas. Se sugiere que este comité para el plan de desastre de la asociación incluya:

- * Representante de la junta directiva
- * Representante(s) del piso o del edificio
- * Representante de la administración de la asociación
- * Oficial de emergencia local
- * Oficial del departamento de bomberos
- * Oficial de organización de voluntarios
- * Representante de seguros
- * Oficial de departamento de salud
- * Representante de la policía
- * Otras personas que sean necesitadas



El comité de desastre debe involucrarse en coleccionar información discutida en las secciones previas ya que el proceso de planeamiento empieza con saber cuales son los problemas de la asociación. El comité debe decidir que tipo de plan es el mas apropiado para las necesidades de desastre de la asociación.

Lista de Teléfonos



Una lista de teléfonos es una parte integral de los planes y esto puede ser todo lo que se necesita por la asociación si los mecanismos locales para enfrentarse con peligros potenciales están en función. Esta lista le hará saber a quien llamar en emergencias particulares.

Una lista telefónica de los nombres, direcciones, y números de teléfono de miembros de la junta directiva, personal de mantenimiento y Administración, concesionarios y agencias de servicios de emergencia deben ser compilados. Esta lista debe incluir organizaciones involucradas en consulta y apoyo, referencia, asistencial legal, eliminación de desechos y actividades de voluntarios.

Si usted elige un plan de desastre simplificado, usted debe considerar obtener una Lista de Recursos para no solo saber a quien llamar, pero además que hay disponible. Un inventario de artículos de oficina (camionetas, walkie-talkies, generadores auxiliares, extinguidores de fuego, etc.) debe ser mantenido y actualizado frecuentemente. Propietarios con habilidades especiales (doctores, enfermeras, arquitectos, operadores de equipos) deben mencionarse en esta Lista de Recursos para proveer asistencia durante emergencias.

La asociación debe tener sistemas de comunicaciones alternativos ya que bajo condiciones de desastre, los teléfonos no pueden operarse. Por lo tanto, el comité debe considerar usar “CB Radios” para suplementar el sistema primario.

Guía de Acción / Lista de Verificación

Las guías de Acción y las listas de Verificación son generalmente breves (una/dos paginas) hojas o cartas diseñadas a asegurar que cosas básicas queden hechas respondiendo a emergencias. Por ejemplo, una Guía de Acción para huracanes puede especificar lo siguiente:



- * Empiece cada temporada de huracán con un programa de concientización de huracanes
- * Ensaye un plan de evacuación de huracán
- * Verifique el tiempo por medio de la Radio
- * Establecer guías para el almacenamiento de carros y botes
- * Verificar el sistema de emergencia y otros artículos de emergencia

Guías de Acción y Lista de Verificación pueden ser desarrolladas por otros peligros como fuego y derrames de materiales peligrosos.

Planes de Coordinación

Un plan de Coordinación está generalmente dirigido a definir las responsabilidades de varios grupos o individuos bajo varias condiciones de emergencia. Este tipo de plan es mas comprensivo que los otros dos previamente discutidos, y puede incluir los siguientes elementos:

- * Autoridades legales
- * Clasificación de desastre
- * Organización de respuesta de emergencia
- * Responsabilidades
- * Mapas y planos de piso
- * Información de apoyo

La decision para implementar un plan de coordinación debe depender de la vulnerabilidad de la asociación, de planes adecuados de agencias locales para enfrentarse con peligros potenciales, la actitud de miembros de la asociación con relación a peligros específicos, y los recursos de la asociación.

LA RECUPERACIÓN POST-DESASTRE

El principal ingrediente para una recuperación rápida después de un desastre es la preparación de antemano, la disponibilidad de auxilio, el conocimiento público y el involucrimiento de la comunidad. La recuperación después de un desastre extendido a veces puede presentar retos serios para las agencias públicas que existen en las comunidades mas afligidas. Las demandas que se le presentan a las organizaciones de ayuda gubernamentales pueden ser abrumadoras y a la vez problemas nuevos pueden surgir los cuales no existen procedimientos o autoridades definidas.

Por lo tanto las asociaciones deben de anticipar contingencias que pueden surgir durante la recuperación de los desastres y deben seguirse los procedimientos en lugar par poder lidiar con ellos. Lo siguiente es una breve descripción de temas y actividades que una asociación debe planear de antemano.

SEGURO

Existen dos tipos de cobertura básica para los propietarios de unidades, los cuales son el seguro de propietario de casa y el seguro de inundación. Una póliza de propietario de casa es la cobertura corriente que la mayoría de la gente tienen. Esta escrita en varias formas diferentes y solamente cubre daño causado por el agua si el viento abre el techo, si las ventanas o algunas otra parte del edificio se dañan. La póliza para los dueños de casa no cubre el daño causado por el agua ascendente hasta un punto que el agua se filtra alrededor de las puertas, ventanas etc. Este tipo de daño está cubierto por el seguro de inundación.

Consecuentemente, propietarios de unidades que están en áreas consideradas de alto riesgo para inundación y que participan en el Federal Flood Insurance Program (Programa Federal de Seguro Para Inundaciones), deben comprar seguro de inundación que cubra daño potencial de inundación.

Las asociaciones también deben mantener un seguro adecuada que cubra los elementos comunes al igual que deben comprar el endorso de algunos artículos que no estén cubiertos por el seguro básico del edificio.

Algunas de estas exclusiones, las cuales usualmente están en común por de la asociación, son las siguientes:

cerca, matas, arbusto, equipo de patio, y cualquier otra estructura o propiedad que esté localizada arriba del nivel del agua.

Las juntas directivas deben revisar los documentos de la asociación que estén relacionados con seguros y deben de informarle a los propietarios de unidades los tipos de seguro que la asociación tiene. Los propietarios de unidades deben ser aconsejados con respecto a la cobertura adicional que deben comprar para la protección de artículos personales igual que la posibilidad de pérdida que puede exceder la cobertura adquirida por la asociación.



También, las asociaciones que están en áreas consideradas propensas a inundaciones deben familiarizarse con los cambios recientes de el National Flood Insurance Program (Programa Nacional de Seguro de Inundación). Algunos de los cambios que se efectuaron en Junio del 1982 fueron los siguientes:

- * Los deducibles, para los dos edificios y pérdida de contenidos que resultan por las inundaciones, fueron aumentados de \$200 a \$500 por cada uno.
- * Pérdidas elegibles a consecuencia de inundaciones como joyas, metales preciosos, objetos de arte y artículos similares a hora están limitados a \$250, bajo desde el límite previo de \$500
- * Cobertura de gastos reemplazables solamente están disponibles para residencias primarias; Los condominios que se utilicen como segundas casas están solamente cubiertas por valores actuales
- * Edificios nuevos construidos arriba del agua o que están situados en el la dirección de la marea, construido después de Octubre 1, 1982, no son elegible para seguro de inundación.

Además, efectivo Octubre 1, 1983, estructuras construidas encima de una barrera costera designada sin desarrollarse no calificaran para seguro de inundación. Adicionalmente, los edificios que existen o estén abajo de construcción hasta la fecha tope de Octubre 1983 todavía califican, el seguro de inundación para

estas propiedades podía ser usado por una reclamación solamente. Por ejemplo, si un condominio en una area designada como no desarrollada esta substancialmente dañado por un huracán, una reclamación puede ser sometida. Pero si el condominio se vuelve a construir, entonces no califica para obtener seguro de inundación por la segunda vez.

Información adicional sobre seguro de inundación puede ser obtenido por de agentes locales de seguros o puede llamar a la Administración Federal de Seguro, 800-424-8872, o puede ponerse en contacto con el Florida Department of Community Affairs, Division of Emergency Management, National Flood Insurance Program (Departamento de Asuntos Comunitario, División de Manejo de Emergencia-- Programa Nacional de Seguro de Inundación), 2740 Centerview Drive, Tallahassee, Florida, 32399-2100, 850-487-4915.

DOCUMENTACIÓN DAÑADO

La asistencia puntual de desastre para los individuos y la comunidad entera esta basada en la información de perdida de propiedad. Agencias de ayuda necesitan saber lo siguiente:

- * La cantidad y el grado de dañado a la propiedad
- * El numero de personas muertas o heridas
- * El numero de personas que necesitan comida, ropa, alberge, atención medical o otra
- * El costo de reemplazar o reparar la propiedad dañado
- * Perdidas cubiertas por el seguro



Las asociaciones pueden apresurar el proceso de asistencias en asegurarse que la Información previa es reunida rápidamente y preciso. Los residentes que están identificado en la lista de recursos (vea la página 5) como agente de bienes raises, agentes de seguro, ingenieros de construcción, etc. deben ser requerido a asistir en la evaluación y cual quiera otros métodos de adquirir información. También, una lista de propietarios ausente y sus agentes de seguro sera muy útil en tratar de ponerse en contacto con estos individuos y en recogiendo información de perdida.

REPARACIÓN DE PROPIEDAD COMÚN

A pesar de becas federales para desastres están disponible para reparar propiedades como los caminos de entrada, acerca y piscinas los cuales dueños son organizaciones privadas y sin fin lucrativo, asociaciones de condominio (privadas o sin fin lucrativo) no son elegible para el préstamo de Small Business Administration (SBA) Administración de Pequeños Negocios de desastre que normalmente se le provee a los individuos y los negocios¹. Consecuentemente, las asociaciones deben buscar un método alternativa de reparar los daños comunes a las propiedades antes que el desastre ocurra (por ejemplo: seguro, la dedicación de calles al los gobiernos locales, y los seguros propio).



¹ Desde Diciembre 18 de 1981, los préstamos caseros de desastre dejaron de ser disponible para restablecer hogares secundarios o para substituir sus contenidos. Como tal, solamente los propietarios de las unidades de condominios que sirven como residencias primarias son elegibles para los préstamos caseros del desastre.

LIMITES IMPUESTOS PARA REPARACIONES

Siguiente a un desastre, las estructuras que estén localizadas debajo del nivel medio del agua, no pueden ser reparadas sin permiso de el Florida Department of Environmental Protection, Florida Division of Beaches and Shores (Departamento de Protección Ambiental, División de la Florida de Playas y Tierra).

A veces la División establece una oficina en la area del desastre o se localiza con otras agencias de ayuda en el Disaster Assistance Center (Centro de Asistencia de Desastre) y pueden autorizar permisos de emergencia para reparos de estructuras (por ejemplo: escaleras, pasillos, patios, etc.) para prevenir mas daños. Sin embargo, los permisos no serán otorgados por las oficinas de campos cuando la destrucción es completa, o si se va a construir terreno nuevo o estructuras mayores o menores las cuales no existían antes del desastre.

Las asociaciones con propiedades localizadas en las areas que estén en la jurisdicción de la División de la Florida de Playas y Tierra deben familiarizarse con los procedimientos de la División para que las reparaciones después de un desastre puedan lograrse sin demora.

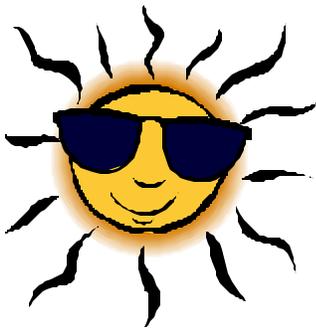
ELIMINACIÓN DE ESCOMBROS

La eliminación de escombros después de un desastre puede ser una tarea consumidora de tiempo y a la vez desagradable; sin embargo, es una tarea que se debe hacer para que la asociación regrese a la normalidad.

Ciertos procedimientos se deben establecer para dirigirse a lo siguiente:

- * Hacer un contrato para la eliminación de escombros que estén en la propiedad común
- * Mantener archivos sobre el costo de la eliminación de escombros
- * Comprar cobertura de seguro para la eliminación de escombros

CONCLUSIÓN



Nadie quiere un desastre, pero existen la consolación de saber que su asociación se ha preparado antemano para esto. Un plan escrito es una información muy valiosa que le permite a su asociación poder responder oficiosamente en una emergencia. Además, los planes también permiten que se establezca un archivo permanente de decisiones y conocimientos adquiridos, por lo tanto eliminando la dependencia de los individuos que se muden de la asociación o que no estén empleados por la asociación.

Mientras que el plan no va inmunizar a su asociación de desastres, si va a afectar el resultado de las situaciones de emergencias por de reduciendo la cantidad de fatalidades y perdida de propiedades.

II. PROVISIONES DE ESTATUTOS EN EL ACTO DE CONDOMINIO RELACIONADO CON DESASTRES. Preparado por el Bureau de Condominios y la Junta Consultiva de Condominios.

Uno de los primeros pasos en la preparación de un plan de desastre es revisar el Acto de Condominio y los documentos de la asociación. La forma en que estos documentos están escritos pueden asistir o impedir un plan efecto de desastre. La siguiente sección se dirige a las áreas en el Acto de Condominio y como pueden asistir en la preparación del plan de desastre.

CONTRAVENTANAS DE HURACÁN

En 1991, la legislatura paso una enmienda al Acto de Condominio, lo cual se efectuó en Abril 1, 1992, requiriendo que las juntas adopten especificaciones de contraventanas de huracán para cada edificio en el condominio. La enmienda requiere que las especificaciones incluyan factores como el color y el estilo, igual que cualquier otro factor que la junta estime pertinente, y las especificaciones también deben de acatar los requisitos aplicables del código de edificio. Si un propietario de unidad quiere instalar contraventanas de huracán que estén de acuerdo con las especificaciones de la junta, la junta no puede rechazar la aprobación de la instalación. Otra enmienda, que se efectuó Octubre 1, 1994, permite que la junta use los fondos de la asociación para instalar y mantener las contraventanas de huracán dentro los elementos comunes, elementos comunes limitado, unidades, o en la propiedad de la asociación. Antes que la junta haga esto, se debe obtener la aprobación de la mayoría de intereses votante total. Después de esta aprobación, la junta debe determinar si el costo del proyecto va a requerir que la asociación obtenga ofertas competitivas como es requerido por el Acto de Condominio sección 718.3026, Estatutos de la Florida ("F.S."). Si es determinado que estas ofertas son requerida, la junta tendrá que hacer seguir el proceso de ofertas antes de instalar las contraventanas.



De acuerdo con 718.113(5), F.S., si un crystal laminado esta diseñado para funcionar como una protección de huracán y que se acataren con los códigos aplicables de edificio, han sido instalados, la junta no puede instalar contraventanas de huracán. Según la sección 718.115(1)(c), F.S., un propietario de unidad que haya instalado este tipo de crystal laminado, o quien haya instalado contraventanas de huracán de acuerdo con la enmienda de Abril 1, 1992, puede recibir crueldad igual a la porción tasada del costo asignado a cada unidad. desde luego, un dueño de unidad de todas maneras va hacer responsable por reemplazar, la operación, reparación, mantenimiento, y la porción de gastos para las contraventanas de huracán instaladas en los elementos comunes y en la propiedad de la asociación por la junta de acuerdo con la enmienda de Octubre 1, 1994.

Con respecto a la operación de las contraventanas de huracán, el Acto de Condominio le da el derecho irrevocable de entrar a una unidad cuando sea necesario para prevenir daño a los elementos comunes o para una unidad o unidades.

SEGURO

La siguiente sección es lo que el Acto de Condominio se refiere con respecto al seguro:

Sección 718.111(11), F.S., dice:

- (a) La asociación debe utilizar sus mejores esfuerzos para obtener y mantener el seguro adecuado para proteger la asociación, la propiedad de asociación, los elementos comunes, y la propiedad de condominio requerida que estén aseguradas por la asociación según el párrafo (b). La asociación debe obtener y mantener seguro de responsabilidad para los directores y oficiales, seguro para los elementos comunes, propiedad de asociación, y unidades. Una asociación o grupos de asociaciones pueden asegurarse ellos mismos contra reclamaciones a la asociación, la propiedad de la asociación y la propiedad del condominio requiere estar asegurada por la asociación, con acatar de ss. 625.470-624.488. Una copia de cada póliza de seguro que este vigente debe estar disponible para inspeccionarse por cada propietario de unidades a todo el tiempo que sea razonable.
- (b) Cada póliza de peligro que es otorgada para proteger un edificio de condominio debe contener la palabra “edificio” cada vez que se use en la póliza incluyendo pero no limitado a, instalación fija, instalaciones o adiciones que pertenecen parte de el edificio que estén dentro de la superficie interior de los parámetros de paredes, pisos, techo de las unidades individuales instalada inicialmente, o reemplaza miento del mismo tipo o calidad, de acuerdo con Los planes originales si el plan original no esta disponible. De cual quiera modo, antes de Octubre 1, 1986, la asociación es requerida por el documento de declaración de condominio a tener cobertura por lo tanto, la palabra edificio no incluya cubiertas de pisos, cubierta de paredes, o cubierta de techo, y con respecto a los contratos después de Julio 1, 1992, no incluyen los siguiente equipos si están localizados a dentro de una unidad y si el propietario de unidad es requerido a reparar o reemplazar estos equipos: instalación fija de electricidad, aparatos electrodoméstico, aire acondicionado o equipo de calefacción, calentadores de agua, o gabinetes empotrado. Con respecto a la cobertura descrita por este párrafo, los propietario de unidades deben considerarse asegurados adicionales abajo de esta póliza.
- (c) Cada póliza de seguro distribuida a cada propietario de unidad debe suministrar que la cobertura de cada póliza este en exceso de la cantidad recuperable abajo de cual quiera otra póliza cubriendo la misma propiedad sin los derechos de poner iniciar una reclamación contra la asociación.

PROVISIONES DE LOS DOCUMENTOS

La cobertura y provisiones de seguro deben ser especificado por los documentos del condominio. Ejemplos de provisiones de seguro que una asociación puede incluir en sus documentos de condominio incluye, pero no son limitados a estos ejemplos, los siguientes:

1. Una descripción de la propiedad del condominio y de la asociación que son o que no son cubierta bajo una póliza de seguro de la asociación.
2. Fideicomisario del Seguro. La junta directiva puede tener la oportunidad de designar un Fideicomisario del Seguro [como un banco, una compañía fiduciaria, un abogado, o otra persona o entidad] que recibe los fondos de una póliza de seguro por el beneficio de los propietarios o de

los acreedores hipotecario. Compañías de seguro pueden exigir que la asociación tenga un Fideicomisario del Seguro para asegurar que los fondos sean repartidos apropiadamente.

3. La Distribución de los Fondos de la Póliza de Seguro. Esta sección describe las condiciones bajo que los fondos de la póliza de seguro serán repartidos.
4. Reparación y Construcción Después de un Fuego o Otro Accidente. Esta sección describe las provisiones para determinar si la propiedad será reparada o construido de nuevo y como los fondos de la póliza de seguro será utilizada. Esta sección también puede incluir provisiones para la expropiación de la propiedad.
5. Terminación. Esta sección describe el proceso para terminar el condominio y que pasa cuando el condominio es terminado.

RESERVAS

La junta directiva puede establecer cuentas de reservas especiales que son dedicados y restringidos específicamente por utilización en el evento que ocurra un desastre. Usos posibles por esos fondos pueden incluir: reparaciones rápidos o provisionales; compras de emergencia; y para compensar escasez en la póliza de seguro. Estableciendo cuentas de reservas por estas funciones puede aliviar o eliminar la necesidad por tasaciones especiales que son asociados con los costos de un desastre.

CONCLUSIÓN

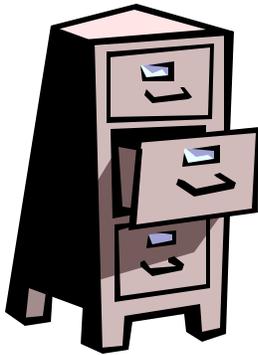
El Condominium Act no está diseñado para servir como una guía durante condiciones de emergencia. La mayoría de la información que se encuentra en el Condominium Act se aplica de acuerdo con las operaciones normales de una asociación. Sin embargo, cumpliendo con los requisitos que se encuentran en el Condominium Act y con los requisitos que aparecen en los documentos del condominio le puede reducir el sentido de caos que acompaña un desastre. Si los miembros de la junta directiva siguen las provisiones del Condominium Act, la asociación, por lo menos, estará segura de tener seguro suficiente, reservas, y contraventanas de huracán para proteger la asociación.

III. **CONSEJOS MISCELANEOS.** Preparado por el Bureau de Condominios y la Junta Consultiva de Condominios.

PREPARANDOSE PARA EL DESASTRE

Mientras que uno reconoce que uno no puede prevenir un desastre, existen medidas que se pueden tomar para acelerar el proceso de recuperación. Esta sección le provee información adicional para asistirlo en prepararlo para un desastre.

INVENTARIO DE LOS ARCHIVOS DE LA ASOCIACIÓN



La habilidad de responder a un desastre será retrasado si los documentos esenciales para poder tomar decisiones son inasequibles o tienen restricciones irrealizables. Un ejemplo de una restricción que impidió la capacidad de una comunidad de reconstruir era la disposición de fin encontrada dentro de una declaración de condominio. La condición era de que en una situación donde un desastre dejaba la comunidad inhabitable, si dos tercios de los miembros no pudieran votar para reconstruir, el condominio sería terminado automáticamente. Después del huracán Andrew, era a menudo difícil localizar un suficiente número de miembros para celebrar una reunión, encontrar dos tercios habría sido imposible. Las asociaciones que no pudieron establecer administradores del seguro en conformidad con los documentos del condominio encontraron a los aseguradores poco dispuestos a entregar los ingresos del seguro a la asociación.

Copias de los siguiente documentos se pueden mantener en una localización secundaria:

1. La declaración de condominio y sus enmiendas
2. Los artículos de incorporación de la Asociación y sus enmiendas
3. Los reglamentos interiores y sus enmiendas
4. Las regulaciones de la Asociación y sus enmiendas
5. Las pólizas de seguro de:
 - a. Propiedad y Accidente
 - b. "Windstorm"
 - c. Inundaciones
 - d. Suplementero
6. Documentos de Construcción
 - a. Planes y Especificaciones de Arquitectura
 - b. Ingeniería-Civil
 - c. Ingeniería-Mecánica y Estructural
 - d. Dibujos "As-Built"
7. Lista de Propietarios
 - a. Propietarios de registro del título.
 - b. Contacto de la emergencia.
 - c. Personas que sabrán como localizar el propietario.

8. Cuentas de contabilidad
9. Contratos de mantenimiento y de operación
 - a. Gerencia.
 - b. Servicio del elevador.
 - c. Jardinería ornamental.
 - d. Mantenimiento de la piscina.
 - e. Legal.
 - f. Contabilidad
 - g. Empleo.

Aviso: Todos los contratos deben tratar la cancelación en el acontecimiento de la destrucción de la comunidad.

10. Información sobre los empleados de la Asociación.
 - a. Nombre completo.
 - b. Fecha de nacimiento.
 - c. Número de la Seguridad Social.
 - d. Pariente más cercano.
 - e. Persona a notificar en el acontecimiento de una emergencia.

ARCHIVOS DE VIDEO Y DE FOTOGRAFÍAS

La asociación también puede establecer archivos por video o por fotografías de la comunidad y mantener una copia de esos archivos en una localización secundaria. Estos archivos deben ser corrientes.

CONDUCTOR DE INFORMACIÓN

Antes de un desastre, muchas comunidades son evacuadas por las autoridades. Los residentes, incluyendo los directores, se van sin avisar para donde se van o como se pueden comunicar. Por eso se recomienda que la asociación nombre a una persona para que sirva como un conductor de información. Cada propietario deberá recibir el nombre, número de teléfono, y dirección de esta persona por si acaso se tienen que comunicar. Además de nombrar un conductor de información, la junta directiva debería considerar nombrando un local para reuniones si un desastre ocurre.

“SURVEY” DE LA PROPIEDAD

Dependiendo del tipo de daño, a la mejor será necesario de evacuar la estructura o reforzar la estructura o obtener seguridad para prevenir acciones criminales o más daño a la propiedad de la asociación. Se recomienda que la asociación tome video o fotografías del daño. También se recomienda que todos los contratos contratistas sean hechos antes del desastre.

ESTABLECIMIENTO DE LAS LÍNEA DE COMUNICACIÓN



Es muy importante establecer las líneas de comunicación. Por eso, se recomienda que la asociación escoja a una persona fuera de la asociación para servir en esta capacidad, como coordinador de comunicaciones. Cada miembro de la junta directiva debería recibir instrucciones de hacer contacto con esa persona en cuanto pase el peligro. Esta persona también puede servir para establecer comunicaciones entre la junta directiva y los propietarios.

HACIENDO CONTACTO CON LOS EMPLEADOS DE LA ASOCIACIÓN

Se recomienda que la asociación le de al coordinador de comunicaciones una lista con toda la información importante de la asociación. Esta información consiste de los nombres de todos los empleados, vendedores, y cualquier otra persona que le provee servicios a la asociación. Esta información también puede incluir copias de contratos, pólizas de seguro, El coordinador también debe recibir planes y especificaciones de arquitectura.

CONCLUSIÓN

Mientras que uno reconoce que uno no puede prevenir un desastre, existen medidas que se pueden tomar para reducir el daño y acelerar el proceso de recuperación. Lo siguiente es un sumario de la información que se presenta en esta publicación:

1. Llame a agencias locales del gobierno para recibir información.
2. Acumule información y guías sobre preparaciones para un desastre.
3. Escribe información específica para que sirva como una guía.
4. Acumule pertrechos de emergencia [comida, linternas, radios, etcéteras].
5. Establezca una lista de contactos de emergencia [familias, amigos, médicos, etcéteras].
6. Preparese para evacuar la propiedad.

IV. INFORMACIÓN ADICIONAL

Los siguiente son otras agencias que pueden proveer asistencia adicional cuando se están preparando para un desastre:

Department of Elder Affairs
1317 Winewood Boulevard
Building 1, Room 317
Tallahassee, Florida 32399-0700
850/922-2078

Esta agencia ha preparado un libreto de 20 paginas titulado, *Florida Hurricane Guide for Elders*. Este libreto esta disponible al publico.

Department of Community Affairs
Division of Emergency Management
2740 Centerview Drive, Room 191
Rhyne Building
Tallahassee, Florida 32399-2100
850/487-4918

Si un desastre natural ocurre, esta agencia comienza su centro de operaciones de emergencia. Esta agencia también puede dar información sobre las agencias que están disponibles para emergencias específicas.

Department of Insurance
800/342-2742 [Consumer Assistance]
850/922-3132

Esta agencia provee regulaciones y información sobre compañías de seguro y agentes de seguro. La agencia también contesta preguntas sobre el programa de “Joint Underwriters Associations (JUA).”

Información sobre las preparaciones necesarios por un desastre también se pueden conseguir de forma de videos en tiendas que alquilan videos. Llame a las tiendas que alquilan videos para más información.