Proyecto de ley de Florida podría impedir que comunidades se reconstruyan más fuertes después de huracanes

Boletín N°:

May 27, 2025 ESTADOS UNIDOS

Las comunidades de Florida podrían verse impedidas de reconstruirse con mayor solidez tras un huracán y más de 44,000 floridanos podrían enfrentar un aumento en los costos del seguro contra inundaciones este año si el gobernador Ron DeSantis promulga una nueva ley diseñada para ayudar al estado a responder a las tormentas.

El Proyecto de Ley Senatorial 180, aprobado con apoyo casi unánime en la Cámara de Representantes y el Senado, incluye algunas disposiciones para ayudar a los floridanos afectados por las tormentas, como un sistema simplificado de permisos para la reconstrucción de viviendas después de un huracán y capacitación adicional para los funcionarios de gestión de emergencias.

Pero también debilitaría los esfuerzos locales para construir estructuras más resistentes después de los huracanes, congelando cualquier normativa más estricta durante al menos dos años, lo que podría permitir a los promotores reconstruir viviendas bajo los mismos códigos que no protegieron la propiedad.

Otra disposición implicaría un aumento en las tarifas del seguro contra inundaciones para decenas de miles de floridanos en doce comunidades de todo el estado, incluyendo Hialeah y Hollywood.

Pero es la congelación del código de construcción la que ha generado más críticas, incluso por parte de líderes locales del condado de Manatee y otras comunidades costeras. Esta medida podría bloquear los esfuerzos para mejorar la resiliencia de las viviendas y reducir los daños causados por tormentas.

“Es una medida miope”, dijo Kim Dinkins, de 1000 Amigos de Florida, una organización sin fines de lucro que aboga por la planificación. “Dijimos que queríamos ser más resilientes. ¿Cuándo será el momento de hacerlo si no se puede hacer nada inmediatamente después de una tormenta?”.

“Desarrollar este tipo de políticas lleva mucho tiempo”.

La representante Fiona McFarland, republicana por Sarasota y promotora del proyecto de ley en la Cámara de Representantes, afirma que el objetivo es evitar que los gobiernos locales regulen excesivamente en respuesta a una tormenta. “Cuando hay una tragedia, la gente exige acciones. Los legisladores y los legisladores a veces sienten que

necesitan aprobar una ley para evitar que esto vuelva a suceder".

McFarland afirma que el proyecto de ley tiene una solución: "Durante un año después de un desastre, hagamos una pausa", dijo. "Eso es lo que se pensaba".

Los críticos afirman que el proyecto de ley podría impedir una mejor reconstrucción tras las tormentas.

Bajo la ley propuesta, los gobiernos locales de Florida podrían ver nuevas y drásticas restricciones en su capacidad para controlar cómo y dónde se desarrolla el desarrollo urbanístico, y cómo se reconstruyen tras las tormentas.

Una parte del proyecto de ley impide que las ciudades y condados incluidos en las declaraciones federales de desastre por los huracanes Debby, Helene y Milton (la mayor parte del estado) adopten normas de desarrollo urbanístico más estrictas hasta octubre de 2027. La prohibición es retroactiva a agosto de 2024 y amenaza con anular cualquier cambio reciente en las normas.

Otra parte del proyecto de ley exige una prohibición similar de un año siempre que un gobierno local esté incluido en una declaración federal de desastre y se encuentre a menos de 160 kilómetros de la trayectoria de un huracán. Podría renovarse cada vez que una tormenta azote la costa de Florida, algo habitual en este estado azotado por tormentas.

Pero lo más preocupante para algunos gobiernos locales es una disposición que permite explícitamente a los promotores inmobiliarios, o a cualquier persona, demandar a un gobierno local si considera que algún cambio es "gravoso o restrictivo".

"Todos los desarrolladores inmobiliarios del estado se benefician de esta disposición", declaró George Kruse, presidente de la Comisión del Condado de Manatee.

Los gobiernos locales, incluyendo los de New Smyrna Beach, Polk y Volusia, afirman que el proyecto de ley les impediría implementar las actualizaciones ya aprobadas a los planes de drenaje para mantener sus comunidades secas.

La representante Linda Chaney, republicana por Pinellas, una de las únicas representantes que se pronunció en contra del proyecto de ley, declaró en una audiencia del comité que el Condado de Lee ya le había expresado su preocupación por las consecuencias imprevistas de este proyecto de ley.

"El Condado de Charlotte también me contactó para informarme que les prohíbe abordar las inundaciones, el aumento del nivel del mar y los problemas de resiliencia", añadió.

La lucha ya se está librando en Manatee.

El condado de Manatee es un caso de estudio sobre cómo la congelación de las regulaciones de desarrollo local impuestas por el proyecto de ley podría afectar a toda Florida, y uno de los patrocinadores del proyecto de ley lo cita directamente como inspiración para la disposición.

Cuando los líderes del condado intentaron recientemente restablecer las protecciones locales para los humedales, diseñadas para prevenir inundaciones y daños ambientales causados por el desarrollo, las agencias estatales alegaron que la medida violaría una ley de 2023 conocida como Proyecto de Ley Senatorial 250. Esta ley prohíbe a 10

condados afectados por el huracán Ian aprobar normas de desarrollo “más onerosas o restrictivas” hasta octubre de 2026.

“Claramente, los humedales son importantes cuando hay inundaciones generalizadas”, dijo Kruse. Sin embargo, por temor a acciones legales debido al Proyecto de Ley Senatorial 250, los comisionados votaron a favor de retrasar la aprobación de las protecciones ambientales.

Ahora, el Proyecto de Ley Senatorial 180 podría extender dichas restricciones a los gobiernos locales de todo el estado.

Kruse argumenta que la legislación va demasiado lejos al limitar la forma en que las comunidades deciden reconstruir después de las tormentas. También afirmó que otorga al estado la facultad de “sustituir y asumir el control” de la planificación comunitaria.

“Por fin, Tallahassee aprobaba un proyecto de ley que, por una vez, tenía sentido. Y luego, al introducirlo a escondidas, se destruyó un proyecto de ley”, declaró Kruse.

Los residentes del condado de Manatee votaron en la mayoría de la junta del condado sobre las promesas de campaña de frenar el desarrollo y restaurar las protecciones ambientales locales.

Pero al intentar implementar esos cambios, los líderes del condado se enfrentan a la oposición de agencias estatales y promotores inmobiliarios locales, quienes afirman que estarían violando la ley estatal.

Cuatro agencias estatales mencionaron el Proyecto de Ley Senatorial 250 en cartas en las que se oponían a la reciente medida del condado de restaurar las protecciones de los humedales. Y un abogado que representa a promotores inmobiliarios locales citó la ley para oponerse a la medida del condado de impedir la construcción de miles de nuevas viviendas más allá de los límites urbanísticos del condado.

Legisladores defienden el Proyecto de Ley Senatorial 180

A pesar de las quejas de los gobiernos de todo el estado, los promotores del proyecto argumentan que las críticas son erróneas o que pueden corregirse en la próxima sesión.

McFarland, promotora en la Cámara de Representantes, afirmó que las caracterizaciones del proyecto de ley como un “ataque furtivo” a la autonomía son injustas.

“Ese lenguaje estaba en el proyecto de ley desde el mismo momento en que lo presenté”, declaró. “Trabajamos en él, lo modificamos. Escuchamos a la Liga de Ciudades y a la Asociación de Condados. Trabajé con ellos muy de cerca en el proyecto de ley. Me sorprendió que de repente la gente parezca tener un problema con él”.

El promotor del proyecto de ley en el Senado, el senador Nick DiCeglie, republicano por St. Petersburg, afirmó que “no negará” que el lenguaje del proyecto de ley es amplio, pero señaló que también solicita a una agencia estatal, la Oficina de Análisis de Políticas de Programas y Responsabilidad Gubernamental, que estudie el tema y formule recomendaciones para una política más precisa.

“Reanudamos sesiones en enero. Si la OPPAGA presenta ideas alternativas para que los gobiernos locales modifiquen sus planes de compensación, estoy totalmente dispuesto a hacerlo”, dijo. “No estoy convencido de que esto vaya a tener un impacto negativo significativo en la capacidad de los gobiernos locales para gestionar el desarrollo”.

En concreto, DiCeglie señala al condado de Manatee y a St. Pete Beach como la inspiración para esta parte del proyecto de ley. Ambos lugares consideraron una moratoria al desarrollo por un breve periodo, pero ninguno la aprobó.

“Lo que no quiero ver es que esas jurisdicciones locales utilicen un desastre natural como excusa para una moratoria al desarrollo”, dijo. “Estas moratorias paralizan la recuperación”.

Ambos patrocinadores desestimaron las preocupaciones de que la disposición tuviera “consecuencias imprevistas” más allá de prohibir las moratorias que pretendía detener. McFarland dijo que desconocía cómo un lenguaje similar en el Proyecto de Ley Senatorial 250 ha resultado ser un obstáculo para condados como Manatee, que intentan implementar cambios en la planificación local no relacionados con la recuperación tras tormentas.

Cuando se le preguntó sobre New Smyrna Beach, donde los funcionarios municipales afirmaron que el proyecto de ley propuesto bloquearía las tan necesarias mejoras de drenaje tras un huracán anterior, DeCeglie dijo que no veía cómo afectaría a las regulaciones de aguas pluviales y que necesitaría obtener más información al respecto.

DeSantis aún no ha promulgado el proyecto de ley ni lo ha vetado, como han solicitado algunos gobiernos locales. DiCeglie comentó que colaboró con la oficina del gobernador para desarrollar el proyecto de ley, así como con el departamento de gestión de emergencias del estado. “No me imagino que el gobernador no quiera apoyar esto”, dijo.

¿Sube su seguro contra inundaciones?

Otra disposición del proyecto de ley aumentaría las tarifas del seguro contra inundaciones para decenas de miles de floridanos y facilitaría que los residentes eviten lo que, según los expertos en desastres, el estado necesita urgentemente: elevar más viviendas.

Prohíbe una práctica que complica la ya compleja fórmula para decidir si una persona con una casa devastada por una tormenta puede reconstruirla tal como está o demolerla por completo y empezar de cero. Esto restablece al estado al mínimo requerido por FEMA y el Código de Construcción de Florida, que establece que una vivienda con daños por tormenta que superen el 50% de su valor debe ser demolida y reconstruida.

“Si logramos que una persona más permanezca en su hogar para evitar que se vea afectada por la regla del 50%, esa persona se libra de la estresante situación de demoler su casa y elevarla”, dijo DiCeglie.

Es una práctica arraigada en algunas comunidades costeras, donde, según los expertos, obliga a las personas a reconstruir con mayor solidez y altura para afrontar la próxima tormenta, al reducir el umbral para elevar sus propiedades. Prohibir esta práctica resultaría en menos viviendas elevadas, afirmó Del Schwalls, consultor en gestión de llanuras aluviales que trabaja para muchas comunidades de Florida.

“Es realmente frustrante. Impide que alguien intente solucionar este ciclo de inundación, reparación, inundación y reparación”, afirmó.

Pero, después de que tres huracanes inundaran decenas de miles de viviendas en la Costa del Golfo el año pasado, exponiendo a más personas a esta práctica, la situación cambió. El estado realizó un estudio sobre esta práctica, que concluyó que “limita la actividad de renovación” y no necesariamente implica que más personas adquieran

seguros contra inundaciones en esas comunidades.

Si DeSantis promulga la ley, prohibiría a las comunidades utilizar esta práctica acumulativa. De las 122 comunidades que la utilizan, los datos estatales muestran que 44 perderían puntos para descuentos en las primas de seguros contra inundaciones. Doce de esas comunidades perderían suficientes puntos como para no calificar para su nivel actual de descuento.

Según el estudio estatal, las comunidades son: el condado de Bay, el condado de Leon, el condado de Orange, Dania Beach, Jupiter Beach, Palm Springs, Estero, Lake Mary, Hialeah, Bonita Springs, Hollywood y la Autoridad de la Isla de Santa Rosa en Pensacola Beach.

Esto reduciría el descuento para aproximadamente 8,600 residentes de Hollywood de un 20% a un 15%, lo que representa un aumento de aproximadamente $38 para el asegurado promedio con una prima de $737 al año, según el estudio.

A nivel estatal, el estudio concluyó que este cambio afectaría a unas 44,000 personas y aumentaría el costo del seguro contra inundaciones en $1.6 millones, o un promedio de $36 por persona al año.

No se sabe cuánto tiempo pasará desde la firma del proyecto de ley hasta que los residentes enfrenten precios más altos del seguro contra inundaciones, pero esto podría ocurrir en octubre, cuando la agencia revise los descuentos en todas las comunidades. Un portavoz de FEMA afirmó que la agencia no comenta sobre legislación pendiente, “y que las decisiones sobre las reducciones de CRS se toman en consulta con funcionarios locales y estatales”.

Esas comunidades podrían solicitar otros cambios en las políticas para recuperar puntos y obtener el descuento, pero podría llevar meses o años aprobar dichas políticas en las comisiones municipales o del condado, así como obtener la aprobación estatal, explicó Schwalls. “No es tan fácil como simplemente conseguir más puntos”, dijo. “Podría llevar un tiempo”.

Corrección: Una versión inicial de esta noticia indicaba incorrectamente que la representante Linda Chaney no votó a favor de la SB180. Sí lo hizo.

Fuente

Fuente: Nuevo Herald

Enlace: https://www.elnuevoherald.com/noticias/florida/article307073326.html