



GUÍA GRATUITA

PARA COMPRADORES · HOUSTON, TX

¿ESA CASA SE INUNDA? LA GUÍA HONESTA

Todo lo que necesitas saber sobre zonas de inundación en Houston, explicado simple, sin tecnicismos, con un caso real y un checklist para llevar al Welcome Center.



Jhoana Olarte · Team Leader

J SIGNATURE GROUP · PAK HOME REALTY

jsignaturegroup.com

UNA CARTA PARA TI

HOLA, MIS QUERIDOS AMIGOS

Si estás leyendo esto, es porque alguien te dijo, escuchaste, o leíste que en Houston hay zonas de inundación, y te entró la duda de si esa casa que te gusta es segura. Créanme que esa pregunta la escucho todas las semanas.

Después del huracán Harvey las cosas cambiaron. Familias que nunca habían tenido un problema vieron sus casas afectadas, y desde entonces este tema es prioridad cuando ayudamos a comprar.

Lo que quiero que se lleven de esta guía es esto: no necesitas ser experto para entender el tema. Solo necesitas las preguntas correctas y saber dónde buscar. Acompáñenme, que se los explico como si estuviéramos tomando un café.

JHOANA OLARTE

TEAM LEADER · J SIGNATURE GROUP

EN ESTA GUÍA

- 01 Por qué importa en Houston
- 02 El semáforo de zonas 
- 03 Verifica tú mismo en 2 minutos
- 04 Las 6 preguntas más comunes
- 05 Caso real + checklist

"AUNQUE NO ESTÉS EN ZONA DE INUNDACIÓN, UN SEGURO DE \$500 AL AÑO PUEDE SALVARTE LA CASA. ESO NO TIENE PRECIO."

EMPECEMOS POR AQUÍ

POR QUÉ ESTO IMPORTA EN HOUSTON

01

Houston es una ciudad plana, con muchos bayous y lluvias fuertes. Después de Harvey aprendimos algo importante: el agua no avisa. Por eso esta conversación no es opcional cuando vas a comprar.

\$500

A \$1,000 AL AÑO

Lo que cuesta el seguro de inundación cuando NO estás en zona de alto riesgo

2017

AÑO DEL HARVEY

El huracán que cambió cómo los builders elevan terrenos en Houston

FEMA

LA AUTORIDAD

El gobierno federal publica los mapas oficiales de riesgo, gratis y en línea

PARA QUE LO TENGAS EN CUENTA

Si tu casa está en zona de alto riesgo Y tienes hipoteca con un banco federal, el seguro de inundación NO es opcional, es obligatorio. Y aún si NO estás en zona de riesgo, nosotros siempre lo recomendamos. Vale cada dólar.

— LA FORMA MÁS FÁCIL

EL SEMÁFORO DE ZONAS DE INUNDACIÓN

02

Olvida los términos técnicos. Cuando veas el reporte de FEMA de cualquier casa, lo único que necesitas saber es de qué color es. Verde, amarillo o rojo. Así de simple.



TRANQUILO

ZONA X (NO SOMBREADA)

Riesgo mínimo. Estás fuera de las zonas de peligro identificadas por FEMA. La mayoría de comunidades nuevas en Katy, Fulshear y Cypress están aquí.

✓ Compra con confianza. Seguro opcional pero recomendado.



ATENTO

ZONA X (SOMBREADA)

Riesgo moderado. Tu casa tiene posibilidad de inundarse pero es baja. No es obligatorio el seguro, pero sí muy aconsejable considerarlo.

✓ Saca seguro. Cuesta entre \$500 y \$1,000 al año.



CUIDADO

ZONA AE / A / FLOODWAY

Riesgo alto o máximo. Si tienes hipoteca, el seguro es obligatorio y costoso. En Floodway nosotros NO recomendamos comprar.

✓ Habla con nosotros antes de hacer cualquier oferta.

Tip de Jhoana: muchas comunidades nuevas aparecen en amarillo o rojo en los mapas viejos, pero el constructor ya elevó el terreno. En esos casos podemos negociar que el builder pague el seguro mientras FEMA actualiza el mapa. Eso es dinero directo en tu bolsillo.

TUTORIAL EXPRESS

VERIFICA TÚ MISMO EN 2 MINUTOS

03

Esta es la herramienta gratis que usamos nosotros y que cualquiera puede usar. No necesitas registrarte, no te piden tarjeta, no hay letra chica. Sigue estos 4 pasos y ya sabes la zona de cualquier casa.

1

ENTRA AL MAPA OFICIAL DE FEMA

Abre tu navegador y entra a la página oficial. Es gratis y la información es directa del gobierno.

msc.fema.gov

2

ESCRIBE LA DIRECCIÓN EXACTA DE LA CASA

En la barra de búsqueda escribe la dirección completa. Por ejemplo: "1234 Cane Island Pkwy, Katy, TX 77493". Asegúrate de que sea la dirección exacta del lote.

3

MIRA EL COLOR DE LA ZONA EN EL MAPA

El mapa te muestra colores. Si la casa está en blanco o sin color, estás en Zona X (verde). Si está en azul claro, es Zona X sombreada (amarillo). Si está en azul fuerte o rosado, es Zona AE o A (rojo).

4

TOMA UNA CAPTURA Y MÁNDANOSLA

Esto es importante: guarda la captura de pantalla con la fecha. Y si tienes dudas, mándanosla por WhatsApp y nosotros te explicamos exactamente qué significa para esa casa específica.

[WhatsApp: 832-924-2724](https://wa.me/8329242724)

Importante: los mapas de FEMA a veces tardan en actualizarse. Si una comunidad nueva aparece en zona de riesgo, eso no significa automáticamente que la casa esté en peligro. Por eso siempre confirmamos con el constructor la elevación real del lote.

— LO QUE MÁS NOS PREGUNTAN

LAS 6 PREGUNTAS QUE ESCUCHAMOS TODO EL TIEMPO

04

Estas son las preguntas reales que nos hacen nuestros clientes cada semana. Las respuestas son cortas y honestas, sin rodeos.

? Si la casa nunca se ha inundado, ¿igual necesito seguro?

Si estás en zona verde y compras con cash, no es obligatorio. Si tienes hipoteca y estás en zona roja, sí lo es. Pero te lo digo así: por \$40 al mes proteges una casa de cientos de miles. Tú decides.

? El builder me dice que la casa NO está en zona de inundación. ¿Le creo?

El agente del builder trabaja para el builder, no para ti. Siempre verifica en FEMA por tu cuenta o con un agente independiente como nosotros. Es gratis y solo toma 2 minutos.

? ¿Cuánto cuesta realmente el seguro de inundación?

En zona verde y amarilla, entre \$500 y \$1,000 al año. En zona roja puede ir desde \$1,500 hasta \$4,000 o más, dependiendo del valor de la casa y la elevación del lote.

? Si compro con cash, ¿igual lo necesito?

No es obligatorio porque no hay banco que te lo exija. Pero piénsalo: si la casa se inunda y no tienes seguro, los daños salen de tu bolsillo. Recomendamos siempre tenerlo aunque sea el mínimo.

? ¿Por qué algunas comunidades nuevas aparecen en zona de inundación?

Porque FEMA tarda en actualizar los mapas. El builder ya elevó el terreno pero el mapa oficial todavía no lo refleja. En esos casos negociamos que el builder cubra el seguro hasta que actualicen.

? ¿Qué pasa si compro y después la zona cambia a roja?

Te avisan y te pueden empezar a exigir el seguro si tienes hipoteca. Por eso es clave revisar el historial de la comunidad antes de comprar y entender qué tan estable es el terreno.

CASO REAL DE UN CLIENTE

CÓMO LE AHORRAMOS \$1,200 AL AÑO A UNA FAMILIA

05

Esta es la historia de una pareja que vino a vernos para comprar su primera casa. Nombres cambiados, pero todo lo demás real.

CASO REAL · COMUNIDAD NUEVA EN FULSHEAR

EL CASO DE MARÍA Y CARLOS

María y Carlos llevaban 6 meses buscando casa. Encontraron una preciosa de 4 cuartos en una comunidad nueva en Fulshear, 380 mil dólares. El agente del builder les dijo que la casa estaba "fuera de zona de inundación" y firmaron un contrato preliminar.

Cuando vinieron a vernos para hacer el proceso oficial, lo primero que hicimos fue revisar FEMA. **Sorpresa: la comunidad SÍ aparecía en zona AE en el mapa oficial.** El builder no estaba mintiendo, simplemente FEMA no había actualizado el mapa después de que elevaron el terreno 3 años atrás.

El banco les iba a exigir un seguro de inundación de aproximadamente **\$1,400 al año**. Lo que hicimos fue negociar directamente con el builder: como el terreno técnicamente ya estaba fuera de zona, conseguimos que el constructor pagara los primeros 2 años del seguro mientras FEMA actualiza el mapa.

\$2,800**LO QUE AHORRARON**

En 2 años, sin contar la tranquilidad de tener cobertura completa desde el día uno. Eso es un viaje familiar a Colombia, pagado.



LLEVA ESTE CHECKLIST AL WELCOME CENTER

- ☐ Pregunté la dirección exacta del lote y la verifiqué en msc.fema.gov
- ☐ Pedí al builder el reporte oficial de elevación del terreno
- ☐ Pregunté si la comunidad tiene historial de inundación en Harvey o Imelda
- ☐ Pedí cotización del flood insurance al lender antes de firmar
- ☐ Pregunté si el builder cubre el seguro mientras FEMA actualiza el mapa



REVISAMOS TU ZONA SIN COSTO

Mis queridos amigos, si están pensando comprar en Houston, déjenos ayudarles a verificar la zona de cualquier casa que les guste. Sin compromiso, sin costo, con toda la transparencia que nos caracteriza.

WHATSAPP

832-924-2724

WEB

jsignaturegroup.com

ESCRIBE

"ZONA"

AGENDA TU REVISIÓN GRATUITA

KATY · FULSHEAR · CYPRESS · TOMBALL · HOUSTON