

DEMANDA FORMAL MEJORADA PARA AVALÚO

Cuándo Usar Este Documento

- Después de 90+ días de negociaciones infructuosas
- Cuando la diferencia en valuaciones excede el 20%
- Antes de presentar una demanda sobre cuestiones de valuación
- Cuando la cobertura está acordada pero el monto está en disputa
- Para evitar litigios costosos

Entendiendo el Proceso de Avalúo

- **Avalúo vs Arbitraje:** El avalúo determina solo el monto
 - **Cuestiones de Cobertura:** Permanecen para determinación judicial
 - **Naturaleza Vinculante:** El laudo es vinculante sobre el monto
 - **Costos:** Usualmente divididos entre las partes
 - **Cronograma:** Típicamente 60-90 días hasta completarse
-

DEMANDA FORMAL INTEGRAL PARA AVALÚO

[Fecha]

CORREO CERTIFICADO #[Número] - ACUSE DE RECIBO SOLICITADO

[Nombre de la Compañía de Seguros]

Attn: [Nombre del Ajustador]

Attn: Departamento de Avalúo

[Dirección]

[Ciudad, Estado ZIP]

Re: DEMANDA FORMAL PARA AVALÚO - RESPUESTA INMEDIATA REQUERIDA

Reclamo #: [Número de Reclamo]

Póliza #: [Número de Póliza]

Fecha del Siniestro: [Fecha]

Su Valuación: \$[Monto]

Mi Valor Documentado: \$[Monto]

Diferencia: \$[Monto] ([%] variación)

Estimado/a [Nombre del Ajustador]:

De conformidad con la disposición de Avalúo de mi póliza de seguro, por la presente hago demanda formal por escrito para Avalúo para resolver nuestra disputa sustancial con respecto al monto de la pérdida. Después de [#] meses de negociaciones, permanecemos en un punto muerto sobre cuestiones de valuación que el avalúo puede resolver eficientemente.

I. EL AVALÚO ES REQUERIDO Y APROPIADO

A. Disposición de la Póliza (Página [#])

La cláusula de avalúo de su póliza establece:

"Si usted y nosotros no logramos ponernos de acuerdo sobre el monto de la pérdida, cualquiera de las partes puede hacer una demanda por escrito para un avalúo. Cada parte seleccionará un tasador competente e independiente dentro de los 20 días de recibir la demanda por escrito de la otra parte. Los dos tasadores seleccionarán un árbitro. Si no pueden ponerse de acuerdo sobre un árbitro dentro de 15 días, usted o nosotros podemos solicitar que un juez de un tribunal de registro en el estado donde se encuentra la propiedad residencial seleccione un árbitro. Los tasadores luego evaluarán la pérdida, declarando por separado el valor actual en efectivo y el monto de la pérdida. Si los tasadores presentan un informe escrito de acuerdo a nosotros, el monto acordado será el monto de la pérdida. Si no logran ponerse de acuerdo, presentarán solo sus diferencias al árbitro. Un laudo escrito acordado por cualquiera de los dos determinará el monto de la pérdida."

B. Todas las Condiciones Precedentes Satisfechas

Requisito	Estado	Evidencia
Desacuerdo sobre el monto	✓ Existe	Diferencia de \$[Monto]
Negociaciones de buena fe intentadas	✓ Completas	[#] meses de discusiones
Demanda por escrito realizada	✓ Esta carta	Correo certificado
Cobertura determinada/acordada	✓ Sí	Sus pagos confirman
Demanda oportuna	✓ Dentro del período de póliza	[#] días desde el siniestro

C. Requisito Legal de Participar

- El avalúo es obligatorio cuando se invoca adecuadamente
- La negativa viola el contrato de seguro
- Los tribunales obligan la participación
- Mala fe negarse sin causa

II. DISPUTAS ESPECÍFICAS PARA AVALÚO

A. Disputas sobre el Alcance de Reparación

Artículo	Su Posición	Mi tasador	\$2,500-5,000	Yo pago
Su tasador	\$2,500-5,000	Usted paga		
Árbitro	\$3,000-6,000	Dividir 50/50		
Inspección	\$500-1,000	Dividir 50/50		
Tribunal (si es necesario)	\$500-1,500	Dividir 50/50		

Adelanto de Honorarios

Estoy preparado para adelantar mi parte de los costos inmediatamente.

X. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

Si Usted Rechaza o Retrasa el Avalúo:

1. Incumplimiento de Contrato

- Incumplimiento material de los términos de la póliza
- Excusa mi desempeño adicional
- Permite demanda inmediata

2. Exposición a Mala Fe

- El rechazo evidencia mala fe
- Se aplican penalidades estatutarias
- Posibles daños punitivos

3. Remedios Judiciales

- El tribunal obligará el avalúo
- Otorgará honorarios de abogados
- Posibles sanciones

4. Acción Regulatoria

- Queja al DOI por violación
- Investigación de práctica patrón
- Penalidades administrativas

XI. AVISOS DE PRESERVACIÓN

Preservación de Evidencia Requerida:

- Todos los documentos del archivo de reclamo
- Todos los estimados e informes
- Todas las fotografías/videos
- Toda la correspondencia
- Todas las comunicaciones internas

Sin Comunicaciones Ex Parte:

- Sin contacto privado con tasadores
- Todas las comunicaciones documentadas
- Transparencia requerida

XII. COMPROMISO DE PARTICIPACIÓN DE BUENA FE

Me Comprometo A:

- Selección razonable de tasador
- Divulgación completa de documentos
- Proceso colaborativo
- Aceptación de laudo justo
- Completación rápida

Espero Que Usted:

- Designe tasador oportunamente
- Selección calificada e independiente
- Documentación completa
- Participación de buena fe
- Pago rápido del laudo

XIII. RESPUESTA REQUERIDA

Dentro de 20 Días, Usted Debe:

Opción 1: Aceptar Avalúo

- Designar su tasador
- Confirmar participación
- Pagar montos no disputados
- Proponer cronograma

Opción 2: Objetar al Avalúo

- Declarar fundamentos legales específicos
- Citar autoridad de apoyo
- Explicar propuesta alternativa
- Arriesgar consecuencias descritas arriba

El no responder dentro de 20 días se considerará:

- Renuncia a derechos de avalúo
- Aceptación de mis valuaciones
- Incumplimiento de contrato
- Evidencia de mala fe

XIV. BENEFICIOS DEL AVALÚO

Para Ambas Partes:

- Evita litigios costosos
- Resolución más rápida (60-90 días)
- Proceso menos adversarial
- Determinación vinculante
- Preserva la relación

Análisis Costo-Beneficio:

- Costo de litigio: \$50,000-150,000+
- Tiempo de litigio: 1-3 años
- Costo de avalúo: \$5,000-10,000
- Tiempo de avalúo: 60-90 días

CONCLUSIÓN

La diferencia sustancial en nuestras valuaciones (\$[Monto]) necesita avalúo. He invocado adecuadamente

este remedio contractual. Su participación es obligatoria, no opcional.

El avalúo ofrece resolución eficiente de nuestra disputa sobre el monto mientras preserva otros derechos y reclamos. Estoy comprometido con la participación de buena fe y espero lo mismo de usted.

Su designación rápida de un tasador calificado comenzará el proceso hacia una resolución justa.

El tiempo es esencial. Por favor responda dentro de 20 días.

Respetuosamente,

[Su Nombre]

[Dirección]

[Teléfono] | [Correo electrónico]

Adjuntos:

- Tres estimados detallados
- Informe del ingeniero
- Documentación fotográfica
- Recibos de GVA
- Inventario de contenidos
- Páginas de póliza con cláusula de avalúo

cc:

- [Mi Tasador Designado]
- [Abogado, si está retenido]
- [Ajustador Público, si aplica]
- [Departamento de Seguros del Estado]
- Archivo de Reclamo

Lista de Verificación Post-Demanda

- **Día 20:** Confirmar recibo de su designación de tasador
- **Día 25:** Si no hay respuesta, enviar demanda de seguimiento
- **Día 30:** Si aún no hay respuesta, presentar moción para obligar
- **Día 35:** Los tasadores deberían seleccionar árbitro
- **Día 40:** Si no hay árbitro acordado, solicitar al tribunal

Señales de Alerta a Vigilar

- Designación de tasador parcial (proveedor regular)
- Intentos de expandir más allá de cuestiones de monto
- Rechazo a pagar montos no disputados
- Tácticas dilatorias
- Comunicaciones ex parte

Esta demanda mejorada de avalúo proporciona un marco integral para invocar y completar el proceso de avalúo eficientemente. Posición | Diferencia | Para Avalúo | |-----|-----|-----|-----|-----| | **Estructura** | | | | Reemplazo de yeso | 1,200 pies² | 2,400 pies² | 1,200 pies² | Sí | | Aislamiento | Solo pared | Pared + techo | \$3,500 | Sí | | Pisos | Parchar | Reemplazo completo | \$8,500 | Sí | | Pintura | Habitaciones afectadas | Piso entero | \$4,200 | Sí | | Reparaciones de estructura | Ninguna | 15 montantes + placas | \$2,800 | Sí | | **Subtotal Estructura:** | **\$45,000** | **\$85,000** | **\$40,000** | |

B. Disputas sobre Precios y Tarifas de Mano de Obra

Categoría	Su Tarifa	Tarifa del Mercado	Diferencia	Documentación
Mano de obra yeso	\$32/hora	\$48/hora	50%	Documentos escala sindical
Electricista	\$65/hora	\$95/hora	46%	Tarifas licenciadas
Plomero	\$75/hora	\$110/hora	47%	Encuesta de la industria
Mano de obra general	\$22/hora	\$35/hora	59%	Salario prevaleciente

Impacto en el reclamo: +\$15,000

C. Disputas sobre Gastos de Vida Adicionales

Mes	Su Cálculo	Gastos Reales	Diferencia
Mes 1	\$2,000	\$3,750	\$1,750
Mes 2	\$2,000	\$3,750	\$1,750
Mes 3	\$1,500	\$3,750	\$2,250
Mes 4	\$1,000	\$3,750	\$2,750
Mes 5	\$0	\$3,750	\$3,750
Mes 6	\$0	\$3,750	\$3,750
Total GVA:	\$6,500	\$22,500	\$16,000

D. Disputas sobre Valuación de Contenidos

Categoría	Su Depreciación	Valor Apropriado	Diferencia
Electrónicos	75% depreciación	25% (vida de 3 años)	\$4,500
Muebles	60% depreciación	20% (vida de 10 años)	\$6,000
Ropa	50% depreciación	10% (estacional)	\$2,500
Total Contenidos:	\$12,000	\$25,000	\$13,000

E. Disputas sobre Actualizaciones de Código

Requisito	Usted Reconoce	Costo Real	¿Incluido?
Tomacorrientes GFCI	No cubierto	\$1,200	Debería ser
Interruptores arc-fault	No cubierto	\$1,800	Debería ser
Ventanas de salida	No cubierto	\$3,500	Debería ser
Total Actualizaciones:	\$0	\$6,500	Disputado

III. MI DESIGNACIÓN DE TASADOR

Por la presente designo como mi tasador competente e independiente:

[Nombre del Tasador]

[Designación Profesional] Licencia #[Número]

[Nombre de la Compañía]

[Dirección]

[Teléfono] | [Correo electrónico]

Calificaciones:

- [#] años de experiencia en pérdidas de propiedad
- Certificado por [Organización]
- Experimentado en reclamos de [Estado]
- Sin conflictos de interés
- Disponible inmediatamente

Confirmación de Independencia:

- Sin interés financiero en el resultado
- Sin relación previa con las partes
- Sin empleo por la industria de seguros

- Proporcionará declaración jurada de independencia

IV. REQUISITOS PARA SU DESIGNACIÓN DE TASADOR

Cronograma

Debe designar a su tasador dentro de 20 días de recibir esta demanda.

Información Requerida

Por favor proporcione:

1. Nombre del tasador e información de contacto
2. Calificaciones profesionales y licencia
3. Confirmación de independencia
4. Disponibilidad para inicio inmediato
5. Divulgación de cualquier conflicto de interés

Calificaciones Requeridas del Tasador

Su tasador debe:

- Estar licenciado en [Estado] (si es requerido)
- Tener experiencia en evaluación de pérdidas de propiedad
- Ser independiente (no empleado o proveedor regular)
- Estar disponible para completar dentro de 60 días
- Estar dispuesto a trabajar colaborativamente

V. PROCESO DE SELECCIÓN DE ÁRBITRO

Después de que Ambos Tasadores Sean Designados:

Paso 1: Acuerdo de Tasadores (Días 21-35)

- Los tasadores intentan seleccionar árbitro
- Debe ser parte verdaderamente neutral
- No puede estar afiliado con ningún lado

Paso 2: Si No Hay Acuerdo (Día 36)

- Cualquier parte puede solicitar al tribunal
- El juez selecciona de candidatos calificados

- Los costos judiciales se dividen entre las partes

Candidatos Sugeridos para Árbitro

Para acelerar, sugiero estos árbitros calificados:

1. [Nombre], Ex Juez, [Credenciales]
2. [Nombre], Experto en Construcción, [Credenciales]
3. [Nombre], Consultor de Seguros, [Credenciales]

VI. MARCO DEL PROCESO DE AVALÚO

A. Cronograma Propuesto

Fase	Días desde Demanda	Actividades
Selección de tasador	1-20	Ambas partes designan
Selección de árbitro	21-35	Los tasadores acuerdan o tribunal
Intercambio de documentos	36-45	Estimados, informes, fotos
Inspección conjunta	46-50	Ambos tasadores juntos
Esfuerzos de avalúo	51-70	Intento de acuerdo
Participación del árbitro	71-85	Si es necesario para disputas
Emisión del laudo	86-90	Laudo escrito, firmado

B. Procedimientos Propuestos

1. Intercambio de Documentos

- Todos los estimados y facturas
- Informes de expertos
- Fotografías y videos
- Documentación del alcance
- Sustanciación de precios

2. Protocolo de Inspección Conjunta

- Ambos tasadores inspeccionan juntos
- Documentar áreas de acuerdo
- Identificar disputas específicas
- Medir y fotografiar

3. Formato del Laudo El laudo debe especificar:

- Valor de Costo de Reemplazo (VCR)
- Valor Actual en Efectivo (VEE)
- Cálculos de depreciación
- Desglose línea por línea
- Edificio/contenidos separados

VII. CUESTIONES NO PARA AVALÚO

Lo Siguiente Permanece Fuera del Avalúo:

Preguntas de Cobertura:

- Interpretación de póliza
- Aplicabilidad de exclusiones
- Cumplimiento de condiciones
- Alegaciones de fraude
- Reclamos de mala fe

Cuestiones Legales:

- Violaciones estatutarias
- Cálculos de intereses
- Honorarios de abogados
- Evaluaciones de penalidades
- Daños extracontractuales

Estas cuestiones se reservan para resolución separada si es necesario.

VIII. PAGO DE MONTOS NO DISPUTADOS

Montos No en Disputa - Pagar Inmediatamente:

Categoría	Monto Acordado	Pagado	Adeudado Ahora
Mitigación de emergencia	\$5,500	\$2,000	\$3,500
Reparaciones temporales	\$3,200	\$0	\$3,200
Estructura inicial	\$25,000	\$25,000	\$0
Mínimo de contenidos	\$8,000	\$0	\$8,000

Categoría	Monto Acordado	Pagado	Adeudado Ahora
GVA (2 meses mín)	\$6,000	\$2,000	\$4,000
Total Adeudado Ahora:			\$18,700

Retener montos no disputados durante el avalúo viola:

- Términos de póliza que requieren pago rápido
- Estatutos estatales de pago rápido
- Obligaciones de buena fe

IX. COSTOS Y HONORARIOS DEL AVALÚO

Asignación Estándar de Costos:

Gasto	Costo Típico	Responsabilidad
Mi		