

# CARTA DE DOCUMENTACIÓN DE RECLAMO POR MOHO

**Categoría del Documento:** Estructural y Específico de la Propiedad

**Número de Documento:** 07 de 33

[Su Nombre]

[Su Dirección]

[Ciudad, Estado, Código Postal]

[Número de Teléfono]

[Dirección de Correo Electrónico]

[Fecha]

## **ENVIADO POR CORREO CERTIFICADO Y CORREO ELECTRÓNICO - PELIGRO URGENTE PARA LA SALUD**

Número de Rastreo: [Número]

[Nombre de la Compañía de Seguros]

Departamento de Reclamos

[Dirección de la Aseguradora]

[Ciudad, Estado, Código Postal]

**Atención:** Unidad de Reclamos Complejos

**Copia a:** Especialista en Reclamos Ambientales

**Re: Reclamo por Daños de Moho - Resultado de Riesgo Cubierto - SE REQUIERE ACCIÓN INMEDIATA**

**Número de Póliza:** [Número de Póliza]

**Número de Reclamo:** [Número de Reclamo]

**Fecha Original de la Pérdida:** [Fecha]

**Moho Descubierto:** [Fecha]

**Ubicación de la Pérdida:** [Ubicación de la Pérdida]

**Estado Actual:** [Ocupado/Evacuado]

**Impacto en la Salud:** [Sí/No - Documentado]

Estimado Representante de Reclamos:

Esta carta documenta el daño extenso por moho descubierto en mi propiedad, resultado de [evento específico de pérdida por agua cubierto: ej., "ruptura repentina de tubería en la pared del baño principal"] que ocurrió el [fecha]. A pesar de los esfuerzos de mitigación inmediatos siguiendo los estándares de la

industria, se ha desarrollado un crecimiento significativo de moho que requiere remediación profesional bajo protocolos de contención.

## **ALERTA INMEDIATA DE SALUD Y SEGURIDAD**

### **Condiciones Peligrosas Actuales:**

- Crecimiento activo de moho cubriendo [pies cuadrados] pies cuadrados
- Conteo de esporas en el aire [X] veces los niveles exteriores
- [Número] miembros de la familia experimentando síntomas
- El higienista industrial recomienda evacuación inmediata
- Materiales estructurales deteriorándose activamente

## **I. DOCUMENTACIÓN DE LA PÉRDIDA ORIGINAL CUBIERTA**

### **Evento Inicial de Pérdida por Agua**

#### **Fecha y Causa:**

- Fecha del incidente: [Fecha] a las [hora]
- Causa: [Descripción detallada del riesgo cubierto]
- Descubrimiento: [Cómo y cuándo se descubrió]
- Acciones inmediatas: [Pasos tomados dentro de las primeras 24 horas]
- Número de reclamo original: [Si es diferente del actual]

#### **Alcance del Daño por Agua:**

- Ubicación de la fuente: [Ubicación específica]
- Categoría del agua: [1/2/3 según IICRC S500]
- Áreas afectadas: [Lista de todas las áreas]
- Volumen liberado: [Galones estimados]
- Materiales saturados: [Lista de materiales]

#### **Respuesta de Mitigación Inicial:**

- Compañía de mitigación: [Nombre, Certificación #]
- Tiempo de respuesta: [Horas desde la llamada]
- Equipo desplegado: [Número y tipo]
- Protocolo de secado: [Fechas desde/hasta]

- Registros de humedad: [Adjuntos/Disponibles]
- Pruebas de autorización: [Realizadas/No realizadas]

## **Manejo del Seguro de la Pérdida Original**

### **Cobertura y Pago:**

- Cobertura confirmada: [Fecha, por quién]
- Ajustador asignado: [Nombre]
- Fecha de inspección: [Fecha]
- Pago emitido: \$[Cantidad] el [Fecha]
- Alcance aprobado: [Qué fue incluido/excluido]

**Problema Crítico:** [Explicar cualquier deficiencia en el manejo del reclamo original que contribuyó al moho: ej., "El ajustador solo aprobó secado parcial, se negó a abrir paredes a pesar de las lecturas de humedad"]

## **II. DESCUBRIMIENTO Y EXTENSIÓN DEL MOHO**

### **Circunstancias del Descubrimiento**

#### **Descubrimiento Inicial:**

- Fecha en que se notó por primera vez: [Fecha]
- Ubicación observada primero: [Área específica]
- Indicadores visuales: [Describir lo que se vio]
- Olor presente: [Describir olor a humedad/tierra]
- Síntomas aparecieron: [Cuándo los miembros de la familia fueron afectados]

#### **Investigación Desencadenada Por:**

- Crecimiento visible observado
- Olor persistente a humedad
- Síntomas de salud desarrollándose
- Lecturas del medidor de humedad
- Anomalías de imagen térmica

## **Evaluación Profesional del Moho**

### **Inspección del Higienista Industrial:**

- Compañía: [Nombre]
- Inspector: [Nombre, Certificación CIH/CMI #]
- Fecha de inspección: [Fecha]
- Duración de la inspección: [Horas]
- Fecha del informe: [Fecha]
- Informe adjunto: [Sí, ## páginas]

### Metodología de Muestreo:

- Muestras de Aire: [Número] ubicaciones
  - Análisis de trampa de esporas
  - Muestras de aire cultivables
  - Pruebas PCR/ERMI
- Muestras de Superficie: [Número] ubicaciones
  - Muestras con cinta adhesiva
  - Muestras con hisopo
  - Muestras de material a granel
- Muestras de Cavidad: [Número] cavidades de pared

### Resultados del Laboratorio:

- Nombre del laboratorio: [Nombre del laboratorio acreditado]
- Tipos de esporas identificadas:
  - Stachybotrys (Moho Negro): [Presente/Ausente]
  - Aspergillus/Penicillium: [Conteo de esporas]
  - Chaetomium: [Conteo de esporas]
  - Otras especies: [Lista con conteos]

### Niveles de Contaminación:

Ubicación	Conteo de Esporas	Base Externa	Múltiplo de lo Normal
Dormitorio Principal	[Conteo]	[Conteo]	[X] veces
Sala de Estar	[Conteo]	[Conteo]	[X] veces
Sistema HVAC	[Conteo]	[Conteo]	[X] veces
[Continuar para todas las áreas probadas]			

## **Mapeo de Áreas Afectadas**

### **Crecimiento Visible de Moho:**

#### **Zona 1 - Contaminación Primaria:**

- Ubicación: [Habitaciones/áreas específicas]
- Pies cuadrados: [Cantidad]
- Características del crecimiento: [Color, textura, patrón]
- Sustrato afectado: [Drywall, madera, aislamiento]
- Contención requerida: [Tipo según IICRC S520]

#### **Zona 2 - Contaminación Secundaria:**

- Ubicación: [Áreas adyacentes]
- Pies cuadrados: [Cantidad]
- Contaminación cruzada vía: [HVAC, aberturas]
- Protocolo de limpieza: [Aspirado HEPA, limpieza húmeda]

#### **Zona 3 - Contaminación Potencial:**

- Áreas en riesgo: [Lista]
- Medidas preventivas necesarias: [Lista]

### **Crecimiento Oculto Descubierto:**

- Detrás de las paredes: [Ubicaciones, cómo se descubrió]
- Debajo del piso: [Áreas afectadas]
- Encima de los techos: [Ubicaciones]
- Dentro del HVAC: [Componentes afectados]
- Dentro del aislamiento: [Áreas]

## **III. DOCUMENTACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**

### **Síntomas Médicos y Tratamiento**

#### **Miembros del Hogar Afectados:**

##### **Persona 1:** [Nombre, Edad]

- Síntomas: [Respiratorios, piel, neurológicos]

- Médico visitado: [Fecha, Nombre del médico]
- Diagnóstico: [Si se proporcionó]
- Tratamiento: [Medicamentos, terapias]
- Trabajo/Escuela perdidos: [Días]
- Costos médicos: \$[Cantidad]

**Persona 2:** [Nombre, Edad] [Repetir formato para cada persona]

#### **Poblaciones Vulnerables:**

- Niños menores de 5 años: [Número]
- Adultos mayores de 65: [Número]
- Asma/alergias: [Quién]
- Inmunocomprometidos: [Quién]
- Embarazada: [Si aplica]

#### **Documentación Médica**

- Cartas médicas: [Adjuntas]
- Resultados de pruebas: [Análisis de sangre, pruebas de alérgenos]
- Registros de recetas: [Medicamentos requeridos]
- Referencias a especialistas: [Neumólogo, alergólogo]
- Visitas de emergencia: [Fechas e instalaciones]

## **IV. PROTOCOLO DE REMEDIACIÓN REQUERIDO**

### **Requisitos del Estándar de la Industria (IICRC S520/S500)**

#### **Configuración de Contención:**

- Tipo de contención: [Completa/Limitada]
- Presión de aire negativa: [ACH requerido]
- Filtración HEPA: [CFM requerido]
- Barreras críticas: [Ubicaciones]
- Cámaras de descontaminación: [Número]
- Requisitos de EPP: [Nivel de protección]

#### **Alcance de Remoción:**

## Materiales Estructurales:

Material	Ubicación	Pies Cuadrados/Lineales	Método de Eliminación
Drywall	[Habitaciones]	[Pies cuadrados]	Bolsas selladas
Aislamiento	[Áreas]	[Pies cuadrados]	Doble embolsado
Alfombra/Almohadilla	[Habitaciones]	[Pies cuadrados]	Envuelto
Marco de madera	[Si es requerido]	[Pies lineales]	Tratado
[Continuar para todos los materiales]			

## Remediación del Sistema HVAC:

- Limpieza de conductos: [Pies lineales]
- Reemplazo de conductos: [Secciones]
- Limpieza del manejador de aire: [Componentes]
- Tratamiento de serpentín: [Tipo]
- Reemplazo de filtro: [Clasificación MERV]
- Sanitización del sistema: [Método]

## Manejo de Contenido:

- Artículos no porosos: [Protocolo de limpieza]
- Artículos semi-porosos: [Evaluación necesaria]
- Artículos porosos: [Lista de eliminación]
- Electrónicos: [Limpieza especializada]
- Documentos/fotos: [Restauración posible]
- Ropa/textiles: [Protocolo de lavado]

## Verificación Post-Remediación

### Requisitos de Pruebas de Autorización:

- Inspección visual por IH
- Verificación de humedad (<16% MC)
- Muestreo de aire en todas las áreas remediadas
- Muestreo de superficie si es necesario
- Verificación del sistema HVAC
- Informe de autorización escrito requerido

## **Criterios de Éxito:**

- Conteos de esporas en o por debajo de los niveles exteriores
- Sin crecimiento visible restante
- Problemas de humedad resueltos
- Olores eliminados
- Certificación segura para reocupación

## **V. ESTIMADOS DE COSTOS PROFESIONALES**

### **Ofertas Detalladas de Remediación**

#### **Compañía de Remediación #1:** [Nombre, Licencia #]

- Contención y preparación: \$[Cantidad]
- Remoción de moho: \$[Cantidad]
- Limpieza HVAC: \$[Cantidad]
- Manejo de contenido: \$[Cantidad]
- Pruebas de autorización: \$[Cantidad]
- **Oferta Total:** \$[Cantidad]

#### **Compañía de Remediación #2:** [Nombre, Licencia #] [Mismo formato de desglose]

- **Oferta Total:** \$[Cantidad]

#### **Compañía de Remediación #3:** [Nombre, Licencia #] [Mismo formato de desglose]

- **Oferta Total:** \$[Cantidad]

### **Servicios Adicionales Requeridos**

#### **Reconstrucción Post-Remediación:**

- Reemplazo de drywall: \$[Cantidad]
- Reemplazo de aislamiento: \$[Cantidad]
- Pintura y acabados: \$[Cantidad]
- Reemplazo de pisos: \$[Cantidad]
- Molduras y accesorios: \$[Cantidad]
- **Total de Reconstrucción:** \$[Cantidad]



## **Servicios Profesionales:**

- Pruebas del higienista industrial: \$[Cantidad]
- Gastos médicos: \$[Cantidad]
- Vivienda temporal: \$[Cantidad/mes]
- Almacenamiento de contenido: \$[Cantidad/mes]
- Costos adicionales: \$[Cantidad]

**COSTO TOTAL DEL PROYECTO:** \$[Suma de todos los costos]

## **VI. ANÁLISIS DE COBERTURA**

### **Cobertura de Póliza Aplicable**

#### **Provisiones de Cobertura de Moho:**

- Formulario de póliza: [HO-3/HO-5/Otro]
- Límite de cobertura de moho: \$[Cantidad o "Sin límite"]
- Cobertura de daños resultantes: [Sí/No]
- Cobertura de moho oculto: [Sí/No]
- Cobertura adicional disponible: [Lista]

**Posición de Cobertura:** El daño por moho está completamente cubierto porque:

#### **1. Resulta de una Pérdida de Agua Cubierta:**

- La pérdida original fue un riesgo cubierto
- El pago ya realizado confirma la cobertura
- El moho es resultado directo del daño por agua

#### **2. Provisión de Moho Oculto:**

- El moho estaba oculto dentro de las paredes
- No era detectable hasta que el crecimiento avanzó
- La póliza cubre daños ocultos

#### **3. Se Realizó Mitigación Inmediata:**

- Mitigación profesional dentro de 24 horas
- Se siguieron los estándares de la industria
- La documentación prueba el cumplimiento

#### **4. Cobertura de Pérdida Consecuente:**

- El daño por moho resultó de una pérdida cubierta
- La póliza cubre daños resultantes
- No se aplica ninguna exclusión a esta situación

#### **5. Cobertura Continua:**

- Póliza vigente al momento de la pérdida
- Todas las primas al día
- Sin brechas de cobertura

## **Exclusiones No Aplicables**

### **Por Qué No Se Aplican las Exclusiones Estándar:**

- No debido a mantenimiento: Ruptura repentina de tubería
- No debido a negligencia: Respuesta inmediata documentada
- No relacionado con inundación: Fuente de plomería interna
- No debido a humedad: Evento específico de agua
- Dentro de los límites de tiempo: Descubierta prontamente

## **VII. FACTORES SENSIBLES AL TIEMPO**

### **Impulsores de Urgencia**

#### **Deterioro de la Salud:**

- Síntomas empeorando diariamente
- Consejo médico de evacuar
- Riesgos de exposición a largo plazo
- Niños particularmente vulnerables

#### **Escalada del Daño a la Propiedad:**

- Moho extendiéndose [tasa] por día
- Materiales estructurales debilitándose
- HVAC propagando contaminación
- Daño al contenido aumentando

#### **Impacto Financiero:**

- Costos de vivienda temporal acumulándose

- Días de trabajo perdidos
- Gastos médicos aumentando
- Valor de la propiedad disminuyendo

#### **Factores Estacionales:**

- Niveles de humedad promoviendo el crecimiento
- Temperatura acelerando la propagación
- Clima impidiendo el secado adecuado
- Disponibilidad limitada de contratistas

## **VIII. ACCIONES INMEDIATAS SOLICITADAS**

#### **Dentro de 24 Horas:**

1. Reconocer recibo y peligro para la salud
2. Asignar especialista en reclamos ambientales
3. Autorizar contención de emergencia
4. Aprobar reubicación temporal
5. Acelerar pago anticipado para mitigación

#### **Dentro de 48-72 Horas:**

1. Completar inspección con IH presente
2. Aprobar protocolo completo de remediación
3. Autorizar empaque del contenido
4. Coordinar con el departamento de salud
5. Emitir pago anticipado sustancial

#### **Dentro de 5 Días:**

1. Aprobación completa de remediación
2. Aprobación del alcance de reconstrucción
3. Pagos de ALE comenzados
4. Todos los contratistas autorizados
5. Cronograma establecido

## **IX. CUMPLIMIENTO REGULATORIO**

### **Requisitos del Código de Construcción**

- Permiso requerido para remediación
- Actualizaciones de código activadas: [Lista]
- Inspecciones requeridas: [Listar etapas]
- Certificado de ocupación necesario

### **Participación del Departamento de Salud**

- Notificación proporcionada: [Fecha]
- Número de caso: [Si se asignó]
- Requisitos impuestos: [Lista]
- Autorización necesaria para ocupación

### **Regla RRP de la EPA (si aplica)**

- Propiedad construida antes de 1978
- Prácticas seguras con plomo requeridas
- Contratista certificado necesario
- Costos adicionales involucrados

## **X. DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA**

### **Paquete Integral de Anexos**

#### **Sección 1 - Pérdida Original:**

- Documentación del reclamo original
- Registros de mitigación de agua
- Registros y lecturas de humedad
- Registros de pago inicial

#### **Sección 2 - Evidencia de Moho:**

- Informe completo del IH
- Resultados del laboratorio
- Documentación fotográfica ([#] fotos)
- Video recorrido

- Mapeo de humedad

### **Sección 3 - Impacto en la Salud:**

- Registros médicos
- Cartas de médicos
- Registros de recetas
- Registros de síntomas
- Documentación de ausencia escolar/laboral

### **Sección 4 - Financiero:**

- Estimados de remediación (3)
- Estimados de reconstrucción
- Costos de vivienda temporal
- Facturas médicas
- Documentación de salarios perdidos

### **Sección 5 - Opiniones de Expertos:**

- Informe del higienista industrial
- Ingeniero estructural (si aplica)
- Opinión médica experta
- Carta del oficial del código de construcción

## **XI. PRESERVACIÓN DE EVIDENCIA**

### **Evidencia Mantenido**

- Muestras de materiales afectados preservadas
- Registro fotográfico antes/durante/después
- Cadena de custodia para muestras
- Materiales originales disponibles para inspección
- Documentación de terceros asegurada

### **Advertencia de Deterioro**

- No solicitar eliminación sin documentación
- Toda la evidencia fotografiada y catalogada

- Muestras mantenidas según requisitos legales
- Disponible para su inspección
- No remediaré hasta que sea autorizado

## **XII. GASTOS DE VIDA ADICIONALES**

### **Reubicación Temporal Requerida**

#### **Arreglos Actuales:**

- Ubicación: [Dirección del hotel/alquiler]
- Ocupantes: [Número]
- Tarifa diaria/mensual: \$[Cantidad]
- Comenzó: [Fecha]
- Duración estimada: [Semanas/Meses]

#### **Gastos Adicionales:**

- Costos de comida aumentados: \$[Cantidad diaria]
- Transporte adicional: \$[Cantidad diaria]
- Unidad de almacenamiento: \$[Cantidad mensual]
- Alojamiento de mascotas: \$[Si aplica]
- Lavandería/servicios: \$[Cantidad]

**Total ALE por mes:** \$[Cantidad]

## **XIII. RESERVA DE DERECHOS**

Expresamente reservo todos los derechos incluyendo:

- Reclamos suplementarios por daños ocultos
- Límites completos de la póliza para todas las coberturas
- Reclamos de mala fe si se maneja mal
- Quejas regulatorias si es necesario
- Recuperación de todos los gastos relacionados
- Acción legal si es necesario

## **XIV. CONCLUSIÓN**

Esta contaminación por moho representa un peligro grave para la salud que requiere remediación profesional inmediata. La contaminación resultó directamente de una pérdida de agua cubierta, y se tomaron esfuerzos de mitigación rápidos de acuerdo con los estándares de la industria. La extensión de la contaminación ahora presente presenta riesgos inmediatos para la salud de mi familia y continúa dañando la propiedad.

[Compañía de Seguros] ha reconocido previamente la cobertura para la pérdida de agua subyacente. Este daño por moho es una consecuencia directa de esa pérdida cubierta y debe abordarse inmediatamente para prevenir mayores impactos en la salud y daños a la propiedad. Cualquier retraso en autorizar la remediación aumenta tanto el alcance del daño como los riesgos para la salud.

Estoy preparado para cooperar completamente con su investigación y estoy disponible para inspección inmediata. Sin embargo, dado los peligros documentados para la salud, la remediación debe comenzar inmediatamente. Por favor confirme la cobertura y autorice la mitigación de emergencia dentro de 24 horas.

El tiempo es absolutamente crítico en este asunto.

Respetuosamente presentado,

[Su Firma]

[Su Nombre Impreso]

[Fecha]

### **cc:**

- [Nombre y Dirección del Acreedor Hipotecario]
- [Higienista Industrial]
- [Departamento de Salud] - si se notificó
- [Médicos Tratantes]
- [Ajustador Público] - si se contrató
- [Abogado] - si se consultó
- Archivo

## **NOTAS CRÍTICAS DEL RECLAMO POR MOHO**

### **Plazos Importantes:**

- Muchas pólizas tienen límites de tiempo para reclamos por moho

- Documente claramente la fecha del descubrimiento
- Algunos estados tienen estatutos específicos sobre moho
- Preserve toda la evidencia antes de la remediación

### **Consideraciones de Cobertura:**

- La cobertura de moho varía significativamente según la póliza
- Algunas pólizas tienen sublímites para moho
- Pueden aplicar provisiones de "daños resultantes"
- El moho oculto a menudo tiene cobertura diferente

### **Prioridad de Salud:**

- La salud familiar viene antes que las preocupaciones del reclamo
- Documente completamente todos los impactos en la salud
- Obtenga documentación médica inmediatamente
- Considere asesoría legal si la salud se ve afectada

**Nota:** Esta plantilla es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento legal o médico. Los reclamos por moho son complejos y a menudo disputados. Considere contratar a un ajustador público o abogado con experiencia en reclamos por moho, especialmente si hay impactos en la salud involucrados. Siempre priorice la salud y seguridad familiar sobre las preocupaciones del reclamo. Documente todo minuciosamente antes de que comience la remediación.