

CARTA DE DOCUMENTACIÓN DE RECLAMO POR MOHO

Categoría del Documento: Estructural y Específico de la Propiedad

Número de Documento: 07 de 33

Roberto y María González

789 Riverside Court

Houston, TX 77056

Teléfono: (713) 555-2345

Correo Electrónico: rmgonzalez@email.com

22 de marzo de 2024

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

Número de Rastreo: 7019-2280-0000-5678-9012

State Farm Insurance

Departamento de Reclamos

5678 Insurance Plaza

Dallas, TX 75201

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: 24-BD-789456-3

Número de Reclamo: 2024-TX-456789

Fecha Original de la Pérdida: 15 de enero de 2024

Moho Descubierto: 8 de marzo de 2024

Ubicación de la Pérdida: 789 Riverside Court, Houston, TX 77056

Estado Actual: Familia evacuada al hotel

Impacto en la Salud: Sí - Síntomas respiratorios documentados

Estimado Representante de Reclamos:

Esta carta documenta el daño extenso por moho descubierto en mi propiedad, resultado de una ruptura repentina de tubería en la pared del baño principal que ocurrió el 15 de enero de 2024. 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 1,850 pies cuadrados
- Conteo de esporas en el aire 15 veces los niveles exteriores
- 3 miembros de la familia experimentando síntomas respiratorios
- 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: 15 de enero de 2024 a las 2:30 AM
- Causa: Falla repentina de la línea de suministro de cobre dentro de la pared del baño principal
- Descubrimiento: Alarma de agua activada, se encontró agua fluyendo debajo del lavabo
- Acciones inmediatas: Cerré la válvula principal de agua, llamé a ServPro dentro de 30 minutos
- Número de reclamo original: 2024-TX-456789

Alcance del Daño por Agua:

- Ubicación de la fuente: Baño principal, pared norte
- Categoría del agua: Categoría 1 (agua limpia) según IICRC S500
- Áreas afectadas: Baño principal, dormitorio principal, pasillo, dormitorio de huéspedes
- Volumen liberado: Estimado 200+ galones
- Materiales saturados: Drywall, alfombra, almohadilla, pisos de madera

Respuesta de Mitigación Inicial:

- Compañía de mitigación: ServPro Houston, Certificación #IICRC-789456
- Tiempo de respuesta: En el sitio dentro de 2 horas
- Equipo desplegado: 8 ventiladores, 3 deshumidificadores, 1 purificador de aire
- Protocolo de secado: 15-22 de enero de 2024

- Registros de humedad: Lecturas diarias mantenidas
- Pruebas de autorización: Lecturas de humedad por debajo del 15% el 22 de enero

Manejo del Seguro de la Pérdida Original

Cobertura y Pago:

- Cobertura confirmada: 16 de enero de 2024, por Mark Johnson
- Ajustador asignado: Tom Williams
- Fecha de inspección: 18 de enero de 2024
- Pago emitido: \$12,500 el 30 de enero de 2024
- Alcance aprobado: Extracción de agua, secado, demolición limitada

Problema Crítico: El ajustador solo aprobó apertura parcial de pared (2 pies) a pesar de que el medidor de humedad mostraba lecturas detrás de las paredes. Se negó a autorizar inspección completa de cavidad indicando "sin daño visible más allá del área abierta".

II. DESCUBRIMIENTO Y EXTENSIÓN DEL MOHO

Circunstancias del Descubrimiento

Descubrimiento Inicial:

- Fecha en que se notó por primera vez: 8 de marzo de 2024
- Ubicación observada primero: Pared del armario del dormitorio principal
- Indicadores visuales: Decoloración negra/verde extendiéndose desde los zócalos
- Olor presente: Fuerte olor a humedad en todo el segundo piso
- Síntomas aparecieron: Familia tosiendo, dolores de cabeza comenzaron el 5 de marzo

Evaluación Profesional del Moho

Inspección del Higienista Industrial:

- Compañía: Environmental Testing Associates
- Inspector: David Chen, CIH #TX-2019-5678
- Fecha de inspección: 12 de marzo de 2024
- Duración de la inspección: 4 horas
- Fecha del informe: 14 de marzo de 2024
- Informe adjunto: Sí, 28 páginas

Resultados del Laboratorio:

- Nombre del laboratorio: EMSL Analytical Laboratories
- Tipos de esporas identificadas:
 - Stachybotrys (Moho Negro): Presente - 8,500 esporas/m³
 - Aspergillus/Penicillium: 12,000 esporas/m³
 - Chaetomium: 3,200 esporas/m³

Niveles de Contaminación:

Ubicación	Conteo de Esporas	Base Externa	Múltiplo de lo Normal
Dormitorio Principal	18,500/m ³	1,200/m ³	15.4x
Armario Principal	24,000/m ³	1,200/m ³	20x
Dormitorio de Huéspedes	8,500/m ³	1,200/m ³	7.1x
Sistema HVAC	15,000/m ³	1,200/m ³	12.5x

III. DOCUMENTACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

Miembros del Hogar Afectados:

Persona 1: Roberto González, Edad 52

- Síntomas: Tos persistente, falta de aliento, dolores de cabeza
- Médico visitado: 13 de marzo de 2024, Dra. Sarah Mitchell
- Diagnóstico: Irritación respiratoria inducida por moho
- Tratamiento: Inhalador, antihistamínicos
- Trabajo perdido: 8 días
- Costos médicos: \$1,850

Persona 2: María González, Edad 49

- Síntomas: Sarpullido en la piel, irritación ocular, fatiga
- Médico visitado: 13 de marzo de 2024, Dra. Sarah Mitchell
- Tratamiento: Crema con receta, gotas para los ojos
- Trabajo perdido: 6 días
- Costos médicos: \$1,200

Persona 3: Sofía González, Edad 14

- Síntomas: Exacerbación del asma, sangrados nasales
- Médico visitado: 11 de marzo de 2024, Pediatra Dr. James Lee
- Tratamiento: Medicación para asma aumentada
- Escuela perdida: 10 días
- Costos médicos: \$2,100

IV. PROTOCOLO DE REMEDIACIÓN REQUERIDO

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

Configuración de Contención:

- Tipo de contención: Contención completa con cámara de descontaminación
- Presión de aire negativa: 4 cambios de aire por hora requeridos
- Filtración HEPA: 2000 CFM requerido
- Barreras críticas: 3 zonas establecidas
- Requisitos de EPP: Respiradores de cara completa, trajes Tyvek

Alcance de Remoción:

Material	Ubicación	Pies Cuadrados/Lineales	Método de Eliminación
Drywall	Dormitorio/baño principal	850 pies ²	Bolsas doble selladas
Aislamiento	Paredes/techo	1,200 pies ²	Doble embolsado
Alfombra/Almohadilla	3 habitaciones	950 pies ²	Envuelto en plástico 6 mil
Madera dura	Dormitorio principal	425 pies ²	Sellado y removido
Zócalos	Todos los afectados	180 pies lineales	Bolsas selladas

V. ESTIMADOS DE COSTOS PROFESIONALES

Ofertas Detalladas de Remediación

Compañía de Remediación #1: Mold Busters Inc., Licencia #TX-REM-45678

- Contención y preparación: \$3,500
- Remoción de moho: \$18,500
- Limpieza HVAC: \$3,200
- Manejo de contenido: \$2,800
- Pruebas de autorización: \$1,500

- **Oferta Total:** \$29,500

Compañía de Remediación #2: RestoreTech Services, Licencia #TX-REM-78901

- Contención y preparación: \$3,800
- Remoción de moho: \$19,200
- Limpieza HVAC: \$3,500
- Manejo de contenido: \$3,000
- Pruebas de autorización: \$1,800
- **Oferta Total:** \$31,300

Reconstrucción Post-Remediación:

- Reemplazo de drywall: \$8,500
- Reemplazo de aislamiento: \$4,200
- Pintura y acabados: \$3,800
- Reemplazo de pisos: \$12,500
- Molduras y accesorios: \$2,500
- **Total de Reconstrucción:** \$31,500

COSTO TOTAL DEL PROYECTO: \$62,800

VI. ANÁLISIS DE COBERTURA

Provisiones de Cobertura de Moho:

- Formulario de póliza: HO-3
- Límite de cobertura de moho: \$10,000 a menos que resulte de un riesgo cubierto
- Cobertura de daños resultantes: Sí - ilimitado para pérdida de agua cubierta
- Cobertura de moho oculto: Sí
- Cobertura adicional disponible: Límites completos cuando proviene de riesgo cubierto

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

1. Resulta de una Pérdida de Agua Cubierta: La ruptura de tubería fue repentina y accidental
2. Provisión de Moho Oculto: El moho se desarrolló en cavidades de pared ocultas
3. Se Realizó Mitigación Inmediata: Respuesta profesional dentro de 2 horas
4. Cobertura de Pérdida Consecuente: El moho resultó directamente del daño por agua cubierto

VII. FACTORES SENSIBLES AL TIEMPO

Impulsores de Urgencia

Deterioro de la Salud:

- Síntomas empeorando diariamente
- Consideración de visita a emergencias para el asma de la hija
- Riesgos de exposición a largo plazo aumentando

Escalada del Daño a la Propiedad:

- Moho extendiéndose aproximadamente 50 pies² por día
- Madera estructural mostrando deterioro
- Sistema HVAC propagando esporas por toda la casa

Impacto Financiero:

- Costos del hotel: \$185/noche
- Comidas en restaurante: \$150/día
- Gastos médicos aumentando
- Pérdida de ingresos por faltar al trabajo

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 extensión de reubicación temporal
5. Acelerar pago anticipado de \$10,000

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

IX. DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA

Paquete Integral de Anexos

Sección 1 - Pérdida Original:

- Documentación del reclamo original
- Registros de mitigación de ServPro
- Registros diarios de humedad
- Registros de pago inicial

Sección 2 - Evidencia de Moho:

- Informe completo del IH (28 páginas)
- Resultados del laboratorio
- Documentación fotográfica (47 fotos)
- Video recorrido

Sección 3 - Impacto en la Salud:

- Registros médicos de todos los miembros de la familia
- Cartas de médicos
- Registros de recetas
- Documentación de ausencia escolar

Sección 4 - Financiero:

- Tres estimados de remediación
- Estimado de reconstrucción
- Recibos del hotel
- Facturas médicas
- Documentación de salarios perdidos

X. 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.

State Farm 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.

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,

Roberto González

María González

22 de marzo de 2024

cc:

- Wells Fargo Home Mortgage
- Environmental Testing Associates
- Dra. Sarah Mitchell, MD
- Departamento de Seguros de Texas
- Mold Busters Inc.