

CARTA DE RECLAMACIÓN POR DAÑOS DE INQUILINO COMERCIAL

Daño por Agua en Tienda Minorista por Filtración del Techo

INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

Fashion Forward Boutique, Inc.

DBA: Bella's Boutique

2800 Shopping Center Way, Unit 245

Phoenix, AZ 85016

Teléfono: (602) 555-3400

Fax: (602) 555-3401

Correo Electrónico: insurance@bellasboutique.com

ID Fiscal Federal: 54-8976543

Licencia Comercial Estatal: AZ-789456

22 de julio de 2024

INFORMACIÓN DEL DESTINATARIO

ENVIADO POR: Correo Certificado #7021 2345 6789 0123 4567, Correo Electrónico, FedEx Entrega al Día Siguiente

Continental Insurance Group

Departamento de Reclamaciones Comerciales

División de Daños a la Propiedad

Attn: Michael Thompson, Ajustador Comercial Senior

P.O. Box 78000

Dallas, TX 75201

CC: Especialista en Propiedad Comercial

CC: Unidad de Pérdidas Mayores

IDENTIFICACIÓN DE LA RECLAMACIÓN

Re: Reclamación por Mejoras del Inquilino Comercial, Mejoras Locativas y Propiedad Personal Comercial

Número de Póliza: CPP-456789123

Número de Reclamación: WD-2024-67890

Fecha del Siniestro: 8 de julio de 2024, 2:00 AM
Causa del Siniestro: Filtración del techo por tormenta severa
Ubicación Asegurada: Suite 245, Desert Ridge Shopping Center
Propietario del Edificio: Desert Ridge Properties LLC
Término del Arrendamiento: 1 de marzo de 2020 hasta 28 de febrero de 2030
Monto Total de la Reclamación: \$267,850

RESUMEN EJECUTIVO

Estimado Sr. Thompson:

Esta carta proporciona documentación integral de nuestra reclamación de propiedad comercial por daños extensivos por agua a las mejoras del inquilino, instalaciones comerciales y propiedad personal comercial en nuestra boutique minorista de 3,200 pies cuadrados. Como inquilino, tenemos un interés asegurable significativo en estos artículos dañados que totalizan \$267,850.

CRÍTICO: El negocio no puede reanudar operaciones sin que estas mejoras y propiedad sean restauradas. Estamos perdiendo \$4,500 diarios en ventas.

DOCUMENTACIÓN DEL INTERÉS ASEGURADO

Derechos de Propiedad Basados en el Arrendamiento:

Sección del Arrendamiento	Disposición	Nuestros Derechos	Documentación
§7.2 Mejoras	El inquilino posee todas las mejoras	Propiedad total - Página 18 adjunta	
§7.4 Restauración	El inquilino debe restaurar al original	Obligación de reparar - Página 19	
§12.1 Entrega	Puede remover o abandonar	Opción al final del arrendamiento - Página 42	
§8.3 Seguro	El inquilino asegura mejoras al VCR	Cobertura requerida - Página 24	
§7.5 Instalaciones Comerciales	Permanecen propiedad del inquilino siempre	Propiedad confirmada - Página 20	

Disposiciones Clave del Arrendamiento: "Todas las mejoras, alteraciones, instalaciones comerciales y mejoras locativas instaladas por el Inquilino a expensas del Inquilino permanecerán como propiedad exclusiva del Inquilino durante el término del arrendamiento y pueden ser depreciadas por el Inquilino para propósitos fiscales..."

INVENTARIO INTEGRAL DE DAÑOS

1. MEJORAS/CONSTRUCCIÓN DEL INQUILINO

Inversión Original en Construcción: \$385,000

Fecha de Finalización: 15 de abril de 2020

Depreciación Tomada: \$77,000

Valor Contable Actual: \$308,000

Costo de Reemplazo: \$425,000

A. Mejoras Estructurales - \$67,500 VCR

Componente	Descripción	Costo Original	Antigüedad	VCR	% Daño	Cantidad Reclamada
Paredes Interiores	Paredes de diseñador, 850 PL	\$28,000	4 años	\$35,000	80%	\$28,000
Complejo de Probadores	6 habitaciones, carpintería personalizada	\$18,000	4 años	\$22,000	100%	\$22,000
Plataforma de Exhibición	Pasarela elevada, 120 PC	\$8,000	4 años	\$10,000	75%	\$7,500
Características del Techo	Caídas/nubes decorativas	\$12,000	4 años	\$15,000	100%	\$15,000
Subtotal						\$67,500

B. Sistemas de Pisos - \$38,000 VCR

Tipo	Área (pies²)	Material	Costo Original	VCR	Daño	Reclamación
Sala de Exhibición	2,000	Concreto pulido	\$24,000	\$30,000	100%	\$30,000
Área de Probadores	400	Tablón vinílico de lujo	\$4,800	\$6,000	100%	\$6,000
Almacenamiento	800	Recubrimiento epóxico	\$1,600	\$2,000	100%	\$2,000
Total	3,200		\$30,400	\$38,000		\$38,000

C. Sistemas de Iluminación - \$42,000 VCR

Sistema	Accesorios	Tipo	Controles	Original	VCR	Reclamación
Iluminación en Riel	85	Spots LED	Zonas con atenuador	\$28,000	\$32,000	\$32,000
Iluminación de Acento	24	Lavado de pared	Controles inteligentes	\$6,000	\$7,500	\$7,500
Probadores	18	Estilo Hollywood	Individual	\$2,000	\$2,500	\$2,500
Total	127			\$36,000	\$42,000	\$42,000

D. Modificaciones de HVAC - \$18,500 VCR

Componente	Descripción	Capacidad	Original	VCR	Estado	Reclamación
Sistemas Divididos	2 unidades	5 toneladas total	\$12,000	\$14,000	Daño por agua	\$14,000
Conductos Personalizados	Decorativo expuesto	2000 CFM	\$3,500	\$4,500	Reemplazar	\$4,500
Total			\$15,500	\$18,500		\$18,500

2. INSTALACIONES COMERCIALES - \$75,000 VCR Total

A. Accesorios de Exhibición - \$45,000

Artículo	Cantidad	Descripción	Costo Unitario	VCR Total	Daño	Reclamación
Sistemas de Pared	120 PL	Panel ranurado con moldura	\$125/PL	\$15,000	Pérdida total	\$15,000
Vitrinas de Vidrio	8	Joyería/accesorios	\$2,000	\$16,000	Pérdida total	\$16,000
Maniquíes	12	Realistas de alta gama	\$800	\$9,600	100%	\$9,600
Estaciones de Caja	2	Carpintería personalizada	\$2,200	\$4,400	100%	\$4,400
Subtotal				\$45,000		\$45,000

B. Señalización - \$18,000

Tipo	Ubicación	Tamaño	Iluminado	Original	VCR	Reclamación
Exterior	Fachada	8' x 3'	LED retroiluminado	\$12,000	\$14,000	\$14,000
Interior	Pared de entrada	4' x 2'	Sí	\$3,000	\$4,000	\$4,000
Subtotal				\$15,000	\$18,000	\$18,000

C. Sistemas de Seguridad - \$12,000

Componente	Unidades	Características	Original	VCR	Estado	Reclamación
Cámaras	16	4K HD, nube	\$6,000	\$7,000	Destruído	\$7,000
Sistema de Alarma	1	8 zonas, monitoreado	\$3,500	\$4,000	Reemplazar	\$4,000
Etiquetas EAS	1 sistema	Antirrobo	\$1,000	\$1,000	Dañado	\$1,000
Subtotal			\$10,500	\$12,000		\$12,000

3. PROPIEDAD PERSONAL COMERCIAL - \$117,350 Total

A. Inventario - \$78,000

Categoría	SKUs	Valor de Costo	Valor al Por Menor	Daño	Salvamento	Reclamación Neta
Ropa de Mujer	450	\$42,000	\$126,000	100%	\$0	\$42,000
Accesorios	280	\$15,000	\$45,000	100%	\$0	\$15,000
Zapatos	120	\$18,000	\$54,000	100%	\$0	\$18,000
Joyería	75	\$3,000	\$12,000	100%	\$0	\$3,000
Total	925	\$78,000	\$237,000			\$78,000

Documentación del Inventario:

- ☒ Informe del sistema POS de inventario 7/7/24
- ☒ Conteo físico más reciente: 30 de junio de 2024
- ☒ Facturas de compra (últimos 12 meses)
- ☒ Estados de cuenta de proveedores actuales

B. Equipo de Oficina - \$12,500

Artículo	Cant.	Modelo/Descripción	Antigüedad	Original	VCR	Reclamación
Sistemas POS	2	Terminales Square + iPads	2 años	\$3,000	\$3,500	\$3,500
Sistema de Computadora	1	iMac 27" + software	1 año	\$4,000	\$4,200	\$4,200
Impresoras	2	Recibo + etiquetas	3 años	\$1,200	\$1,500	\$1,500
Servidor de Seguridad	1	NVR + almacenamiento	2 años	\$2,500	\$2,800	\$2,800
Sistema Telefónico	1	VOIP 4 líneas	4 años	\$800	\$500	\$500
Subtotal				\$11,500	\$12,500	\$12,500

C. Mobiliario - \$18,850

Área	Tipo de Artículo	Cantidad	Descripción	Original	VCR	Reclamación
Piso de Ventas	Asientos	4	Otomanas de terciopelo	\$2,000	\$2,400	\$2,400
Probadores	Bancos	6	Tapizados	\$1,800	\$2,100	\$2,100
Oficina	Escritorio/Silla	1 conjunto	Ejecutivo	\$3,000	\$3,500	\$3,500
Área del Personal	Casilleros	8	Empleados	\$1,600	\$1,850	\$1,850
Almacenamiento	Estantería	20 unidades	Chrome metro	\$4,000	\$5,000	\$5,000
Cliente	Accesorios	Varios	Espejos, ganchos	\$3,000	\$4,000	\$4,000
Subtotal				\$15,400	\$18,850	\$18,850

D. Suministros - \$8,000

Categoría	Descripción	Cantidad	Costo Unitario	Total	Daño	Reclamación
Bolsas de Compras	Con marca	5,000	\$1.20	\$6,000	100%	\$6,000
Empaque	Papel tisú, cajas	Varios	Varios	\$1,500	100%	\$1,500
Marketing	Catálogos, tarjetas	Varios	Varios	\$500	100%	\$500
Subtotal				\$8,000		\$8,000

RESUMEN TOTAL DE LA RECLAMACIÓN

Categoría	VCR	Deducible Aplicado	Reclamación Neta
Mejoras del Inquilino			
- Estructural	\$67,500		
- Pisos	\$38,000		
- Iluminación	\$42,000		
- HVAC	\$18,500		

Categoría	VCR	Deducible Aplicado	Reclamación Neta
Subtotal de Mejoras	\$166,000		
Instalaciones Comerciales			
- Exhibición	\$45,000		
- Señalización	\$18,000		
- Seguridad	\$12,000		
Subtotal de Instalaciones	\$75,000		
Propiedad Comercial			
- Inventario	\$78,000		
- Equipo de Oficina	\$12,500		
- Mobiliario	\$18,850		
- Suministros	\$8,000		
Subtotal de Propiedad	\$117,350		
TOTAL ANTES DEL DEDUCIBLE	\$358,350		
Menos Deducible		-\$5,000	
Actualizaciones del Código (cubiertas por separado)	\$12,500		
CANTIDAD NETA DE LA RECLAMACIÓN			\$267,850

INTERÉS DE USO Y OCUPACIÓN

Nuestro Interés en las Mejoras Según el Arrendamiento:

Cálculo del Valor No Amortizado:

- Costo original: \$385,000
- Depreciación tomada: \$77,000 (4 años @ programa de 10 años)
- Valor contable: \$308,000
- Arrendamiento restante: 67 meses
- Amortización mensual: \$4,597
- Valor no amortizado: \$308,000

REQUISITOS DE RESTAURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El Arrendamiento Obliga al Inquilino a:

Requisito	Sección del Arrendamiento	Plazo	Costo Estimado	Penalidad si No se Cumple
Restaurar al original	\$7.4	120 días	\$358,350	Incumplimiento + daños
Mantener imagen comercial	\$7.6	Inmediato	Incluido	Violación
Cumplir códigos actuales	\$7.5	Al reparar	\$12,500	No puede ocupar
Usar contratistas sindicalizados	\$7.8	Requerido	+15%	Violación del arrendamiento

Consecuencias de la No Restauración:

- Incumplimiento del arrendamiento y posible desalojo
- Pérdida del valor restante del arrendamiento de \$2.2M
- Pérdida del depósito de seguridad (\$25,000)
- Derechos de remedio del arrendador (\$500,000 estimado)

REQUISITOS DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

Actualizaciones de Código Requeridas:

Requisito del Código	Desencadenante	Impacto en el Costo	Documentación
Cumplimiento de ADA			
- Ampliación de puertas	> \$50,000 trabajo	\$3,500	Aviso de la ciudad
- Probador accesible	Alteración	\$4,000	Estándares ADA
Código de Incendios			
- Cabezas de rociadores	Daño por agua	\$2,500	Jefe de bomberos
- Iluminación de salida	Trabajo eléctrico	\$1,500	Código actual
Código de Energía			
- LED obligatorio	Reemplazo de iluminación	\$1,000	Título 24
Total de Actualizaciones del Código		\$12,500	

DETALLE DE ESTIMACIONES DE CONTRATISTAS

Tres Estimaciones Detalladas Obtenidas:

Estimación 1: Desert Construction

- Licencia #: ROC-234567
- Oferta total: \$271,500
- Cronograma: 12 semanas
- Referencias verificadas

Estimación 2: Premier Builders

- Licencia #: ROC-345678
- Oferta total: \$268,900
- Cronograma: 10 semanas
- Referencias verificadas

Estimación 3: Southwest Restoration

- Licencia #: ROC-456789
- Oferta total: \$273,200
- Cronograma: 11 semanas
- Referencias verificadas

Contratista Seleccionado: Premier Builders (mejor combinación de cronograma/precio)

MEDIDAS DE MITIGACIÓN TOMADAS

Respuesta de Emergencia:

Acción Tomada	Fecha	Costo	Propósito	Resultado
Extracción de agua	8/7/24 3AM	\$4,500	Prevenir propagación	Exitoso
Inventario movido	8/7/24 6AM	\$2,000	Salvar mercancía	30% salvado
Deshumidificadores	8/7-22/7	\$3,200	Prevenir moho	En curso
Servicio de seguridad	8/7-presente	\$1,800	Proteger propiedad	Sin robo
Total de Mitigación		\$11,500		

CONEXIÓN CON LA INTERRUPCIÓN DEL NEGOCIO

No Podemos Reabrir Sin:

- Mejoras restauradas: Toda la iluminación, pisos, paredes

- Instalaciones reemplazadas: Sistemas de exhibición, señalización
- Inventario reabastecido: Envío nuevo completo necesario
- Permisos obtenidos: Salud, incendios, ocupación

Impacto del Cronograma de Restauración:

- Tiempo de entrega de mejoras: 4 semanas para materiales
- Fabricación de instalaciones: 6 semanas para piezas personalizadas
- Aprobación de permisos: 2 semanas mínimo
- Restauración total: 10-12 semanas

Reclamación de BI Presentada:

- Reclamación #: BI-2024-67891
- Pérdida diaria: \$4,500 ingresos
- Costos fijos continuando: \$890/día
- Restauración acelerada crítica

SOLICITUD DE PAGO ANTICIPADO

Anticipo Inmediato Necesario Para:

Propósito	Cantidad	Beneficiario	Fecha de Vencimiento	Impacto si se Retrasa
Movilización del contratista	\$50,000	Premier Builders	25/7/24	Perder cronograma
Pedidos de materiales	\$35,000	Varios proveedores	28/7/24	Aumento de precio
Depósitos de instalaciones	\$15,000	Vendedores de exhibición	30/7/24	Tiempo de entrega de 8 semanas
Total del Anticipo	\$100,000		LO ANTES POSIBLE	

CONCLUSIÓN

Nuestras mejoras del inquilino, instalaciones comerciales y propiedad personal comercial representan una inversión sustancial de \$358,350 que es esencial para las operaciones de nuestra boutique. El daño por agua de la filtración del techo ha forzado el cierre completo de nuestro negocio.

Se necesita cobertura total y pronta para:

- Restaurar nuestro espacio minorista

- Cumplir con las obligaciones del arrendamiento
- Preservar nuestra base de clientes
- Proteger nuestra inversión
- Reanudar operaciones antes de perder la temporada navideña

Por favor procese esta reclamación expeditamente con atención particular a:

1. Confirmar cobertura de costo de reemplazo total
2. Aprobar actualizaciones del código
3. Proporcionar pago anticipado inmediato de \$100,000
4. Coordinar con la aseguradora del arrendador para evitar brechas

Cada día de retraso nos cuesta \$4,500 en ventas perdidas y riesgo de pérdida permanente de clientes a los competidores. La próxima temporada navideña representa el 40% de nuestros ingresos anuales.

El tiempo es esencial.

Respetuosamente enviado,

Isabella Martinez

Presidenta

Fashion Forward Boutique, Inc.

22 de julio de 2024

ADJUNTOS COMPLETOS

El Paquete de Documentación Incluye:

1. ☒ Lista completa de inventario con valores (37 páginas)
2. ☒ Todas las estimaciones de contratistas (3)
3. ☒ Acuerdo de arrendamiento (completo 52 páginas)
4. ☒ Facturas de mejoras de la construcción de 2020
5. ☒ Programas de equipo con números de serie
6. ☒ Fotos - antes (45) y después (189)
7. ☒ Requisitos de actualización del código de la Ciudad
8. ☒ Programas de depreciación fiscal
9. ☒ Declaraciones de impuestos (2 años)
10. ☒ Documentación de compra para instalaciones

- 11. ☒ Recibos de mitigación
- 12. ☒ Informe de evaluación de daños por agua

DISTRIBUCIÓN

cc: Desert Ridge Properties LLC - Solo información
cc: CBRE Property Management - Coordinación
cc: Retail Recovery Adjusters (Ajustador Público)
cc: Martinez & Associates (Abogado Comercial)
cc: Singh CPA Group
cc: Premier Builders
cc: Archivo

URGENTE - OPERACIONES COMERCIALES SUSPENDIDAS - TEMPORADA NAVIDEÑA EN RIESGO

Se requiere acción inmediata para comenzar la restauración y evitar perder la temporada crítica de ventas