

# CARTA DE DOCUMENTACIÓN DE RECLAMO POR INUNDACIÓN

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

**Número de Documento: 06 de 33**

## Información del Reclamante

David y Maria Rodriguez 2847 Riverside Drive Houston, TX 77007 (713) 555-8429  
[rodriguez.flood.claim@email.com](mailto:rodriguez.flood.claim@email.com)

Fecha: 22 de noviembre de 2024

## Método de Transmisión

ENVIADO VÍA CORREO CERTIFICADO, FAX Y CORREO ELECTRÓNICO  
Número de Seguimiento: 7024-3360-0000-5892-7153

## Información del Destinatario

Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP)  
c/o Wright Flood Insurance Services  
300 N. Meridian Street, Suite 2100  
Indianapolis, IN 46204

Copia a: FEMA NFIP Directo  
P.O. Box 3494  
New York, NY 10116-3494

**Re: PRESENTACIÓN DE RECLAMO NFIP POR INUNDACIÓN - SENSIBLE AL TIEMPO**

- Número de Póliza: 47289156X
- Número de Reclamo: W-2024-TX-84729
- Fecha de la Pérdida: 5 de noviembre de 2024
- Ubicación de la Pérdida: 2847 Riverside Drive, Houston, TX 77007
- Declaración de FEMA: DR-4789-TX
- Zona de Inundación: AE
- Número de Comunidad: 481043

## Estimado Representante de Reclamos del NFIP:

Esta carta proporciona documentación completa para mi reclamo de seguro contra inundaciones resultante del desbordamiento de Buffalo Bayou después de 11.3 pulgadas de lluvia en 18 horas el 5 de noviembre de 2024. La propiedad experimentó 4 pies 7 pulgadas de intrusión de agua de inundación sobre el piso más bajo, causando daños extensos a la estructura y contenidos.

## RECONOCIMIENTO DE LIMITACIONES DE TIEMPO CRÍTICAS

Entiendo los siguientes plazos del NFIP:

- **60 DÍAS:** Fecha límite de presentación de Prueba de Pérdida desde la fecha de pérdida (4 de enero de 2025)
- **1 AÑO:** Fecha límite para presentar demanda si el reclamo es disputado
- Estos plazos no pueden ser extendidos por promesas del ajustador

## DOCUMENTACIÓN DETALLADA DEL EVENTO DE INUNDACIÓN

### Características de la Inundación

#### Fuente y Tipo de Agua:

- Fuente primaria: Desbordamiento de Buffalo Bayou
- Fuentes secundarias: Respaldo del drenaje pluvial
- Categoría del agua: Categoría 3 (agua negra - contaminación de aguas residuales observada)
- Contaminación observada: Aguas residuales, productos del petróleo, escombros

#### Cronología de Progresión de la Inundación:

- Primera agua observada: 5/11/24 4:30 AM
- El agua comenzó a entrar en la estructura: 5/11/24 6:15 AM
- Nivel máximo de inundación alcanzado: 5/11/24 2:30 PM
- El agua comenzó a retroceder: 6/11/24 8:00 AM
- Propiedad accesible: 7/11/24 10:00 AM
- Duración total de la inundación: 52 horas

#### Alturas Máximas del Agua (Medidas y Marcadas):

- Línea de agua exterior: 68 pulgadas sobre el nivel del suelo
- Línea de agua interior: 55 pulgadas sobre el piso más bajo

- Garaje: 62 pulgadas sobre la losa
- Espacio de acceso: Completamente sumergido

### **Velocidad de la Inundación y Escombros:**

- Velocidad del agua: Movimiento lento (corriente de 2-3 mph)
- Daño por impacto de escombros: Secciones de cerca, ramas de árboles causaron daño al revestimiento
- Profundidad del depósito de sedimentos: 4-6 pulgadas en toda la propiedad
- Erosión/socavación observada: Perímetro de la cimentación, 8 pulgadas de profundidad

## **INVENTARIO COMPLETO DE DAÑOS AL EDIFICIO**

### **Cimentación y Sistemas Estructurales**

#### **Daño a la Cimentación:**

- Tipo de cimentación: Pilares y vigas con espacio de acceso
- Grietas documentadas: 3 grietas mayores, 6-12mm de ancho
- Asentamiento observado: 3 pulgadas en la esquina SO
- Socavación/erosión: Significativa a lo largo de la pared sur
- Daño por presión hidrostática: Paredes del espacio de acceso arqueándose hacia adentro
- Daño a ventilaciones de cimentación: Las 8 ventilaciones destruidas

#### **Específico del Espacio de Acceso:**

- Profundidad del agua estancada: 12 pulgadas restantes
- Profundidad de lodo/sedimento: 6 pulgadas
- Barrera de vapor destruida: 2,400 pies cuadrados
- Aislamiento contaminado: Todo el aislamiento del piso (2,400 pies cuadrados)
- Postes/pilares de soporte: 4 de 12 mostrando movimiento
- Sistema de bomba de sumidero: Destruído

### **Daño a Sistemas del Edificio**

#### **Sistema Eléctrico:**

- Panel principal sumergido: Sí, por 36 horas
- Circuitos afectados: 32 de 42

- Tomacorrientes bajo la línea de inundación: 47
- Interruptores bajo la línea de inundación: 18
- Accesorios dañados: Todos los accesorios del primer piso
- Desconexión de emergencia requerida: Sí, por Centerpoint Energy
- Evaluación del electricista: Kolb Electric, Licencia #48291, recableado completo requerido

### **Sistema HVAC:**

- Caldera/Manejador de aire: Intrusión de agua hasta 48 pulgadas
- Conductos contaminados: 1,850 pies lineales
- Unidad condensadora: Sumergida, compresor dañado
- Termostato/controles: Todos destruidos
- Cotización del contratista HVAC: \$22,750

### **Sistema de Plomería:**

- Calentador de agua sumergido: Unidad de gas de 50 galones, sumersión completa
- Bomba de pozo/tanque de presión: N/A (agua de la ciudad)
- Sistema séptico: N/A (alcantarillado de la ciudad)
- Accesorios contaminados: Todos los accesorios del primer piso
- Líneas de suministro comprometidas: La plomería bajo la losa puede estar dañada

### **Electrodomésticos (Cubiertos bajo el Edificio):**

- Lavavajillas: Sumergido hasta el panel de control, no operacional
- Triturador de basura: Sumergido, atascado
- Microondas integrado: No afectado (sobre la línea de inundación)
- Aspiradora central: Unidad del motor destruida

## **Daño Detallado del Espacio Habitable**

### **Documentación del Edificio Habitación por Habitación:**

#### **Sala de Estar:** 24' x 18' (432 pies cuadrados)

- Tipo de piso y daño: Madera de ingeniería, combadura y pandeo severos
- Línea de agua en paneles de yeso: 55 pulgadas en todas las paredes
- Remoción de paneles de yeso requerida: 560 pies cuadrados (todas las paredes hasta 5 pies)

- Reemplazo de aislamiento: 560 pies cuadrados
- Moldura de base: 84 pies lineales destruidos
- Daño a puertas/marcos: 2 puertas, reemplazo completo
- Componentes eléctricos: 8 tomacorrientes, 2 interruptores afectados

**Cocina:** 16' x 14' (224 pies cuadrados)

- Gabinetes inferiores: 28 pies lineales, reemplazo completo requerido
- Gabinetes superiores: No afectados
- Encimeras: Granito, 28 pies lineales, soportes dañados
- Piso: Azulejo, 224 pies cuadrados, subpiso dañado
- Remoción de paneles de yeso: 320 pies cuadrados
- Salpicadero de azulejos: Contaminado, requiere remoción
- Daño bajo el fregadero: Todas las conexiones de plomería corroídas

**Dormitorio Principal:** 18' x 16' (288 pies cuadrados)

- Piso: Alfombra y almohadilla, reemplazo completo
- Línea de agua en paneles de yeso: 55 pulgadas
- Remoción de paneles de yeso: 408 pies cuadrados
- Aislamiento: Todo el aislamiento de paredes exteriores contaminado
- Armario: Sistema organizador integrado destruido

**Baños:** 3 baños afectados

- Gabinetes de tocador: Los 3 requieren reemplazo
- Inodoros: Contaminación de agua de categoría 3, todos necesitan reemplazo
- Marcos de bañera/ducha: Daño en azulejos por sumersión prolongada
- Piso: Azulejos levantados, daño al subpiso

## **DOCUMENTACIÓN DE DAÑOS A CONTENIDOS**

### **Inventario Detallado de Contenidos por Habitación**

**Cobertura de Contenidos NFIP Disponible:** \$100,000 (máximo de la póliza)

### **Contenidos de la Sala de Estar:**

Descripción del Artículo	Edad	Costo Original	Costo de Reemplazo	Valor Depreciado
Sofá, cuero de 3 plazas	2 años	\$3,200	\$3,400	\$2,400
Televisión, Samsung 65"	1 año	\$1,800	\$1,600	\$1,400
Sillón reclinable, cuero	3 años	\$1,400	\$1,500	\$900
Mesa de centro, madera	5 años	\$800	\$900	\$400
Centro de entretenimiento	4 años	\$1,200	\$1,300	\$650
Alfombra de área, 9x12	2 años	\$600	\$650	\$450

**Subtotal de la Habitación:** \$6,200 valor depreciado

**Contenidos de la Cocina:**

Descripción del Artículo	Edad	Costo Original	Costo de Reemplazo	Valor Depreciado
Refrigerador, Samsung	3 años	\$2,400	\$2,600	\$1,600
Estufa, gas GE	5 años	\$1,200	\$1,400	\$600
Microondas, de mostrador	2 años	\$200	\$220	\$150
Electrodomésticos pequeños	Varios	\$800	\$850	\$400
Utensilios/platos	Varios	\$1,500	\$1,600	\$750
Artículos de despensa	N/A	N/A	\$800	\$800

**Subtotal de la Habitación:** \$4,300 valor depreciado

**Contenidos del Dormitorio Principal:**

Descripción del Artículo	Edad	Costo Original	Costo de Reemplazo	Valor Depreciado
Marco de cama king	4 años	\$1,800	\$2,000	\$900
Juego de colchón	3 años	\$2,200	\$2,400	\$1,300
Cómoda, madera	6 años	\$1,400	\$1,600	\$600
Mesas de noche (2)	6 años	\$600	\$700	\$250
Ropa (él)	Varios	N/A	\$4,500	\$2,250
Ropa (ella)	Varios	N/A	\$5,500	\$2,750

**Subtotal de la Habitación:** \$8,050 valor depreciado

**RECLAMO TOTAL DE CONTENIDOS:** \$78,450 (valor depreciado)

# **ESFUERZOS DE MITIGACIÓN DE INUNDACIONES**

## **Preparaciones Pre-Inundación Tomadas**

- Advertencias de inundación monitoreadas desde: 4/11/24 8:00 PM
- Sacos de arena colocados: 40 sacos en puertas y garaje
- Vehículos movidos a terreno más alto: 5/11/24 2:00 AM
- Muebles elevados: Artículos de la sala de estar sobre bloques
- Servicios públicos apagados: 5/11/24 7:00 AM por el propietario
- Documentos importantes asegurados: En caja fuerte impermeable en el segundo piso
- Fotografías tomadas pre-inundación: 35 imágenes disponibles

## **Mitigación Post-Inundación**

### **Acciones Inmediatas (Dentro de 48 horas):**

- Extracción de agua comenzó: 7/11/24 2:00 PM, Flood Recovery Services
- Ventiladores/deshumidificadores desplegados: 38 ventiladores, 8 deshumidificadores (5,000 CFM total)
- Contenidos afectados movidos: Al garaje y entrada para clasificación
- Materiales contaminados removidos: Alfombra, almohadilla, paneles de yeso inferiores
- Fotos/video tomados: 247 fotos, 3 horas de video antes de la limpieza
- Servicios públicos asegurados: Electricista certificó seguro el 8/11/24

### **Servicios Profesionales de Mitigación:**

- Compañía: Flood Recovery Services, Licencia #WRT-48291, Certificado IICRC
- Servicios realizados: Extracción de agua, secado estructural, aplicación antimicrobiana
- Equipo utilizado: 38 motores de aire, 8 deshumidificadores LGR, 2 purificadores de aire
- Duración: 7/11/24 al 21/11/24 (en curso)
- Documentación: Registros diarios de humedad, informes de imágenes térmicas
- Total de la factura: \$18,750

## **COSTO INCREMENTADO DE CUMPLIMIENTO (ICC)**

### **Determinación de Daño Sustancial**

### **Evaluación del Administrador Local de Llanuras de Inundación:**

- Nombre del funcionario: Jennifer Walsh, CFM, Administradora de Llanuras de Inundación de la Ciudad de Houston
- Fecha de evaluación: 12 de noviembre de 2024
- Valor de mercado de la estructura: \$285,000
- Estimación del costo de reparación: \$178,500
- Porcentaje de daño: 62.6%
- Daño sustancial declarado: Sí

#### **Requisitos ICC (Sustancialmente Dañado):**

- Elevación requerida a: BFE + 2 pies (según ordenanza local)
- Elevación actual: 3 pies bajo BFE
- Estimación del costo de elevación: \$85,000
- Solicitando beneficio máximo ICC: \$30,000

#### **Problemas de Cumplimiento del Código de Construcción:**

- Actualización del sistema eléctrico al código actual: \$12,500
- Ventilaciones de inundación requeridas: 8 ventilaciones a \$450 cada una = \$3,600
- Reubicación de servicios públicos requerida: \$8,500

## **LÍMITES DE COBERTURA Y DEDUCIBLES**

#### **Límites de la Póliza NFIP**

- Cobertura del Edificio: \$250,000 (máximo residencial)
- Cobertura de Contenidos: \$100,000 (máximo)
- Cobertura ICC: \$30,000 (si es elegible)
- Deducible del Edificio: \$2,000
- Deducible de Contenidos: \$2,000

#### **Comprensión de la Cobertura**

- Limitaciones del sótano entendidas
- Depreciación en contenidos esperada
- Sin cobertura para gastos de vida adicionales
- Sin cobertura para pérdida de ingresos comerciales
- Remoción de humedad cubierta bajo el edificio



# DOCUMENTACIÓN PROFESIONAL ADJUNTA

## 1. Evaluación de la Compañía de Remediación de Inundaciones

- Compañía: Flood Recovery Services, Certificado IICRC S500
- Alcance detallado del trabajo (18 páginas)
- Documentación de mapeo de humedad
- Resultados de imágenes térmicas
- Estimación total: \$178,500

## 2. Evaluación del Ingeniero Estructural

- Ingeniero: Robert Thompson, Licencia PE #TX-48291
- Evaluación de la cimentación muestra daño significativo
- Integridad estructural comprometida
- Recomendaciones de reparación incluyen reparación de cimentación
- Informe sellado adjunto (12 páginas)

## 3. Certificados de Elevación

- EC pre-evento fechado: 15 de marzo de 2023
- EC post-evento fechado: 14 de noviembre de 2024
- Topógrafo: Martinez Land Surveying, Licencia #5847
- Muestra asentamiento de 2 pulgadas en la estructura

## 4. Estimaciones de Reparación del Contratista

- Tres estimaciones detalladas adjuntas
- Rango de \$165,000 a \$195,000
- Elementos de cumplimiento del código notados por separado

## 5. Pruebas Ambientales

- Pruebas de moho: Recuentos elevados de esporas en todas las áreas probadas
- Pruebas de bacterias: E. coli y coliformes presentes
- Pintura con base de plomo: Presente, perturbada durante la inundación

# DECLARACIÓN DE PRUEBA DE PÉRDIDA

Entiendo que:

- Una Prueba de Pérdida debe ser presentada dentro de 60 días (antes del 4 de enero de 2025)

- La Prueba de Pérdida es una declaración jurada
- No puedo recuperar más de la cantidad reclamada en la Prueba de Pérdida
- Se pueden presentar reclamos suplementarios por daños ocultos
- El ajustador no puede renunciar al requisito de Prueba de Pérdida

### **Estado Actual de la Prueba de Pérdida:**

- Trabajando con el ajustador en el alcance
- Desacuerdo sustancial en algunos elementos
- Puede necesitar presentar basado en estimaciones del contratista
- Presentaré antes de la fecha límite independientemente del estado del acuerdo

## **COORDINACIÓN CON OTROS PROGRAMAS**

### **Otro Seguro**

- Póliza de Propietarios: Texas Premier Insurance, Póliza #TX-HO-847291
- Reclamo #2024-WIND-8472 por daño de viento al techo durante la misma tormenta
- Sin duplicación de beneficios - daño por inundación separado del viento

### **Asistencia Federal**

- Registro de FEMA #: 2024-DR-4789-48729
- Solicitud de Préstamo SBA #: Rechazado solicitar
- Otra asistencia: Ninguna recibida

## **URGENCIA DE SALUD Y SEGURIDAD**

### **Peligros Inmediatos Presentes**

- Crecimiento de moho: Ya visible en múltiples ubicaciones a pesar de la mitigación
- Peligros estructurales: Movimiento de la cimentación creando condiciones inseguras
- Peligros eléctricos: El sistema requiere inspección completa antes del uso
- Contaminación: Agua de categoría 3 en toda la estructura
- Calidad del aire: Las pruebas muestran niveles de partículas inseguros

### **Consideraciones de Salud Familiar**

- Niños menores de 10: 2 niños (edades 6 y 8)
- Condiciones respiratorias: La hija tiene asma

- Reubicación temporal necesaria: Sí, la familia se queda con parientes

## **SOLICITUDES ESPECÍFICAS DE ACCIÓN**

### **1. Inmediato (Dentro de 24-48 horas):**

- Asignar ajustador experimentado en inundaciones
- Programar inspección completa
- Proporcionar formularios de Prueba de Pérdida
- Autorizar mitigación continua

### **2. Dentro de 5 Días:**

- Completar inspección del edificio
- Completar inspección de contenidos
- Proporcionar estimación escrita
- Abordar confirmación de elegibilidad ICC

### **3. Dentro de 10 Días:**

- Procesar pago anticipado
- Finalizar alcance de reparaciones
- Coordinar con el acreedor hipotecario
- Proporcionar decisión del reclamo

## **RESERVA DE DERECHOS**

Expresamente reservo el derecho a:

- Presentar reclamos suplementarios por daños ocultos descubiertos durante las reparaciones
- Invocar avalúo si el alcance/precio es disputado
- Buscar beneficios máximos bajo todas las coberturas incluyendo ICC
- Apelar cualquier decisión adversa a través de FEMA
- Documentar todos los gastos relacionados con el reclamo para posible reembolso

## **DECLARACIÓN DE CIERRE**

Esta inundación ha devastado nuestra propiedad y desplazado a nuestra familia. Hemos cumplido con todos los requisitos de la póliza incluyendo notificación pronta, mitigación de daños y preservación de evidencia. La extensión del daño es sustancial y requiere atención inmediata para prevenir mayor deterioro y peligros para la salud.

Apreciamos el papel del NFIP en ayudar a las víctimas de inundaciones a recuperarse y confiamos en que este reclamo será manejado pronta y justamente de acuerdo con las provisiones de la Póliza Estándar de Seguro contra Inundaciones. El tiempo es crítico debido a los problemas continuos de humedad y contaminación.

Por favor confirme el recibo de este reclamo inmediatamente y proporcione la información de contacto del ajustador asignado.

Respetuosamente presentado,

David y Maria Rodriguez  
22 de noviembre de 2024

**Anexos:**

1. Documentación fotográfica (247 fotos con subtítulos)
2. Documentación en video (unidad USB con 3 horas de grabación)
3. Hoja de cálculo completa del inventario de contenidos
4. Todas las estimaciones e informes profesionales (5 contratistas)
5. Certificados de elevación (pre y post evento)
6. Documentos de prueba de propiedad
7. Información hipotecaria (Chase Home Finance)
8. Registros de mantenimiento mostrando cuidado de la propiedad
9. Datos meteorológicos/medidor de inundación para el evento
10. Carta de determinación de daño sustancial de la ciudad

**cc:**

- Chase Home Finance (Acreedor Hipotecario) - REQUERIDO
- Wright Flood Insurance Services
- FEMA Región VI
- División de Manejo de Emergencias de Texas
- Administrador de Llanuras de Inundación de Houston
- Archivo

# CONSEJOS IMPORTANTES PARA RECLAMOS NFIP

## Qué Hacer:

- ✓ Tomar fotos antes de limpiar
- ✓ Guardar muestras de materiales dañados
- ✓ Guardar todos los recibos
- ✓ Marcar la altura de la inundación en las paredes
- ✓ Presentar la Prueba de Pérdida a tiempo
- ✓ Estar presente para la inspección
- ✓ Obtener todo por escrito

## Qué No Hacer:

- X No esperar al ajustador para limpiar
- X No tirar artículos dañados todavía
- X No firmar formularios incompletos
- X No perder la fecha límite de 60 días
- X No aceptar promesas verbales
- X No exagerar los daños

**Nota:** Esta plantilla se proporciona solo con fines informativos y no constituye asesoramiento legal. Los reclamos del NFIP tienen requisitos y plazos estrictos que no pueden ser renunciados. Considere consultar con un abogado con experiencia en reclamos del NFIP si encuentra dificultades. El plazo de 60 días para la Prueba de Pérdida es estatutario y no puede ser extendido por ajustadores o representantes de la compañía de seguros.