

SOLICITUD DE CONSENTIMIENTO PARA LIQUIDACIÓN DE RECLAMO DE SEGURO

Fecha: 25 de noviembre de 2024

Método de Entrega: Correo Certificado #7024-1670-0000-3421-5432 Y Correo Electrónico a insuranceloss@firstnationalbank.com

Nivel de Prioridad: ☒ URGENTE ☐ Sensible al Tiempo ☐ Estándar

PARA:

First National Bank of Georgia
Departamento de Giros de Pérdida de Seguros
División de Servicios de Garantías
500 Banking Plaza
Atlanta, Georgia 30303
Attn: Jennifer Rodriguez, Especialista en Giros de Pérdida
Teléfono: (404) 555-7800
Fax: (404) 555-7801

DE:

Sarah y Michael Thompson
4827 Oak Ridge Drive
Gainesville, Georgia 30506
(770) 555-0123
sthompson@email.com

ASUNTO: SOLICITUD DE CONSENTIMIENTO PARA LIQUIDACIÓN DE RECLAMO DE SEGURO

Asunto de Seguro Sensible al Tiempo que Requiere Revisión Expedita

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Número de Cuenta/Préstamo: 4827-2019-0628-001
Dirección de la Propiedad: 4827 Oak Ridge Drive, Gainesville, GA 30506
Descripción de la Garantía: Residencia Unifamiliar, 3,200 pies cuadrados, Construida en 2005
Su Número de Referencia: FNB-LOSS-2024-1147
Número de Reclamo de Seguro: CL-2024-11-00789

RESUMEN EJECUTIVO

Esta solicitud formal busca su consentimiento expedito para una liquidación de reclamo de seguro por daños a la garantía asegurada. Se requiere acción inmediata para:

- Prevenir mayor deterioro del valor de la garantía
- Minimizar la acumulación de costos y tarifas
- Mantener el desempeño del préstamo y el interés de garantía
- Cumplir con los plazos del reclamo de seguro

Fecha de Respuesta Solicitada: 2 de diciembre de 2024 (7 días hábiles)

SECCIÓN 1: INFORMACIÓN DE LA PARTE ASEGURADA

Detalles del Préstamo

Nombres del Prestatario/Deudor: Sarah M. Thompson y Michael J. Thompson

Co-prestatario: N/A

Tipo de Garantía: ☒ Primera Hipoteca ☐ Segunda Hipoteca ☐ Préstamo Automotriz ☐ Otro

Fecha Original del Préstamo: 28 de junio de 2019

Monto Original del Préstamo: \$336,000

Saldo Principal Actual: \$298,457

Monto Total de Liquidación: \$299,842 al 25 de noviembre de 2024

Historial de Pagos

Estado del Pago: ☒ Al Corriente ☐ Días de Atraso

Fecha del Último Pago: 1 de noviembre de 2024

Monto del Último Pago: \$2,850

Pago Mensual: \$2,850 (P&I: \$2,270, Depósito en Garantía: \$580)

Próximo Pago Vencido: 1 de diciembre de 2024

Historial de Pagos: 53 de 53 pagos a tiempo

Valor de la Propiedad/Garantía

Valor de Tasación Original: \$420,000 el 15 de junio de 2019

Valor Estimado Actual (Pre-Pérdida): \$465,000

Relación Préstamo-Valor: 64.2%

Estado del Impuesto Predial: ☒ Al Corriente ☐ Pendiente

Cuotas de HOA: ☒ Al Corriente (\$85/mes) ☐ Pendiente

SECCIÓN 2: INFORMACIÓN DE LA PÉRDIDA

Detalles del Incidente

Fecha de la Pérdida: 28 de octubre de 2024, 3:45 PM

Fecha de Reporte al Seguro: 29 de octubre de 2024

Fecha de Reporte a Ustedes: 25 de noviembre de 2024 (esta carta)

Causa de la Pérdida: Tormenta de viento severa con intrusión de agua

☐ Fuego/Humo

☒ Agua/Viento

☐ Impacto de Vehículo

☐ Robo/Vandalismo

☐ Otro

Detalles de la Cobertura del Seguro

Compañía de Seguros: Statewide Insurance Company

Número de Póliza: HO-2024-GA-4827-001

Período de la Póliza: 1 de enero de 2024 al 1 de enero de 2025

Número de Reclamo: CL-2024-11-00789

Nombre del Ajustador: Robert Jenkins

Teléfono del Ajustador: (404) 555-9876

Correo Electrónico del Ajustador: rjenkins@statewideins.com

Confirmación de Cobertura

Tipo de Cobertura: ☒ Costo de Reemplazo ☐ Valor Real en Efectivo

Límites de la Póliza: \$500,000 vivienda, \$250,000 contenidos

Deducible: \$2,500

Estado de la Cobertura: ☒ Confirmada ☐ Bajo Revisión

SECCIÓN 3: EVALUACIÓN DE DAÑOS

Extensión del Daño

Valor Pre-Pérdida: \$465,000

Categoría del Daño: ☒ Pérdida Parcial ☐ Pérdida Total ☐ Pérdida Total Constructiva

Porcentaje de Daño: 28% de la propiedad afectada

Evaluaciones Profesionales

1. Estimado del Ajustador del Seguro

- Monto: \$127,500
- Fecha: 18 de noviembre de 2024

- Reporte #: ADJ-2024-11-00789

2. **Estimado del Contratista Independiente**

- Monto: \$134,750
- Compañía: RestorePro Construction
- Fecha: 10 de noviembre de 2024
- Licencia #: CGC-123456

3. **Evaluación del Ingeniero Estructural**

- Monto: \$8,500 (solo reparaciones estructurales)
- Compañía: StructureSafe Engineering
- Licencia #: PE-45678

SECCIÓN 4: DETALLES DE LA LIQUIDACIÓN DEL SEGURO

Desglose de la Liquidación

Componente de Cobertura	Monto	Estado
Vivienda	\$98,500	Aprobado
Propiedad Personal	\$18,000	Aprobado
Gastos de Vida Adicionales	\$15,000	Aprobado
Remoción de Escombros	\$3,500	Aprobado
Subtotal	\$135,000	
Menos Deducible	-\$2,500	
Menos Depreciación (retención RCV)	-\$12,000	
Liquidación Neta	\$120,500	

Estructura de Pago

Pago Inicial: \$65,000 - Disponible ahora

Segundo Pago: \$43,500 - Al completar 50%

Retención por Depreciación: \$12,000 - Liberado al completarse

Total de Ingresos Esperados: \$120,500

SECCIÓN 5: PLAN DE DISPOSICIÓN PROPUESTO

Opción Seleccionada: ☒ OPCIÓN A: REPARACIÓN/RESTAURACIÓN

- Las reparaciones restaurarán la garantía a su condición pre-pérdida o mejor

- Contratista licenciado seleccionado y verificado
- El trabajo cumplirá con todos los requisitos del código
- Cronograma establecido y razonable
- Garantía proporcionada para todo el trabajo

SECCIÓN 6: DETALLES DE LA REPARACIÓN

Información del Contratista

Nombre de la Compañía: RestorePro Construction
Número de Licencia: CGC-123456
Aseguradora: Builders Mutual
Número de Póliza: BM-2024-789456
Número de Fianza: SB-123456
Años en el Negocio: 12
Calificación del Better Business Bureau: A+

Alcance del Trabajo

Descripción Detallada del Trabajo: (Ver alcance adjunto de 8 páginas)

- Reemplazo del techo (parcial - 1,800 pies cuadrados)
- Reparaciones estructurales del segundo piso
- Reemplazo completo de paneles de yeso en 5 habitaciones
- Reemplazo de pisos de madera (1,200 pies cuadrados)
- Reparaciones del sistema eléctrico y actualizaciones del código
- Restauración del sistema HVAC
- Pintura interior completa

Calidad de Materiales: ☒ De Tipo y Calidad Similar ☐ Mejorado
Cumplimiento del Código: Todo el trabajo cumple con los códigos de construcción actuales de Georgia
Permisos Requeridos: ☒ Sí - Construcción, Eléctrico, Plomería ☐ No

Cronograma

Fecha de Inicio: 5 de diciembre de 2024

Fases:

1. Mitigación de Emergencia: 5-10 de diciembre de 2024

2. Demolición: 11-15 de diciembre de 2024
3. Reparaciones Estructurales: 16-31 de diciembre de 2024
4. Trabajo de Acabado: 2-31 de enero de 2025

Fecha de Finalización: 31 de enero de 2025

Duración Total: 8 semanas

Garantía de Calidad

Inspecciones: Inspecciones municipales en encuadre, electricidad, plomería, final

Garantía: Garantía de 2 años en mano de obra, garantías del fabricante en materiales

Su Derecho a Inspeccionar: Disponible bajo solicitud con 48 horas de aviso

Documentación: Se proporcionan informes fotográficos semanales y facturas

SECCIÓN 7: ANÁLISIS FINANCIERO

Si se Completa la Reparación:

Costo de Reparación: \$120,500

Valor Post-Reparación: \$470,000 (ligero aumento debido a mejoras del código)

Préstamo-Valor Después de la Reparación: 63.5%

Posición de Garantía: ☒ Mejorada ☐ Mantenida ☐ Aceptable

SECCIÓN 8: ACCIONES SOLICITADAS

Necesidades Inmediatas:

1. **CONSENTIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN** - Aprobación formal de los términos de liquidación del seguro
2. **ENDOSO DEL CHEQUE** - Endosar el(los) giro(s) del seguro para: ☒ Cuenta de desembolso de control conjunto
 - ☐ Pago directo a contratistas
 - ☐ Liberación parcial al prestatario
 - ☐ Liquidación total del préstamo
3. **PROCESAMIENTO EXPEDITO** - Debido a:
 - Gastos de vida adicionales: \$3,000 por mes
 - Riesgo de daños adicionales sin reparaciones inmediatas
 - Disponibilidad limitada del contratista (debe comenzar el 5 de diciembre)
 - Los precios de materiales aumentan 5% el 1 de enero
 - La liquidación del seguro expira: 15 de diciembre de 2024

4. **CONSIDERACIÓN DE TARIFAS** - Solicitud para: ☒ Eximir tarifas administrativas debido a pérdida por siniestro
- ☒ Reducir tarifas de inspección solo al costo real
- ☐ Diferir cualquier cargo por demora durante el período de reparación

SECCIÓN 9: COMPROMISOS DEL PRESTATARIO

Por la presente nos comprometemos a:

Durante el Proceso de Reparación/Liquidación:

1. **Usar los Fondos Apropiadamente** • Aplicar todos los fondos únicamente a las reparaciones de la propiedad
 - Mantener registros detallados y recibos
 - Proporcionar documentación dentro de 5 días de la solicitud
2. **Mantener las Obligaciones del Préstamo** • Continuar los pagos mensuales según lo programado
 - Mantener activa la cobertura del seguro (mínimo \$500K)
 - Pagar los impuestos prediales cuando venzan
 - Mantener la seguridad de la propiedad
3. **Comunicación y Documentación** • Proporcionar informes de progreso quincenales
 - Enviar fotos todos los viernes
 - Notificar cualquier retraso dentro de 24 horas
 - Proporcionar acceso para inspecciones con aviso de 48 horas
4. **Gestión del Proyecto** • Supervisar el desempeño del contratista diariamente
 - Asegurar el cumplimiento de los permisos
 - Abordar cualquier problema inmediatamente
 - Completar las reparaciones antes del 31 de enero de 2025

Post-Finalización:

- Proporcionar certificado de ocupación
- Enviar informe de inspección final
- Proporcionar todas las garantías
- Confirmar la restauración de la cobertura completa del seguro

SECCIÓN 10: DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

Documentación del Seguro:

- ☒ Estimado completo del ajustador (18 páginas)

- ☒ Carta de liquidación del seguro
- ☒ Informe resumen del reclamo
- ☒ Fotos del daño (47 fotos)

Documentación de Reparación:

- ☒ Estimado detallado de RestorePro
- ☒ Licencia y seguro del contratista
- ☒ Contrato de reparación firmado
- ☒ Solicitudes de permisos
- ☒ Especificaciones de materiales

Documentación Financiera:

- ☒ Últimos 3 recibos de pago de hipoteca
- ☒ Recibo actual del impuesto predial
- ☒ Prueba de seguro continuo
- ☒ Estados de cuenta bancarios (3 meses)

SECCIÓN 11: ALERTA DE SENSIBILIDAD AL TIEMPO

Plazos Críticos:

Oferta del Seguro Expira: 15 de diciembre de 2024

El Contratista Debe Comenzar: 5 de diciembre de 2024

El Bloqueo de Precio de Materiales Expira: 1 de diciembre de 2024

La Vivienda Temporal Expira: 31 de diciembre de 2024

Respuesta Requerida Para: 2 de diciembre de 2024

SECCIÓN 12: LENGUAJE DE ENDOSO PROPUESTO

Para su conveniencia, sugerimos el siguiente lenguaje de endoso:

"First National Bank of Georgia como acreedor hipotecario por la presente consiente a la liquidación del seguro por el monto de \$120,500 para el reclamo #CL-2024-11-00789 y endosa el(los) giro(s) pagadero(s) conjuntamente a Sarah Thompson, Michael Thompson, y RestorePro Construction con el propósito de reparar la propiedad descrita. Este endoso se otorga con el entendimiento de que todos los fondos se utilizarán para el propósito declarado y no renuncia a ningún derecho de First National Bank of Georgia bajo el acuerdo de garantía, pagaré o escritura de fideicomiso. Los fondos se desembolsarán de acuerdo con el cronograma de desembolso adjunto."

Autorizado Por: _____

Título: _____

Fecha: _____

SECCIÓN 13: ACUERDO DE EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los prestatarios abajo firmantes acuerdan indemnizar, defender y eximir de responsabilidad a First National Bank of Georgia, sus funcionarios, directores, empleados y agentes de y contra cualquier y todos los reclamos, pérdidas, daños, responsabilidades, costos y gastos (incluidos los honorarios razonables de abogados) que surjan de o estén relacionados con:

1. El proceso de liquidación del reclamo de seguro
2. La reparación de la garantía
3. El desembolso de los fondos del seguro
4. Cualquier acto u omisión de los contratistas
5. Cualquier gravamen o reclamo contra la propiedad

Esta indemnización sobrevive a la finalización de las reparaciones y continúa hasta que se satisfaga el préstamo.

SECCIÓN 14: INFORMACIÓN DE CONTACTO

Contacto Principal (Prestatario):

Nombre: Sarah Thompson

Mejor Teléfono: (770) 555-0123

Correo Electrónico: sthompson@email.com

Mejores Horarios: Días laborables 8 AM - 6 PM

Contactos Secundarios:

Ajustador del Seguro:

Robert Jenkins

(404) 555-9876

rjenkins@statewideins.com

Contratista:

Tom Anderson, RestorePro

(770) 555-7890

tanderson@restorepro.com

Licencia #CGC-123456

SECCIÓN 15: SOLICITUD DE RESPUESTA

Por favor proporcione respuesta escrita indicando:

1. **Decisión de Consentimiento:** ☐ Consentimiento Otorgado
☐ Consentimiento Otorgado con Condiciones: _____
☐ Información Adicional Requerida: _____
☐ Consentimiento Denegado: _____
2. **Requisitos de Procesamiento:** • Procedimientos de desembolso
 - Requisitos de inspección
 - Documentación necesaria
 - Cronograma para cada fase
3. **Tabla de Tarifas:** • Tarifas administrativas: \$ _____
 - Tarifas de inspección: \$ _____
 - Otros cargos: \$ _____
4. **Persona de Contacto:** • Nombre y título: _____
 - Teléfono directo: _____
 - Dirección de correo electrónico: _____

CONCLUSIÓN

Su pronto consentimiento para esta liquidación del seguro es esencial para proteger el valor de la garantía, mantener el interés de garantía, minimizar pérdidas y preservar nuestra excelente relación prestatario-prestamista.

Hemos proporcionado documentación completa y nos comprometemos a la cooperación total durante todo el proceso. El tiempo es esencial debido a los plazos mencionados anteriormente.

Por favor contácteme inmediatamente con cualquier pregunta. Gracias por su pronta atención.

FIRMAS

PRESTATARIO:

Sarah M. Thompson

Fecha: 25 de noviembre de 2024

CO-PRESTATARIO:

Michael J. Thompson

Fecha: 25 de noviembre de 2024

NOTARIZACIÓN

ESTADO DE GEORGIA

CONDADO DE HALL

En este día 25 de noviembre de 2024, ante mí personalmente comparecieron Sarah M. Thompson y Michael J. Thompson, conocidos por mí como las personas cuyos nombres están suscritos al documento adjunto, y reconocieron que lo ejecutaron para los propósitos allí contenidos.

EN FE DE LO CUAL, pongo mi mano y sello oficial.

Nancy Peterson

Notario Público

Mi Comisión Expira: 30/06/2026

[Sello Notarial]

CONFIRMACIÓN DE ENTREGA

Enviado vía:

☒ Correo Certificado #: 7024-1670-0000-3421-5432

☒ Correo Electrónico a: insuranceloss@firstnationalbank.com el 25/11/24 2:45 PM

☐ FedEx/UPS Rastreo #: _____

☐ Fax al: _____

☐ Entregado en Mano el: _____

Copias a:

☒ Ajustador del Seguro

☒ RestorePro Construction

☒ James Mitchell, Ajustador Público

☒ Archivo