

# CARTA DE DOCUMENTACIÓN DE RECLAMACIÓN SUPLEMENTARIA

Reporte Integral de Descubrimiento de Daños Ocultos

Sarah Mitchell 4782 Oak Ridge Drive Gainesville, GA 30501 (770) 555-2847

[sarahmitchell.claims@email.com](mailto:sarahmitchell.claims@email.com)

8 de abril de 2024

SecureShield Insurance Company

Departamento de Reclamaciones - División de Reclamaciones Suplementarias

Atención: Mark Stevens, Ajustador de Reclamaciones

500 Insurance Plaza

Atlanta, GA 30303

Vía: Correo Certificado #7019 2280 0000 3456 7890, Email a [mstevens@seureshield.com](mailto:mstevens@seureshield.com)

Re: URGENTE - Reclamación Suplementaria por Daños Adicionales Descubiertos Durante las Reparaciones

Número de Póliza: HO-2847193-GA

Número de Reclamación: 2024-RD-8472916

Fecha Original de Pérdida: 12 de marzo de 2024

Fecha de Presentación de la Reclamación Inicial: 13 de marzo de 2024

Cantidad de Solicitud Suplementaria Actual: \$28,947

Cantidad Total de Reclamación Revisada: \$116,440

Estimado Sr. Stevens:

Le escribo para documentar formalmente y solicitar cobertura para daños adicionales significativos que han sido descubiertos durante el proceso de reparación en curso en mi propiedad. Estos daños estaban completamente ocultos y no pudieron haber sido identificados durante la inspección inicial debido a su naturaleza oculta. Están directa y causalmente relacionados con el evento de pérdida cubierto original y requieren atención inmediata para prevenir un mayor deterioro de mi propiedad.

Esta reclamación suplementaria se presenta de acuerdo con:

- Disposiciones de la póliza sección 4.3 - Deber de proporcionar aviso de daño adicional
- Código de Seguros de Georgia Sección 33-7-11 - Requisitos de manejo rápido de reclamaciones (según la ley del estado de Georgia)
- El deber continuo de divulgar daños a medida que se descubren

- La obligación de mitigar pérdidas adicionales

## SECCIÓN 1: ESTADO DE LA RECLAMACIÓN ORIGINAL Y CRONOLOGÍA

### Resumen del Procesamiento de la Reclamación Inicial:

- Fecha de Pérdida: 12 de marzo de 2024 a las 3:45 PM
- Fecha Reportada a la Compañía: 13 de marzo de 2024 a las 8:30 AM vía teléfono
- Número de Reclamación Asignado: 2024-RD-8472916
- Fecha de Inspección Inicial: 16 de marzo de 2024, Inspector: Tom Bradley, 2.5 horas
- Cantidad del Estimado Inicial: \$87,493
- Pago Inicial Recibido: \$52,000 (después de deducible de \$8,500)
- Fecha del Pago Inicial: 25 de marzo de 2024
- Número de Cheque: 8472916-001
- Deducible Aplicado: \$8,500

### Cronología de Reparación:

- Contratista Seleccionado: 26 de marzo de 2024, Premier Roofing Solutions, Licencia #CR-8471
- Permisos Obtenidos: 29 de marzo de 2024, Permiso #2024-0394, #2024-0395
- Trabajo Comenzado: 1 de abril de 2024
- Descubrimiento de Daño Oculto: 5 de abril de 2024 a las 10:30 AM
- Fecha de Interrupción del Trabajo: 5 de abril de 2024 a las 11:00 AM pendiente de aprobación
- Días de Retraso hasta la Fecha: 3 días hábiles

## SECCIÓN 2: DESCRIPCIÓN DETALLADA DE DAÑOS RECIÉN DESCUBIERTOS

### A. DAÑO ESTRUCTURAL OCULTO

#### Componentes de Carga:

- **Ubicación:** Viga de soporte principal que abarca de la cocina a la sala de estar, coordenadas 14-16 pies desde la pared norte
- **Naturaleza del Daño:** Compromiso estructural completo debido a exposición prolongada a la humedad por fuga del techo. Pudrición de madera que se extiende 12 pies a lo largo de la viga con falla de compresión en ambos puntos de soporte. La viga se ha desviado 2.5 pulgadas en el centro.
- **Por Qué No Era Inicialmente Visible:** Oculto por el techo de yeso original, aislamiento R-30 y conductos de HVAC. Solo revelado cuando el contratista removió el yeso dañado del techo para

reparaciones iniciales.

- **Preocupación de Seguridad Inmediata:** Sí - El ingeniero estructural ha marcado el área con bandera roja
- **Evaluación de Ingeniería:** David Chen, Licencia PE #PE-28471, Reporte fechado 6 de abril de 2024
- **Método de Reparación Requerido:** Reemplazo completo de la viga con apuntalamiento temporal
- **Costo de Reparación:**
  - Materiales (viga diseñada): \$3,850
  - Mano de obra (equipo especializado): \$4,200
  - Ingeniería/Permisos: \$1,500
  - Subtotal: \$9,550

### **Problemas de Cimentación/Estructura:**

- Áreas Afectadas: 480 pies cuadrados abarcando cocina y sala de estar
- Evaluación de Severidad: Crítico - reparación inmediata requerida
- Problemas de Cumplimiento de Código: El IRC 2021 actual requiere hardware actualizado
- Especificaciones de Reparación: Reforzar 6 vigas, reemplazar viga, agregar colgadores de vigas

## **B. DAÑO POR AGUA Y MOHO**

### **Daño por Agua Oculto:**

#### **Detrás de las Paredes - Ubicaciones:**

- Pared Norte del Dormitorio Principal: Lectura de humedad 42%, 64 pies<sup>2</sup> afectados, deterioro de montantes
- Pasillo Adyacente al Baño: Lectura de humedad 38%, placa inferior podrida
- Área del Protector de Salpicaduras de la Cocina: Lectura de humedad 35%, cajas de gabinetes hinchadas

#### **Debajo de los Sistemas de Pisos:**

- Daño al Subpiso: 220 pies cuadrados en dormitorio principal y pasillo
- Deterioro de Vigas: 8 vigas mostrando pudrición, 96 pies lineales afectados
- Falla de Barrera de Vapor: Falla completa bajo áreas afectadas

### **Ensamblajes de Ático/Techo:**

- Saturación del Aislamiento: Valor R reducido a R-8, 450 pies cuadrados

- Daño al Entablado: 12 hojas de entablado del techo con delaminación
- Compromiso de Ventilación: Respiraderos de soffit bloqueados por aislamiento mojado

### **Requisitos de Remediación de Moho:**

- **Tipo de Moho Identificado:** *Stachybotrys chartarum* (moho negro) - Reporte de laboratorio #ML-2024-8472
- **Área de Superficie Afectada:** 380 pies cuadrados en múltiples áreas
- **Protocolo de Contención Requerido:** Estándares IICRC S520 - presión de aire negativa
- **Impacto en la Calidad del Aire:** Conteo de esporas 8,500/m<sup>3</sup> (normal <500)
- **Nivel de Peligro para la Salud:** Nivel 3 - Remediación profesional requerida
- **Protocolo de Remediación:**
  - Configuración de contención: \$1,850
  - Remoción y eliminación: \$4,200
  - Aplicación de tratamiento: \$2,100
  - Prueba de autorización: \$650
  - Total de Remediación: \$8,800

## **C. REQUISITOS DE CUMPLIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE CÓDIGO**

### **Descubierto Durante el Proceso de Permisos:**

#### **Violaciones del Código Eléctrico Encontradas:**

- Cableado de perilla y tubo en el ático (no visible antes)
- Conexiones de cableado de aluminio sin colas de cerdo adecuadas
- Cable de entrada de servicio subdimensionado
- Disyuntores AFCI faltantes para dormitorios
- Costo de actualizaciones requeridas: \$6,847

#### **Problemas del Código de Plomería:**

- Tuberías de drenaje de hierro fundido severamente corroídas (ocultas en paredes)
- Líneas de suministro galvanizadas (deben ser reemplazadas cuando se exponen)
- Preventores de reflujo faltantes
- Costo de cumplimiento: \$3,250

## D. DAÑO A SISTEMAS MECÁNICOS

### Sistema Eléctrico:

- **Descripción del Daño:** Corrosión de las barras colectoras del panel principal descubierta cuando se abrió el panel para instalación de AFCI, deterioro de 12 disyuntores, compromiso del sistema de conexión a tierra
- **Evaluación del Peligro de Seguridad:** Peligro inmediato de incendio
- **Reparaciones Requeridas:** Reemplazo completo del panel con actualización de 200 amperios
- **Cotización del Electricista Licenciado:** \$4,200
- **Contratista:** Gainesville Electric, Licencia #EC-3847

### Sistema HVAC:

- Daño a Conductos: 180 pies lineales de conducto flexible saturado y colapsado
- Daño a Equipo: Motor del soplador del manejador de aire en cortocircuito por intrusión de agua
- Reparaciones Requeridas: Reemplazar todos los conductos dañados, reemplazar motor del soplador
- Cotización del Contratista HVAC: \$3,100

## SECCIÓN 3: CÁLCULO TOTAL DE LA RECLAMACIÓN SUPLEMENTARIA

### RESUMEN DE DAÑOS SUPLEMENTARIOS:

Categoría	Cantidad
Reparaciones Estructurales	\$9,550
Remediación de Moho	\$8,800
Cumplimiento del Código Eléctrico	\$6,847
Cumplimiento del Código de Plomería	\$3,250
Sistema HVAC	\$3,100
Yeso/Pintura Adicional	\$2,850
Gastos de Vida Adicionales	\$3,600
Mitigación de Emergencia	\$1,200
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$39,197</b>
O&P del Contratista General (20%)	\$7,839
<b>TOTAL SUPLEMENTARIO</b>	<b>\$47,036</b>
Menos Pago Insuficiente Anterior	(\$18,089)
<b>SUPLEMENTARIO NETO NECESARIO</b>	<b>\$28,947</b>

## SECCIÓN 4: CIRCUNSTANCIAS DEL DESCUBRIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN

### Cómo Se Descubrió el Daño:

El daño adicional fue revelado el 5 de abril de 2024 aproximadamente a las 10:30 AM cuando James Thompson, Gerente de Proyecto de Premier Roofing Solutions, estaba realizando la remoción programada del yeso del techo en la sala de estar.

Específicamente:

1. **Trabajo Inicial que Se Estaba Realizando:** Removiendo el yeso dañado por agua en el techo de la sala de estar para comenzar el reemplazo según el alcance aprobado
2. **Momento del Descubrimiento:** Al remover una sección de 4' x 8' de yeso, el contratista descubrió:
  - Viga de soporte principal con pudrición severa y deflexión de 2.5"
  - Crecimiento extenso de moho negro en la parte posterior del yeso y la viga
  - Cableado de perilla y tubo todavía activo en el espacio del ático
  - Agua estancada sobre el aislamiento del techo
3. **Por Qué el Daño No Era Visible Anteriormente:**
  - Oculto por: Yeso intacto, aislamiento, conductos de HVAC
  - Sin indicadores visibles: Las manchas del techo eran mínimas
  - Requería descubrimiento destructivo: Tuvo que remover el techo para exponer
4. **Acciones Inmediatas Tomadas:**
  - Trabajo detenido a las 11:00 AM
  - Área acordonada por seguridad
  - Usted fue notificado por teléfono a las 11:15 AM
  - Ingeniero estructural llamado para inspección de emergencia
  - Apuntalamiento temporal instalado a las 3:00 PM

### Verificación Profesional:

#### Declaración del Contratista General:

- Nombre: James Thompson
- Compañía: Premier Roofing Solutions
- Licencia #: CR-8471
- Años de Experiencia: 18
- Reporte de Descubrimiento Adjunto: Sí (Anexo C)

## Reportes de Especialistas:

- Ingeniero Estructural: David Chen, PE #28471, Reporte fechado 6 de abril de 2024
- Evaluador de Moho: Jennifer Walsh, CMI #GA-2847, Reporte fechado 7 de abril de 2024
- Inspector Eléctrico: Reporte del Condado #EL-2024-0847, fechado 7 de abril de 2024

## SECCIÓN 5: DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO PROPORCIONADA

Los siguientes documentos están adjuntos/incluidos para respaldar esta reclamación suplementaria:

### LISTA DE VERIFICACIÓN DE ANEXOS:

- **Anexo A:** Estimado suplementario detallado de Premier Roofing (8 páginas)
- **Anexo B:** Documentación fotográfica (42 fotos nuevas)
  - Fotos 1-15: Daño a la viga estructural
  - Fotos 16-25: Áreas de crecimiento de moho
  - Fotos 26-35: Peligros eléctricos descubiertos
  - Fotos 36-42: Problemas de plomería
- **Anexo C:** Reporte formal de descubrimiento del contratista (3 páginas)
- **Anexo D:** Evaluación de ingeniería estructural (5 páginas)
- **Anexo E:** Resultados de pruebas de moho de EnviroTest Labs (4 páginas)
- **Anexo F:** Reporte de inspección eléctrica del condado (2 páginas)
- **Anexo G:** Documentación actualizada de mapeo de humedad
- **Anexo H:** Documentación en video (enlace en la nube: [www.dropbox.com/mitchell-supplemental](https://www.dropbox.com/mitchell-supplemental))

## SECCIÓN 6: POSICIÓN DE COBERTURA Y BASE LEGAL

### Por Qué Estos Daños Están Cubiertos:

1. **Pérdida Física Directa:** Todos los daños descubiertos son el resultado directo del daño original cubierto por granizo y viento que permitió la intrusión de agua
2. **Disposición de Pérdida Consecuente:** Los daños ocultos son pérdidas consecuentes de la causa original de pérdida cubierta, descubiertas solo cuando comenzaron las reparaciones
3. **No Aplican Exclusiones:**
  - No es desgaste y deterioro (daño súbito por tormenta)
  - No está relacionado con mantenimiento (resultado directo de pérdida cubierta)
  - No es una ocurrencia separada (continua desde el evento del 12 de marzo)

- Dentro del período de la póliza (descubierto durante reclamación activa)

#### **4. Disposiciones de la Póliza que Apoyan la Cobertura:**

- Sección 2.4: "Cobertura por pérdida consecuente de peligro cubierto"
- Sección 4.3: "Daño oculto descubierto durante reparaciones"
- Sección 5.2: "Cobertura de actualización de código cuando el daño excede el 50%"

#### **5. Requisitos de la Ley Estatal:**

- Código de Seguros de Georgia § 33-7-11: Pago rápido de reclamaciones válidas (según la ley del estado de Georgia)
- Progressive v. Mitchell, 329 Ga. App. 847: Daño oculto cubierto

## **SECCIÓN 7: ESFUERZOS DE MITIGACIÓN Y URGENCIA**

### **Medidas de Mitigación Actuales:**

- Apuntalamiento temporal instalado soportando viga comprometida
- Láminas de plástico aislando áreas de moho
- Deshumidificadores funcionando continuamente (4 unidades)
- Energía desconectada a circuitos eléctricos afectados
- Monitoreo diario del movimiento estructural

### **Consecuencias del Retraso:**

- Deterioro diario: Moho extendiéndose aproximadamente 2 pies<sup>2</sup> por día
- Exposición al clima: Lluvia pronosticada para abril 12-14
- Disponibilidad del contratista: Equipo disponible solo hasta abril 20
- Escalada de costos: Estimado \$150 por día en daño adicional
- Peligros de seguridad: Ingeniero estructural requiere monitoreo diario
- Gastos de vida adicionales: \$200 por día para hotel (dormitorio principal inutilizable)

### **Factores Sensibles al Tiempo:**

- Equipo del contratista programado para otro trabajo el 21 de abril
- Precios de materiales fijados solo hasta el 15 de abril
- Alquiler de apuntalamiento temporal a \$75/día
- Permiso de construcción expira el 30 de abril

## **SECCIÓN 8: ACCIONES SOLICITADAS Y CRONOLOGÍA**



Acciones Inmediatas Solicitadas:

1. Dentro de 24 Horas:

- Acusar recibo de esta reclamación suplementaria
- Autorizar continuación de mitigación de emergencia
- Aprobar gastos de vida temporales

2. Dentro de 48-72 Horas:

- Programar reinspección (Disponible: 10 de abril a las 8 AM, 11 de abril a las 2 PM, o 12 de abril a las 9 AM)
- Revisar documentación presentada
- Proporcionar posición preliminar de cobertura

3. Dentro de 5 Días Hábiles:

- Emitir aprobación escrita del monto suplementario
- Procesar pago por artículos aprobados
- Autorizar al contratista a proceder con todas las reparaciones

4. Si Se Necesita Inspección:

- Puedo acomodar inspección de emergencia en cualquier momento
- El contratista estará presente si se solicita
- Ingeniero estructural disponible el 10 o 11 de abril

SECCIÓN 9: RESUMEN DEL IMPACTO FINANCIERO

PANORAMA FINANCIERO COMPLETO DE LA RECLAMACIÓN:

Artículo	Cantidad
Estimado Original Aprobado	\$87,493
Menos Deducible	-\$8,500
Pago Inicial Recibido	\$52,000
Cantidad Suplementaria Necesaria	\$28,947
Mitigación de Emergencia Desde el Descubrimiento	\$1,200
GVA Desde el Descubrimiento (3 días @ \$200)	\$600
TOTAL DE FONDOS ADICIONALES NECESARIOS	\$30,747
VALOR TOTAL REVISADO DE LA RECLAMACIÓN	\$116,440

SECCIÓN 10: RESERVA DE DERECHOS

Por favor note que me reservo todos los derechos bajo la póliza y la ley aplicable, incluyendo pero no limitado a:

1. El derecho a presentar reclamaciones suplementarias adicionales si se descubren más daños
2. El derecho a invocar tasación si no podemos acordar el monto de la pérdida
3. El derecho a recuperar todos los daños cubiertos bajo la póliza
4. El derecho a intereses estatutarios y penalidades por pago retrasado
5. El derecho a honorarios de abogado si se hace necesaria una acción legal
6. El derecho a presentar quejas ante el Departamento de Seguros de Georgia
7. El derecho a documentar todas las interacciones y retrasos

## **DECLARACIÓN DE CIERRE**

Los daños descritos en esta reclamación suplementaria son legítimos, están completamente documentados y están directamente relacionados con la pérdida cubierta original. Estaban ocultos a la vista y no pudieron haber sido descubiertos sin el comienzo de las reparaciones. Cada día de retraso aumenta el daño, el costo y el tiempo que mi familia está desplazada de nuestro hogar.

He sido una titular de póliza leal con SecureShield durante 12 años y he actuado de completa buena fe durante toda esta reclamación. He mitigado los daños lo mejor que he podido y detuve el trabajo inmediatamente después del descubrimiento para prevenir costos innecesarios. Ahora necesito su cooperación inmediata para autorizar estas reparaciones esenciales.

Por favor procese esta reclamación suplementaria con la urgencia que requiere. Estoy disponible en cualquier momento para discutir este asunto, proporcionar información adicional o reunirme para una reinspección. Puede comunicarse conmigo al (770) 555-2847 o [sarahmitchell.claims@email.com](mailto:sarahmitchell.claims@email.com) en cualquier momento.

Espero su pronta respuesta y aprobación para que las reparaciones puedan reanudarse inmediatamente.

## **BLOQUE DE FIRMA**

Atentamente,

[Firma]

Sarah Mitchell

Propietaria/Asegurada

8 de abril de 2024

CC:

Premier Roofing Solutions - James Thompson

First National Bank of Gainesville (Acreeador Hipotecario)

Copia de Archivo

## CONFIRMACIÓN DE ENTREGA

Enviado Vía: Correo Certificado, Acuse de Recibo Solicitado: #7019 2280 0000 3456 7890 Email a: [mstevens@securshield.com](mailto:mstevens@securshield.com) a las 2:15 PM del 8 de abril de 2024 Entregado en Mano a: N/A

## NOTAS IMPORTANTES PARA SU USO:

1. **El Tiempo es Crítico:** Las reclamaciones suplementarias deben presentarse inmediatamente después del descubrimiento
2. **Documentación:** Nunca envíe sin documentación de respaldo completa
3. **Seguimiento:** Si no hay respuesta dentro de 48 horas, haga seguimiento con llamada telefónica y email
4. **Mantenga Registros:** Documente todas las comunicaciones y mantenga un archivo organizado
5. **Ayuda Profesional:** Considere un ajustador público si el suplementario excede \$10,000
6. **Manténgase Profesional:** Permanezca factual y evite lenguaje emocional
7. **Seguridad Primero:** Siempre priorice la seguridad sobre las preocupaciones de costo

**DESCARGO DE RESPONSABILIDAD:** Esta es una plantilla de muestra para fines de demostración. Todos los nombres, direcciones y detalles de reclamación son ficticios. Las leyes de seguros varían según el estado y los términos de las pólizas difieren. Siempre consulte con profesionales apropiados al manejar reclamaciones de seguros.