

VERIFICACIÓN Y DOCUMENTACIÓN INTEGRAL DE DAÑOS A LA PROPIEDAD

Daño por Inundación - Ejemplo Completo

Nombre del archivo PDF: ejemplo-documentacion-integral-inundacion.pdf

2 de diciembre de 2024

Liberty Mutual Insurance

Departamento de Reclamaciones de Propiedad

175 Berkeley Street

Boston, MA 02116

Re: Declaración de Verificación de Daños a la Propiedad

Reclamación #: FL-2024-112233

Póliza #: HOP-7654321-TX

Fecha de Pérdida: 15 de noviembre de 2024

Dirección de la Propiedad: 2345 Riverside Drive, Houston, TX 77005

Estimado Examinador de Reclamaciones:

Esta carta sirve como mi verificación formal de los daños a la propiedad sufridos y proporciona documentación integral que respalda mi reclamación por \$195,750.

I. DECLARACIÓN DE VERIFICACIÓN

Yo, Roberto Carlos Jiménez, por la presente verifico y atestiguo que:

1. Soy el propietario de la propiedad ubicada en 2345 Riverside Drive, Houston, TX 77005
2. La propiedad sufrió daños el 15 de noviembre de 2024 debido a inundación severa por lluvias torrenciales
3. Toda la información proporcionada es verdadera y precisa según mi leal saber y entender
4. La documentación y evidencia presentada es auténtica y sin alteraciones
5. No se pretende ni se implica exageración o fraude
6. He hecho esfuerzos razonables para documentar todos los daños
7. Complementaré esta verificación si se descubren daños adicionales
8. Todas las estimaciones y evaluaciones fueron obtenidas de profesionales licenciados
9. He mitigado los daños según mi mejor capacidad

10. Estoy disponible para examinación bajo juramento si es requerido

II. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Información Principal de la Propiedad

Descripción Legal: Lote 23, Bloque 14, West University Place Segunda Adición

Parcela #: 0589-12-014-0023

Tipo de Propiedad: Residencia unifamiliar

Año de Construcción: 2005

Pies Cuadrados: 4,200 pies cuad. área habitable

Tamaño del Lote: 0.28 acres (12,200 pies cuad.)

Fecha de Compra: 15 de marzo de 2018

Precio de Compra: \$625,000

Valor Actual del Mercado: \$785,000

Evaluación Fiscal Más Reciente: \$742,000 al 1 de enero de 2024

Zonificación: Residencial R-1

Detalles Adicionales de la Propiedad

Tipo de Construcción: Ladrillo con piedra caliza

Tipo de Cimentación: Losa post-tensión

Número de Pisos: 2

Sótano: No (común en Houston)

Garaje: Adjunto - 3 autos

Mejoras Recientes:

- Renovación completa de cocina (2022): \$65,000
- Adición de piscina y spa (2021): \$85,000
- Sistema HVAC nuevo (2023): \$18,000
- Pisos de madera noble (2022): \$25,000

Historial de Reclamaciones Previas:

- Daño por granizo 2021 - \$12,500 (Resuelto)
- Tubería rota 2020 - \$4,200 (Resuelto)

Designación Histórica: No

III. VERIFICACIÓN DE DAÑOS POR ÁREA

DAÑOS EXTERIORES

Evaluación Completa del Sistema de Techado

Componente	Condición Pre-Pérdida	Edad	Descripción del Daño	Dimensiones	Método de Reparación	Costo Estimado
Tejas	Excelente	3 años	Sin daño directo	0 pies cuad.	N/A	\$0
Capa Base	Excelente	3 años	Sin daño	0 pies cuad.	N/A	\$0
Entablado	Excelente	19 años	Sin daño	0 pies cuad.	N/A	\$0
Tapajuntas	Excelente	3 años	Sin daño	0 pies lineales	N/A	\$0
Canaletas	Muy Bueno	5 años	Desbordamiento menor	0 pies lineales	Limpieza	\$250
Bajantes	Muy Bueno	5 años	Sin daño	0 unidades	N/A	\$0
Ventilaciones	Bueno	3 años	Sin daño	0 unidades	N/A	\$0
Chimenea	Excelente	19 años	Sin daño	N/A	N/A	\$0
Tragaluces	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$0

Paredes Exteriores y Revestimiento

Ubicación de Pared	Material	Pies Cuadrados	Pre-Pérdida	Tipo de Daño	Extensión del Daño	Costo de Reparación
Norte	Ladrillo/Piedra	1,200	Excelente	Absorción de agua	30% base	\$3,500
Sur	Ladrillo/Piedra	1,200	Excelente	Absorción de agua	35% base	\$3,850
Este	Ladrillo	900	Excelente	Absorción de agua	25% base	\$2,250
Oeste	Ladrillo	900	Excelente	Absorción de agua	25% base	\$2,250
Molduras	Madera	420 pies lineales	Muy Bueno	Hinchazón/daño	100% base	\$4,200
Sofito/Fascia	Madera/Aluminio	280 pies lineales	Bueno	Sin daño	0%	\$0

Ventanas y Puertas Detalladas

Ubicación	Tipo	Fabricante	Modelo	Tamaño	Edad Pre-Pérdida	Daño	Calificación Energética	Costo de Reemplazo
Sala Frontal	Ventana fija	Pella	Designer	8'x5'	5 años	Sin daño	Energy Star	\$0
Comedor	French doors	Andersen	A-Series	6'x8'	5 años	Marco inferior dañado	Energy Star	\$3,200
Entrada Principal	Puerta sólida	Therma-Tru	Classic	3'6"x8'	8 años	Base hinchada	Energy Star	\$1,850
Entrada Garaje	Puerta de acero	Masonite	HD Steel	3'x6'8"	10 años	Óxido en base	Aislada	\$650
Patio Trasero	Puertas corredizas	Milgard	Ultra	12'x8'	5 años	Riel inferior dañado	Low-E	\$4,500

DAÑOS INTERIORES - EVALUACIÓN DETALLADA POR HABITACIÓN

Áreas de Estar

Habitación	Dimensiones	Techo	Paredes	Piso	Molduras	Accesorios	Contenidos	Daño Total
Sala de Estar	22'x18'x10'	Sin daño	100% base dañada 4' altura	100% destruido	100% reemplazar	Lámparas OK	Muebles destruidos	\$28
Comedor	16'x14'x10'	Sin daño	100% base dañada 4' altura	100% destruido	100% reemplazar	Candelabro OK	Mesa/sillas dañadas	\$18
Cocina	18'x16'x10'	Sin daño	100% base dañada 4' altura	100% destruido	100% gabinetes base	Todos dañados	Electrodomésticos destruidos	\$45
Sala Familiar	20'x16'x10'	Sin daño	100% base dañada 4' altura	100% destruido	100% reemplazar	TV montada OK	Muebles base destruidos	\$22
Oficina en Casa	12'x10'x10'	Sin daño	100% base dañada 4' altura	100% destruido	100% reemplazar	Computadora salvada	Archiveros destruidos	\$12

Dormitorios (Primer Piso)

Habitación	Dimensiones	Techo	Paredes	Piso	Closets	Ventanas	Contenidos	Daño Total
Suite de Huéspedes	14'x12'x9'	Sin daño	100% base 4'	100% destruido	100% base	OK	Cama/muebles	\$8,500
Baño de Huéspedes	8'x6'x9'	Sin daño	100% base 4'	100% destruido	Tocador destruido	OK	Contenidos	\$5,200

Dormitorios (Segundo Piso - Sin Daño Directo)

Habitación	Dimensiones	Techo	Paredes	Piso	Closets	Ventanas	Contenidos	Daño Total
Dormitorio Principal	18'x16'x10'	OK	OK	OK	OK	OK	OK	\$0
Dormitorio 2	14'x12'x9'	OK	OK	OK	OK	OK	OK	\$0
Dormitorio 3	12'x12'x9'	OK	OK	OK	OK	OK	OK	\$0

DAÑOS A LOS SISTEMAS - EVALUACIÓN COMPLETA

Sistema de HVAC

Componente	Ubicación	Marca/Modelo	Edad	Serie #	Descripción del Daño	Reparar/Reemplazar	Costo
Caldera	Garaje	Carrier 59MN7	1 año	CTW1234567	Sumergida 3'	Reemplazar	\$4,800
Unidad de AC (1)	Exterior	Carrier 24ACC6	1 año	CTA7654321	Base inundada	Reemplazar	\$3,500
Unidad de AC (2)	Ático	Carrier 24ACC6	1 año	CTA9876543	Sin daño	N/A	\$0
Conductos	Primer piso	Flexible	19 años	N/A	Contaminados	Reemplazar	\$3,200
Termostatos	Varios	Nest	2 años	Varios	1 de 2 dañado	Reemplazar 1	\$350

Sistema Eléctrico

Componente	Ubicación	Especificación	Edad	Descripción del Daño	Cumplimiento de Código	Costo de Reparación
Panel Principal	Garaje	200A Square D	19 años	Sumergido 2'	No - requiere AFCI	\$3,500
Subpanel	Cocina	100A Square D	10 años	Sumergido 2'	No - requiere AFCI	\$1,800
Cableado	Paredes 1er piso	12/14 AWG	19 años	Mojado hasta 4'	Reemplazar afectado	\$4,200
Tomacorrientes	1er piso	GFCI/Estándar	Varios	42 unidades mojadas	Actualizar a GFCI	\$2,100
Interruptores	1er piso	Varios	Varios	28 unidades mojadas	Reemplazar	\$700

Sistema de Plomería

Componente	Ubicación	Material	Edad	Tipo de Daño	Extensión	Daño por Agua	Costo de Reparación
Calentador de Agua	Garaje	50 Gal Gas	5 años	Controles sumergidos	Total	N/A	\$1,800
Línea Principal	Bajo losa	PEX	19 años	Sin daño	N/A	N/A	\$0
Líneas de Suministro	Paredes	PEX	19 años	Posible contaminación	Verificar	N/A	\$500
Líneas de Drenaje	Bajo losa	PVC	19 años	Sin daño	N/A	N/A	\$0
Accesorios	1er piso	Varios	Varios	Base de gabinetes	8 unidades	N/A	\$3,200

DAÑOS OCULTOS DESCUBIERTOS

Fecha de Descubrimiento	Ubicación	Tipo de Daño Oculto	Cómo se Descubrió	Documentación	Costo Estimado
11/18/24	Paredes interiores	Moho negro extenso	Durante demolición	Fotos #89-112	\$18,500
11/20/24	Bajo pisos	Daño a viguetas	Remoción de piso	Fotos #113-125	\$8,200
11/22/24	Interior de gabinetes	Moho/podredumbre	Inspección detallada	Fotos #126-134	\$12,000
11/25/24	Sistema HVAC	Contaminación completa	Prueba de aire	Informe IAQ-2024	\$4,500

V. REPARACIONES DE EMERGENCIA Y TEMPORALES

Acciones de Mitigación Inmediata

Fecha	Acción Tomada	Contratista/Servicio	Propósito	Costo	Recibo #
11/15/24	Bombeo de agua	Houston Water Rescue	Remover agua estancada	\$2,200	HWR-4521
11/16/24	Extracción profesional	SERVPRO	Extracción completa	\$8,500	SP-78234
11/16/24	Instalación de secadores	SERVPRO	Prevenir moho	\$3,200/semana	SP-78235

Fecha	Acción Tomada	Contratista/Servicio	Propósito	Costo	Recibo #
11/17/24	Remoción de drywall	SERVPRO	Corte de inundación 4'	\$4,500	SP-78236
11/17/24	Tratamiento antimicrobiano	SERVPRO	Prevenir moho	\$2,800	SP-78237
11/18/24	Energía temporal	CenterPoint	Restaurar electricidad	\$450	CP-92341

VI. PROBLEMAS DE CUMPLIMIENTO DE CÓDIGO

Requisitos del Código de Construcción

Sección del Código	Requisito	Condición Actual	Mejora Necesaria	Costo Adicional
NEC 210.8	GFCI en áreas húmedas	No cumple - código 2005	Todos los circuitos 1er piso	\$3,200
NEC 210.12	Protección AFCI	No existe	Todos los circuitos habitables	\$2,800
IRC R322	Construcción resistente a inundaciones	No cumple	Elevar sistemas	\$8,500
IPC 2021	Válvulas antirretorno	No instaladas	Requerido en zona inundable	\$1,200
Houston Ord.	Elevación de servicios	HVAC en piso	Elevar 2' mínimo	\$4,500

VII. EVALUACIONES PROFESIONALES

Estimaciones de Contratistas

Contratista	Licencia #	Fecha de Estimación	Alcance del Trabajo	Estimación Total	Notas
Flood Restoration Experts	TX-RGC-45892	11/20/24	Restauración completa	\$195,750	Incluye todo el moho
Houston Rebuild Co.	TX-GC-78234	11/22/24	Restauración completa	\$208,500	Premium por rapidez
Complete Water Damage	TX-WDR-12456	11/23/24	Restauración completa	\$187,000	Sin algunos acabados

Evaluaciones de Especialistas

Tipo de Especialista	Nombre	Hallazgos	Recomendaciones	Informe Adjunto
Ingeniero Estructural	David Chen, PE	Integridad estructural OK	Tratamiento de moho crítico	Sí - 11/21/24
Higienista Industrial	María López, CIH	Esporas de moho elevadas	Remediación completa requerida	Sí - 11/24/24
Especialista en Inundaciones	John Smith, CFM	Zona AE confirmada	Elevar sistemas mecánicos	Sí - 11/26/24

IX. VERIFICACIÓN DE TESTIGOS

Declaraciones de Testigos

Testigo #	Nombre	Dirección	Teléfono	Relación	Qué Observaron	Fecha de Declaración
1	Patricia Wong	2347 Riverside Dr	(713)555-8901	Vecina	"Agua de 3 pies en la calle"	11/16/24
2	James Miller	2343 Riverside Dr	(713)555-7823	Vecino	"Peor inundación en 20 años"	11/16/24
3	Officer Rodriguez	HPD #4782	(713)555-1000	Primer respondedor	"Evacuación de área completa"	11/15/24

XVIII. DECLARACIÓN DE PÉRDIDA

Resumen Integral de Pérdidas

Categoría	Subcategoría	Monto Reclamado	Deducible	Reclamación Neta	Documentación
Vivienda	Estructura	\$88,450	\$0	\$88,450	Estimaciones adjuntas
Vivienda	Sistemas	\$28,350	\$0	\$28,350	Estimaciones adjuntas
Otras Estructuras	Pérgola/Cerca	\$4,200	\$0	\$4,200	Fotos adjuntas
Contenidos	Muebles	\$22,500	\$0	\$22,500	Inventario adjunto
Contenidos	Electrónicos	\$8,750	\$0	\$8,750	Recibos adjuntos
Contenidos	Ropa/Personal	\$6,200	\$0	\$6,200	Lista adjunta

Categoría	Subcategoría	Monto Reclamado	Deducible	Reclamación Neta	Documentación
Mitigación	Emergencia	\$21,650	\$0	\$21,650	Facturas adjuntas
Mejoras de Código	Varios	\$20,200	\$0	\$20,200	Citaciones de código
TOTAL		\$200,300	\$4,550	\$195,750	

*Deducible: 1% para otros peligros = \$4,550 (basado en límite de vivienda \$455,000)

XX. CERTIFICACIÓN

Certifico bajo pena de perjurio que toda la información proporcionada es verdadera y correcta según mi leal saber y entender.

Firma: Roberto Carlos Jiménez

Fecha: 2 de diciembre de 2024

Información de Contacto:

Teléfono: (713) 555-4567

Celular: (832) 555-8901

Email: rcjimenez@email.com

Nota: Reclamación separada con NFIP por daños adicionales de inundación presentada (#NFIP-2024-789456)

Este documento se proporciona como un ejemplo integral para daños por inundación.