

CARTA DE NOTIFICACIÓN AL ACREEDOR HIPOTECARIO

Aviso Integral de Reclamo de Seguro y Solicitud de Procesamiento de Pago

AVISO PRIORITARIO - SENSIBLE AL TIEMPO

RECLAMO DE SEGURO QUE REQUIERE ATENCIÓN INMEDIATA

- Reclamo por daños a la propiedad pendiente
- Se requiere su aprobación para reparaciones
- Programación de contratista sensible al tiempo
- Riesgo de daños adicionales sin acción inmediata

DETALLES DE TRANSMISIÓN

FECHA: 25 de marzo de 2024

ENVIADO VÍA:

- ☒ CORREO CERTIFICADO - Acuse de Recibo #: 7019-2280-0000-9876-5432
- ☒ ENTREGA NOCTURNA - Rastreo FedEx #: 7789-4561-2307
- ☒ CORREO ELECTRÓNICO SEGURO: claims.processing@quickenloans.com - Solicitud de Acuse de Recibo

PARA: ADMINISTRADOR HIPOTECARIO

Quicken Loans / Rocket Mortgage

Departamento de Cheques de Pérdida de Seguro / Preservación de Propiedad

1050 Woodward Avenue

Detroit, MI 48226

ATTN: Departamento de Cheques de Pérdida de Seguro

Teléfono Prioritario: (800) 555-6789 ext. 4455

Fax: (313) 555-9876

Correo Electrónico: lossdraft@quickenloans.com

Portal en Línea: RocketMortgage.com/claims

DE: PRESTATARIO/PROPIETARIO

Michael y Jennifer Patterson

2345 Oakwood Drive

Austin, TX 78745

Teléfono - Principal: (512) 555-3456

Teléfono - Secundario: (512) 555-3457

Correo Electrónico: mj.patterson@email.com

IDENTIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO Y LA PROPIEDAD

Información del Préstamo

- **Número de Préstamo:** QL-2019-789456123
- **Dirección de la Propiedad:** 2345 Oakwood Drive, Austin, TX 78745
- **Nombre(s) del Prestatario:** Michael Patterson y Jennifer Patterson
- **Tipo de Préstamo:** ☒ Convencional ☐ FHA ☐ VA ☐ USDA
- **Fecha de Originación:** 15 de junio de 2019
- **Monto Original del Préstamo:** \$385,000
- **Saldo Principal Actual:** \$342,567 al 1 de marzo de 2024

Detalles de la Propiedad

- **Tipo de Propiedad:** ☒ Unifamiliar ☐ Condominio ☐ Casa Adosada ☐ Multifamiliar
- **Año de Construcción:** 2015
- **Ocupación Actual:** ☒ Ocupada por el Propietario ☐ Inquilino ☐ Vacante
- **Valor de la Propiedad (Pre-Pérdida):** \$485,000

SECCIÓN 1: NOTIFICACIÓN DE RECLAMO DE SEGURO

Detalles del Evento de Pérdida

FECHA DE LA PÉRDIDA: 10 de marzo de 2024 aproximadamente a las 3:45 PM

CAUSA DE LA PÉRDIDA: ☐ Fuego ☐ Agua ☒ Viento/Granizo ☐ Rayo ☐ Otro

RECLAMO REPORTADO: 10 de marzo de 2024

INFORMACIÓN DEL SEGURO:

- Aseguradora: Allstate Insurance
- Número de Póliza: HO-TX-456789123
- Número de Reclamo: 2024-WH-789456
- Nombre del Ajustador: Susan Rodriguez
- Teléfono del Ajustador: (512) 555-8901

- Correo Electrónico del Ajustador: srodriguez@allstate.com

Resumen de Daños

EVALUACIÓN DE SEVERIDAD: ☐ Menor ☒ Moderado ☐ Mayor ☐ Severo ☐ Pérdida Total

ÁREAS AFECTADAS:

Área	Descripción del Daño	Costo Estimado
Techo	Daño por granizo, múltiples puntos de impacto, necesita reemplazo completo	\$18,500
Canaletas	Abolladas más allá de reparación, necesitan reemplazo completo	\$3,200
Ventanas	3 ventanas agrietadas por impacto de granizo	\$2,800
Revestimiento	Lados norte y oeste, daño extenso por granizo	\$8,500
Cerca	40 pies de cerca dañados por viento	\$2,400
Estimado Total		\$35,400

ESTADO DE HABITABILIDAD:

- Actualmente Habitable: ☒ Sí ☐ No
- Medidas de Seguridad: Reparaciones temporales completadas para prevenir intrusión de agua

SECCIÓN 2: ESTADO DE LA CUENTA HIPOTECARIA

Historial de Pagos

ESTADO ACTUAL: ☒ Al Corriente ☐ Atrasado

- Último Pago: Fecha: 1 de marzo de 2024 Cantidad: \$2,485
- Próximo Pago Vence: 1 de abril de 2024
- Pago Mensual: \$1,875 (P&I) + \$610 (Depósito en Garantía) = \$2,485

Desempeño de la Cuenta

- Historial de Pagos (12 meses): 12 de 12 pagos a tiempo
- Reclamos Previos: Ninguno
- Modificaciones del Préstamo: Ninguna
- Indulgencia: No

Cuenta de Depósito en Garantía

- Prima Anual del Seguro: \$2,850

- Impuesto Predial Anual: \$4,470
- Depósito en Garantía Mensual: \$610
- Saldo del Depósito en Garantía: \$1,835 al 1 de marzo de 2024
- Fecha del Análisis: 15 de enero de 2024

MI COMPROMISO: Continuaré haciendo los pagos de la hipoteca durante todo el proceso de reparación y mantendré todos los requisitos del seguro.

SECCIÓN 3: INFORMACIÓN DE LOS FONDOS DEL SEGURO

Detalles del Acuerdo

DESGLOSE DEL ACUERDO DEL SEGURO:

Tipo de Cobertura	Cantidad	Estado	Fecha Esperada
Vivienda/Estructura	\$32,600	<input checked="" type="checkbox"/> Aprobado	28 de marzo de 2024
Otras Estructuras	\$2,400	<input checked="" type="checkbox"/> Aprobado	28 de marzo de 2024
Actualizaciones de Código	\$2,500	<input type="checkbox"/> Pendiente	5 de abril de 2024
Acuerdo Bruto	\$37,500		
Menos Deducible	-\$2,500	A pagar por el propietario	
Fondos Netos	\$35,000		

Información del Cheque

PAGOS ESPERADOS:

1. Pago Inicial (VCA):

- Cantidad: \$28,000
- Fecha Esperada: 28 de marzo de 2024
- Pagadero a: Michael & Jennifer Patterson Y Quicken Loans

2. Depreciación Recuperable:

- Cantidad: \$7,000
- Condición de Liberación: Al completarse
- Cronograma: 15 de mayo de 2024

TOTAL DE FONDOS DEL SEGURO ESPERADOS: \$35,000

SECCIÓN 4: PROCESO DE REPARACIÓN Y CONTRATISTA

Contratista Seleccionado

INFORMACIÓN DEL CONTRATISTA:

- Nombre de la Compañía: Premier Roofing & Restoration
- Número de Licencia: TX-RCL-45678
- Seguro: Seguro de Responsabilidad General Verificado \$2M
- Fianza: Sí - \$50,000
- Persona de Contacto: James Wilson
- Teléfono: (512) 555-7654
- Correo Electrónico: jwilson@premierroofing.com
- Dirección: 4567 Builder's Way, Austin, TX 78750

VERIFICACIÓN DEL CONTRATISTA:

- ☒ Licencia verificada con la junta estatal
- ☒ Certificado de seguro en archivo
- ☒ Referencias verificadas
- ☒ Calificación BBB revisada: A+
- ☒ Sin quejas pendientes encontradas
- ☒ Contrato firmado (copia adjunta)

Cronograma de Reparación

Fase	Descripción	Fecha de Inicio	Fecha de Fin	Costo
1	Permisos/Planificación	28 de marzo	2 de abril	\$500
2	Reemplazo de Techo	3 de abril	8 de abril	\$18,500
3	Instalación de Canaletas	9 de abril	10 de abril	\$3,200
4	Reparación de Revestimiento	11 de abril	15 de abril	\$8,500
5	Reemplazo de Ventanas	16 de abril	17 de abril	\$2,800
6	Reparación de Cerca	18 de abril	19 de abril	\$2,400
7	Inspecciones Finales	22 de abril	23 de abril	\$100
Duración Total	4 semanas			\$36,000

SECCIÓN 5: ACCIONES SOLICITADAS

Necesidades Inmediatas

1. ENDOSO ACELERADO

Necesitamos urgentemente el endoso del(los) cheque(s) del seguro para:

- ☒ Pagar depósito al contratista (asegurar programación)
- ☒ Comprar materiales (fijar precios)
- ☒ Comenzar trabajo (minimizar exposición al clima)

Cronograma Solicitado: Dentro de 5 días hábiles

2. PROCEDIMIENTO DE DESEMBOLSO

Por favor establezca un procedimiento de desembolso que:

- Minimice retrasos en el pago a contratistas
- Proporcione requisitos claros por adelantado
- Permita cantidades razonables de retiro
- Ofrezca procesamiento en línea o electrónico

3. PROTOCOLO DE INSPECCIÓN

Calendario de inspección propuesto:

Retiro %	Tipo de Inspección	Cronograma
30%	Solo fotos	48 horas
50%	Fotos o virtual	5 días
90%	En sitio o fotos	5 días
100%	En sitio final	5 días

4. CONSIDERACIÓN DE TARIFAS

Dado que esta es una pérdida por siniestro asegurado, respetuosamente solicito:

- ☒ Exención de tarifas administrativas
- ☒ Reducción de tarifas de inspección
- ☒ Sin cargo por endoso de cheque

SECCIÓN 6: DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA

Documentos Adjuntos

DOCUMENTACIÓN DEL SEGURO:

- ☒ Estimado detallado del ajustador del seguro
- ☒ Carta de acuerdo del seguro
- ☒ Informe resumen del reclamo
- ☒ Fotos del daño (23 fotos)
- ☒ Copia de la página de declaración de la póliza de seguro

DOCUMENTACIÓN DEL CONTRATISTA:

- ☒ Acuerdo firmado con el contratista
- ☒ Estimado detallado del contratista
- ☒ Licencia del contratista (verificada)
- ☒ Certificado de seguro del contratista
- ☒ W-9 del contratista para pago
- ☒ Calendario de pagos

DOCUMENTACIÓN FINANCIERA:

- ☒ Prueba de los últimos 3 pagos de hipoteca
- ☒ Seguro de propietario actual
- ☒ Recibos de impuestos prediales (actuales)

SECCIÓN 7: PROPUESTA DE DESEMBOLSO

Estructura de Pago Recomendada

CALENDARIO DE RETIROS PROPUESTO:

Retiro #	Hito	% del Total	Cantidad	Documentación Requerida
1	Firma del contrato/materiales	30%	\$10,500	Contrato firmado, permisos
2	Finalización del techo	30%	\$10,500	Fotos, inspección
3	Revestimiento/canaletas completos	25%	\$8,750	Fotos, inspección
4	Finalización completa	15%	\$5,250	Inspección final, exenciones de gravamen

SECCIÓN 8: CUMPLIMIENTO Y COMPROMISOS

Compromisos del Prestatario

ME/NOS COMPROMETEMOS A:

1. Obligaciones Financieras

- Continuar todos los pagos de hipoteca a tiempo
- Mantener seguro contra riesgos
- Pagar impuestos prediales cuando venzan
- Cubrir el deducible del seguro

2. Mantenimiento de la Propiedad

- Completar las reparaciones expeditamente
- Usar solo contratistas con licencia
- Mantener la propiedad durante las reparaciones

3. Documentación

- Proporcionar toda la documentación solicitada
- Presentar facturas y recibos
- Documentar el progreso con fotos
- Obtener exenciones de gravamen

4. Comunicación

- Actualizaciones semanales de progreso si se solicitan
- Aviso inmediato de cualquier problema
- Responder a solicitudes dentro de 48 horas

SECCIÓN 9: SENSIBILIDAD AL TIEMPO

Plazos Críticos

POR QUÉ SE NECESITA ACCIÓN INMEDIATA:

Problema	Fecha Límite	Consecuencia si se Pierde	Impacto en Costo
Programación del contratista	1 de abril	Perder espacio, retraso de 6 semanas	+\$2,000
Precio de materiales	31 de marzo	Aumento de precio del 8%	+\$2,800
Ventana climática	30 de abril	Comienza temporada de lluvia	+\$5,000
Plazos del seguro	31 de mayo	Puede afectar depreciación	-\$7,000

COSTO ADICIONAL TOTAL SI SE RETRASA: \$9,800

SECCIÓN 10: SOLICITUD DE CONFIRMACIÓN

Por Favor Confirme el Recibo y Proporcione:

DENTRO DE 24-48 HORAS:

1. Acuse de recibo de esta carta
2. Su número de referencia del reclamo
3. Nombre y teléfono de la persona de contacto directo

DENTRO DE 5 DÍAS HÁBILES:

1. Requisitos completos de desembolso
2. Formularios requeridos (se prefieren PDFs rellenable)
3. Cronograma para endoso de cheque
4. Cualquier requisito adicional

CONCLUSIÓN

He proporcionado información integral sobre el reclamo de seguro que afecta la propiedad hipotecada. El daño es significativo pero reparable, y he tomado todos los pasos apropiados para proteger su interés en la propiedad.

El tiempo es esencial por múltiples razones descritas anteriormente. Cada día de retraso aumenta los costos y extiende el cronograma de reparación. He seleccionado un contratista calificado y estoy listo para comenzar las reparaciones inmediatamente después de su aprobación.

Solicito su atención inmediata a este asunto y espero trabajar cooperativamente para restaurar la propiedad rápida y eficientemente. Por favor contácteme a la mayor brevedad posible para comenzar el proceso de desembolso.

Gracias por su pronta atención a este asunto urgente.

FIRMA

Respetuosamente presentado,

Michael Patterson

Fecha: 25 de marzo de 2024

Jennifer Patterson

Fecha: 25 de marzo de 2024

ANEXOS

Lista Completa de Documentos Adjuntos:

1. Estimado del ajustador del seguro (8 páginas)
2. Carta de acuerdo del seguro (2 páginas)
3. Acuerdo del contratista (12 páginas)
4. Licencia y seguro del contratista (4 páginas)
5. Fotos del daño (23 fotos)
6. Prueba de pagos de hipoteca (3 páginas)
7. Página de declaración del seguro (2 páginas)
8. Recibo del impuesto predial (1 página)

Total de Páginas Adjuntas: 55

DISTRIBUCIÓN DE COPIAS

cc:

- Susan Rodriguez, Allstate Insurance
- Premier Roofing & Restoration
- Archivo