Guía de inundación para propietarios

Ricardo Public Adjusters Corp · Nov 19, 2026 · @Ricardo Arevalo

Si su propiedad se inundó: las primeras 48 horas

Avise por escrito a su compañía de seguro de inundación lo antes posible. El reclamo empieza con ese aviso, y un aviso tardío sin justificación puede ser motivo para negarlo (CJ-5, 6). Esta guía es para dueños con póliza de inundación del NFIP, el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones.

1. **No regrese** a la propiedad hasta que las autoridades digan que es seguro (CJ-7).
2. **Dé el aviso de pérdida por escrito** a la compañía que le vendió la póliza y anote su número de reclamo.
3. **Fotografíe y grabe todo antes de mover o botar nada:** la altura del agua, cada cuarto y cada objeto dañado (CJ-7).
4. **Saque alfombras y materiales mojados** lo antes posible, después de fotografiarlos, para empezar a secar (CJ-6).
5. **Bote solo lo peligroso o lo que se pudre,** como químicos y comida dañada, y solo después de fotografiarlo. No bote nada más antes de que lo vea el ajustador (CJ-6, 7).
6. **Actúe contra el moho.** La póliza no paga moho ni humedad que usted pudo controlar (CJ-8; Coverage-22 a 25).
7. **Antes de firmar con un contratista** de limpieza, secado o reparación, hable con su aseguradora o con nosotros (CJ-8).

El ajustador de la aseguradora debe llamarle dentro de 48 horas de serle asignado el reclamo (CJ-9). La póliza no paga vivienda temporal; si hay declaración de desastre, FEMA puede ayudar con Asistencia Individual (CJ-8).

Los números entre paréntesis son páginas del Manual de Reclamos del NFIP de FEMA, edición de junio de 2025.

Sus plazos: tres fechas que no puede perder

Entregue su prueba de pérdida firmada dentro de 60 días de la inundación. Si le niegan algo por escrito, tiene 60 días para apelar a FEMA y un año para demandar (CJ-56, 72, 75). Marque las tres fechas en su calendario el mismo día que empiezan.

Plazo	Empieza a contar desde	Qué tiene que hacer	Página
60 días	La fecha de la inundación	Firmar y entregar la prueba de pérdida (proof of loss): su declaración jurada de cuánto reclama, con documentos	CJ-56
60 días	La fecha de la carta de negación	Apelar a FEMA por escrito, gratis, con copia de la carta	CJ-72, 75; Apéndice F
1 año	La primera carta de negación por escrito	Demandar en la corte federal del distrito donde está la propiedad	CJ-75; Apéndice F

- **La prueba de pérdida** no necesita notario y acepta firma electrónica. Solo la firma el asegurado o el albacea (CJ-56, 57).
- **La aseguradora no puede extender los 60 días.** Una prueba tardía necesita una excepción de FEMA antes de que le paguen (CJ-56, 65).
- **El año para demandar no se extiende** ni vuelve a empezar con cartas nuevas o con una apelación (CJ-75).
- **Una carta de "retiro" (withdrawal) no es una negación** y no arranca ningún plazo (CJ-72, 73).

Qué documentar

Lo que no está documentado es difícil de cobrar. La póliza le pide un inventario escrito de todo lo dañado, con cantidad, descripción y monto, y que adjunte fotos, facturas y recibos (Eligibility-4).

- **Fotos y video** de cada cuarto, de la altura del agua y de los objetos dañados, también en grupos: ropa, cocina, muebles (CJ-7; Eligibility-4).
- **Lo dañado aparte de lo no dañado,** en orden, para que el ajustador lo pueda revisar (Eligibility-4).
- **Muestras** de alfombra, papel tapiz, tapicería y cortinas. El tipo y la calidad del material cambian lo que le pagan (CJ-8; Eligibility-4).
- **Números de serie** de electrodomésticos grandes y equipos como el calentador y el aire acondicionado (CJ-8).
- **Recibos** de artículos de valor y de lo que ya pagó en limpieza, secado o reparaciones (CJ-7, 8).
- **Registro diario de secado (drying log)** de la compañía que seca su casa. Sin ese registro, el ajustador decide el equipo y paga como máximo 72 horas (CJ-50 a 53).
- **Prueba de reparaciones anteriores.** Si tuvo una inundación antes, lo que ya le pagaron y no reparó no se vuelve a pagar (CJ-44, 49).
- **Copia de todo** lo que envía y recibe, con la fecha.

Qué cubre su póliza y qué no

La póliza del NFIP paga solo el daño físico directo causado por una inundación, en partes separadas: edificio y contenido tienen cada uno su propio deducible (Eligibility-1, 2; Valuation-2).

Cobertura	Qué paga	Límites clave
A – Edificio	Estructura, empotrados, aire acondicionado, calentador de agua, nevera, estufa, persianas	Garaje separado: hasta 10% del límite del edificio
B – Contenido	Sus pertenencias dentro del edificio asegurado, incluidas lavadora y secadora	$2,500 en total para joyas, pieles y propiedad de negocio

Cobertura	Qué paga	Límites clave
C – Otras	Remoción de escombros, sacos de arena y materiales para evitar el daño, mover sus cosas a un lugar seguro	$1,000 para evitar la pérdida; $1,000 por mover sus cosas
D – ICC	Elevar, mover, demoler o impermeabilizar si el municipio lo exige	Hasta $30,000

Costo de reemplazo o valor real. Una casa unifamiliar que es su residencia principal, asegurada al menos al 80% de su costo de reemplazo, se paga a costo de reemplazo. Si no, se paga el valor real en efectivo, que descuenta la depreciación (CJ–43; Valuation–5, 6).

Sótanos y pisos bajos de edificios elevados. Debajo del piso más bajo de un edificio elevado en zonas como AE o VE, solo se cubren artículos de una lista: calentador, aire acondicionado, paneles eléctricos, bombas, drywall sin terminar, escaleras, cimientos y limpieza (Coverage–7 a 13).

Lo que no paga:

- Vivienda temporal (CJ–8).
- Terreno, plantas y vehículos.
- Decks, patios, aceras y entradas fuera del perímetro de la casa, y cercas o muros que no forman parte de los cimientos (Coverage–18 a 22).
- Moho o humedad que usted pudo controlar.
- Desborde de alcantarillado o filtraciones, salvo que la causa sea una inundación del área (Coverage–22 a 25).

ICC (Cobertura D). Paga hasta $30,000 solo si el municipio declara por escrito que la propiedad tiene daño sustancial, normalmente 50% o más de su valor de mercado. Tiene 6 años desde la inundación para terminar la obra, y lo pagado por edificio más ICC no pasa de $250,000 en una vivienda (ICC–1 a 6).

Cómo avanza su reclamo

La aseguradora asigna un ajustador, que inspecciona y escribe el estimado. El ajustador recomienda, pero solo la aseguradora aprueba o niega (CJ–25 a 31).

1. **Asignación.** La aseguradora asigna un ajustador 1 día hábil después de su aviso (Oversight–13).

2. **Primera llamada.** El ajustador le contacta dentro de 48 horas y fija la inspección (CJ-9).
3. **Inspección.** Le muestra su tarjeta FCN y una identificación con foto, mide la marca del agua y anota los daños cuarto por cuarto. Tenga listos sus fotos, inventario y muestras (CJ-10 a 24).
4. **Explicación.** Le explica la cobertura y le entrega el NFIP Claims Handbook y el folleto de ICC (CJ-25 a 31).
5. **Estimado.** Se escribe línea por línea y cuarto por cuarto, con depreciación en cada artículo reemplazado (CJ-43, 48).
6. **Prueba de pérdida.** Usted la firma dentro de los 60 días. La aseguradora la acepta o rechaza en 7 a 10 días hábiles y paga la parte que no está en disputa (CJ-67).
7. **Pago.** El pago del edificio lleva también el nombre de su banco hipotecario. Lo que no paguen debe venir en una carta de negación por escrito (CJ-72 a 77).

Pago por adelantado. Solo existe cuando FEMA lo autoriza, por lo general después de un desastre grande. Puede ser de hasta $5,000 o $20,000 antes de la inspección, o del 25% al 50% de lo estimado después. Se descuenta del pago final, y lo que pase de la pérdida asegurada se devuelve (CJ-7, 26 a 28).

Si no está de acuerdo con el pago

Primero pida un pago adicional con documentos. Si le niegan por escrito, puede pedir tasación, apelar a FEMA o demandar, pero el orden importa: si apela, pierde la tasación, y si demanda, pierde la apelación (Apéndice F).

1. **Pago adicional.** No es un reclamo nuevo, y no se lo pueden negar solo porque no ha terminado de reparar. Si en el expediente ya se ve que faltó un artículo o que la calidad está mal, se paga sin más prueba. Si la diferencia es solo de precio, hay que probar que la reparación real cuesta más; un estimado sin firmar no basta (CJ-58 a 60).
2. **Tasación (appraisal).** Resuelve solo el precio, nunca qué está cubierto ni qué se dañó. Exige que ambas partes estén de acuerdo en el alcance, una prueba de pérdida firmada a tiempo y que no haya apelación ni demanda (Valuation-1).
3. **Apelación a FEMA.** Gratis, por escrito, con la carta de negación, dentro de 60 días de la fecha de esa carta (CJ-75; Apéndice F).
4. **Demanda.** En la corte federal, dentro de un año de la primera negación por escrito (CJ-75).

Revise su carta de negación. Debe traer su fecha, cada artículo negado con su monto, la razón en palabras claras, las cláusulas de la póliza y la hoja de derechos del asegurado. Si le falta algo, pídalo por escrito (CJ-72, 73).

Cómo le ayuda Ricardo Public Adjusters

Ricardo Public Adjusters trabaja para usted, no para la aseguradora. Nos ocupamos del reclamo de principio a fin para que usted se ocupe de su casa y su familia.

- **Cuidamos sus plazos** desde el primer día: los 60 días, los 60 días y el año.
- **Le representamos ante la aseguradora** con una carta firmada por todos los asegurados. Con ella, la aseguradora trata con nosotros y nos entrega su expediente completo, incluidos los informes de ingenieros (CJ-8, 73, 74).
- **Documentamos el daño** cuarto por cuarto y preparamos su inventario y su prueba de pérdida.
- **Revisamos el estimado línea por línea:** depreciación, gastos generales y ganancia del contratista (10% + 10% cuando hace falta un contratista general), secado y límites de piso bajo (CJ-43 a 55).
- **Pedimos los pagos adicionales** con los documentos que exige FEMA (CJ-58 a 60).
- **Le explicamos sus opciones** de tasación, apelación y demanda antes de que decida, porque el orden importa (Apéndice F).
- **Revisamos si le corresponde ICC** de hasta $30,000 (ICC-1, 4).

Para la carta de representación necesitamos de cada asegurado: nombre completo, dirección, fecha y lugar de nacimiento y su firma, ante notario o con la declaración bajo pena de perjurio que pide la ley federal (28 U.S.C. § 1746) (CJ-8, 73).

Contáctenos	
Teléfono	305-394-8090
Correo	claims@ricardopa.com
Oficina	6800 Bird Rd, Suite 221, Miami, FL 33155
Web	www.ricardopa.com
Licencia	Ricardo Arevalo, Public Adjuster, Florida #W319359

Your property. Our commitment.

Lista rápida

Marque cada paso cuando lo termine.

- [ ] Di el aviso por escrito a mi aseguradora y anoté el número de reclamo
- [ ] Anoté la fecha de la inundación y la fecha límite de 60 días
- [ ] Tomé fotos y video de cada cuarto y de la altura del agua
- [ ] Separé lo dañado de lo no dañado
- [ ] Guardé muestras de alfombra, cortinas y tapicería
- [ ] Anoté los números de serie de electrodomésticos y equipos
- [ ] Hice el inventario con cantidad, descripción y monto
- [ ] Guardé los recibos de limpieza, secado y compras
- [ ] Pedí el registro diario de secado
- [ ] Firmé y entregué la prueba de pérdida
- [ ] Si recibí una carta de negación, anoté su fecha, la fecha límite de 60 días y la de un año
- [ ] Llamé a Ricardo Public Adjusters al 305-394-8090

Esta guía resume el Manual de Reclamos del NFIP de FEMA, edición de junio de 2025. Mandan los términos de su póliza (SFIP). No es asesoría legal.