

# HOJA DE TRABAJO DE ORDEN DE MAGNITUD APROXIMADO (ROM)

## Evaluación Inicial de Daños y Estimación de Costos

Propiedad: 4782 Oak Ridge Drive, Gainesville, GA 30501

Fecha de la Pérdida: 12 de marzo de 2024

Fecha de Evaluación: 14 de marzo de 2024

Preparado por: Jennifer Walsh, Ajustadora Pública

Calificaciones: Certificada NAPIA, Licencia GA #PA-3847

## I. MÉTRICAS DE EVALUACIÓN RÁPIDA

### Información de la Propiedad

Parámetro	Valor	Notas
Pies Cuadrados de la Estructura	2,850 pies <sup>2</sup>	Solo sobre nivel del suelo
Sótano/Nivel Inferior	N/A	Solo espacio de arrastre
Pisos	2	Más garaje adjunto
Año de Construcción	1998	26 años de antigüedad
Última Renovación Mayor	2018	Remodelación de cocina
Tipo de Construcción	<input checked="" type="checkbox"/> Marco <input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Otro	Marco de madera, enchape de ladrillo
Nivel de Calidad	<input type="checkbox"/> Constructor <input checked="" type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> Personalizado <input type="checkbox"/> Lujo	Subdivisión típica
Valor de la Propiedad	\$485,000	Según evaluación del condado
Costo de Reemplazo	\$425,000	Según póliza de seguro

### Resumen del Daño

Categoría	Medición	Porcentaje
Área Afectada	1,875 pies <sup>2</sup>	66% del total
Habitaciones Afectadas	8 habitaciones	Principal, baño, sala, pasillo, 3 dormitorios
Daño Estructural	<input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Menor <input checked="" type="checkbox"/> Moderado <input type="checkbox"/> Severo	Estructura del techo
Daño al Contenido	35% estimado	Por evaluación de habitación

Categoría	Medición	Porcentaje
Causa Principal	<input checked="" type="checkbox"/> Agua <input type="checkbox"/> Fuego <input checked="" type="checkbox"/> Viento <input type="checkbox"/> Moho <input type="checkbox"/> Otro	Granizo y viento
Daño Secundario	<input type="checkbox"/> Humo <input checked="" type="checkbox"/> Moho <input type="checkbox"/> Asbesto <input type="checkbox"/> Otro	Crecimiento inicial
Categoría del Daño	<input type="checkbox"/> Ligero(0-25%) <input checked="" type="checkbox"/> Moderado(26-50%) <input type="checkbox"/> Severo(51-75%) <input type="checkbox"/> Total(76-100%)	45% general

II. METODOLOGÍA DE MAPEO DE HUMEDAD (Para Daños por Agua)

Equipo Utilizado

- Tipo de Medidor de Humedad: Pin y Sin Pin (Protimeter Surveymaster)
- Cámara Térmica: FLIR E8-XT
- Higrómetro: Extech RH490

Cuadrícula de Lectura de Humedad (Lecturas tomadas cada 4 pies)

Ubicación	Pared Inferior	Pared 2 pies	Pared 4 pies	Piso	Techo	Clasificación
Dormitorio Principal	42%	38%	24%	18%	68%	<input type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Húmedo <input checked="" type="checkbox"/> Saturado
Baño 2	35%	28%	22%	15%	45%	<input type="checkbox"/> Seco <input checked="" type="checkbox"/> Húmedo <input type="checkbox"/> Saturado
Sala de Estar	28%	22%	18%	12%	52%	<input type="checkbox"/> Seco <input checked="" type="checkbox"/> Húmedo <input type="checkbox"/> Saturado
Pasillo	31%	24%	19%	14%	48%	<input type="checkbox"/> Seco <input checked="" type="checkbox"/> Húmedo <input type="checkbox"/> Saturado
Dormitorio 2	18%	15%	12%	10%	25%	<input type="checkbox"/> Seco <input checked="" type="checkbox"/> Húmedo <input type="checkbox"/> Saturado
Dormitorio 3	15%	12%	10%	8%	22%	<input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Húmedo <input type="checkbox"/> Saturado

Determinación de Categoría del Agua:

☐ Categoría 1 (Limpia) ☒ Categoría 2 (Gris) ☐ Categoría 3 (Negra)  
Categoría 2 debido al tiempo transcurrido (>48 horas) y materiales del techo

Clasificación de Materiales Afectados

Clase	Descripción	Materiales en Esta Pérdida
Clase 1	Absorción mínima de agua (<5% área)	Dormitorio 3
Clase 2	Absorción significativa (5-40% área)	Sala de estar, pasillos
Clase 3	Mayor absorción (>40% área)	Dormitorio principal, Baño 2
Clase 4	Secado especializado	Madera dura en el pasillo

III. CÁLCULOS ROM DE ESTRUCTURA

A. Estimados Basados en Área con Ajustes Regionales

Tarifas Base - Región Sureste (Georgia):

Nivel de Daño	Promedio Nacional	Ajuste Sureste	Tarifa Local	Pies² Afectados	Subtotal
Ligero	\$30-45/pie²	-5%	\$35/pie²	450	\$15,750
Moderado	\$50-80/pie²	-5%	\$62/pie²	875	\$54,250
Severo	\$90-160/pie²	-5%	\$118/pie²	550	\$64,900
Pérdida Total	\$175-275/pie²	-5%	N/A	0	\$0
Subtotal de Estructura:					\$134,900

B. Estimados Basados en Sistemas con Costos Típicos

Sistema	% Dañado	Costo Típico de Reemplazo	Edad/Vida	Depreciación	Estimado de Reparación
Techado	85%	\$12/pie² arquitectónico	8/25 años	32%	\$38,500
HVAC	15%	\$8,500 por sistema	8/15 años	53%	\$1,275
Eléctrico	20%	\$12,000 casa completa	26/40 años	65%	\$2,400
Plomería	5%	\$15,000 casa completa	26/50 años	52%	\$750
Pisos	35%	\$6/pie² promedio	6/15 años	40%	\$5,985
Paneles de Yeso	45%	\$3.50/pie² instalado	N/A	0%	\$4,494
Cocina	10%	\$35,000 típico	6/20 años	30%	\$3,500
Baños	40%	\$12,000 por baño	12/20 años	60%	\$4,800

Sistema	% Dañado	Costo Típico de Reemplazo	Edad/Vida	Depreciación	Estimado de Reparación
Ventanas	5%	\$650 por ventana	26/30 años	87%	\$163
Aislamiento	30%	\$2.25/pie²	N/A	0%	\$1,925
Subtotal de Sistemas:					\$63,792

C. Multiplicadores de Daño Oculto

Tipo de Daño	Daño Visible	Multiplicador Típico	Estimado de Daño Oculto
Agua - Paneles de Yeso	\$4,494	1.4x	\$6,292
Agua - Estructural	\$38,500	1.6x	\$61,600
Moho Presente	\$8,000	2.5x	\$20,000
Agua Categoría 2	\$54,250	1.8x	\$97,650
Total de Daño Oculto:			\$28,947

IV. CÁLCULOS ROM DE CONTENIDOS

A. Método de Fórmula Rápida

- Valor Estimado de Estructura: \$425,000
- Categoría: Casa Promedio (Subdivisión estándar)
- Multiplicador: 35%
- Valor de Contenidos: \$148,750
- % Estimado Dañado: 35%
- ROM de Contenidos: \$52,063

B. Método Detallado de Conteo por Habitación

Tipo de Habitación	Rango de Valor Promedio	Su Valor	# Afectadas	% Dañado	Daño Total
Sala de Estar	\$15,000-30,000	\$22,000	1	40%	\$8,800
Dormitorio Principal	\$10,000-20,000	\$15,000	1	65%	\$9,750
Otro Dormitorio	\$5,000-12,000	\$8,000	2	20%	\$3,200
Cocina (contenidos)	\$8,000-20,000	\$12,000	1	10%	\$1,200
Comedor	\$5,000-15,000	\$8,000	1	15%	\$1,200
Baño	\$2,000-5,000	\$3,500	2	45%	\$3,150

Tipo de Habitación	Rango de Valor Promedio	Su Valor	# Afectadas	% Dañado	Daño Total
Oficina en Casa	\$5,000-15,000	\$10,000	1	25%	\$2,500
Garaje	\$3,000-10,000	\$5,000	1	0%	\$0
Subtotal de Contenidos:					\$29,800

V. ROM DE GASTOS DE VIDA ADICIONALES (ALE)

Calculadora de Gastos Mensuales

Categoría de Gasto	Normal Mensual	Temporal Mensual	Diferencia
Vivienda			
Hipoteca	\$2,850	\$0 (aún pagando)	-\$2,850
Vivienda Temporal	\$0	\$4,200	+\$4,200
Servicios (si separados)	\$285	\$150	-\$135
Alimentos			
Comestibles	\$800	\$600	-\$200
Restaurantes (adicional)	\$400	\$1,200	+\$800
Almacenamiento			
Unidad de Almacenamiento	\$0	\$250	+\$250
Mudanza/Transporte	\$0	\$300	+\$300
Otros			
Lavandería	\$0	\$120	+\$120
Hospedaje de Mascotas	\$0	\$450	+\$450
Millaje Extra	\$0	\$180	+\$180
Total ALE Mensual:			\$3,315

Estimados de Duración

Nivel de Daño	Duración Típica	Su Estimado	Total ALE
Ligero (0-25%)	1-3 meses	N/A	N/A
Moderado (26-50%)	3-6 meses	4 meses	\$13,260
Severo (51-75%)	6-12 meses	N/A	N/A
Pérdida Total (76%+)	12-18 meses	N/A	N/A

## VI. DISPARADORES DE ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

### Requisitos Comunes del Código por Año de Construcción

Propiedad Construida: 1998 (26 años de antigüedad)

Elemento del Código	Requerido Actual	Disparador	Costo Estimado
<b>Eléctrico</b>			
Protección GFCI	Parcial	Todas las ubicaciones húmedas	Trabajo eléctrico >\$1,000
Protección AFCI	Ninguna	Todos los dormitorios	Reemplazo del panel
Detectores de Humo	Batería	Cableados, interconectados	Renovación mayor
<b>Construcción</b>			
Clavado del Techo	4 clavos	Patrón de 6 clavos	>25% reemplazo del techo
Barrera Hielo/Agua	Ninguna	Perímetro completo	Reemplazo del techo
Borde de Goteo	Parcial	Todos los bordes	Reemplazo del techo
<b>Plomería</b>			
Accesorios de Bajo Flujo	No	Requerido	Renovación del baño

### Actualizaciones del Código de Su Propiedad:

- Construida: 1998
- Nivel de Daño: 45%
- Costos Estimados de Actualización del Código: \$8,110

## VII. COSTOS ESPECIALIZADOS

### Remediación Ambiental y Especializada

Categoría	Costo Unitario	Cantidad	Estimado Total	Notas
Demolición	\$3.50/pie <sup>2</sup>	1,875 pies <sup>2</sup>	\$6,563	Incluir eliminación
Remoción de Escombros	\$400/tonelada	8 toneladas	\$3,200	Dos contenedores de 30 yardas
Remediación de Moho	\$22/pie <sup>2</sup>	380 pies <sup>2</sup>	\$8,360	>48 horas exposición al agua
Pruebas de Asbesto	\$350/prueba	3 pruebas	\$1,050	Debido a la edad, precautorio
Permisos	2% del proyecto	\$198,839	\$3,977	Requisito del condado
Ingeniería	\$3,500	1 informe	\$3,500	Evaluación estructural
Pruebas de Calidad del Aire	\$400/prueba	2 pruebas	\$800	Pre y post remediación
Protección Temporal	\$1,200/mes	4 meses	\$4,800	Lonas, seguridad
Alquiler de Equipo	\$3,000/mes	1 mes	\$3,000	Equipo de secado

Categoría	Costo Unitario	Cantidad	Estimado Total	Notas
Total Especializado:			\$35,250	

## VIII. FACTORES DEL CONTRATISTA

### Cálculos de Gastos Generales y Ganancia

Base del Proyecto: \$198,839

Componente	Tarifa	Cantidad Base	Adición
Costos Directos	-	\$198,839	-
Condiciones Generales	10%	\$198,839	\$19,884
Gastos Generales	10%	\$218,723	\$21,872
Ganancia	10%	\$240,595	\$24,060
Total con O&P:			\$264,655

### Ajustes por Condiciones del Mercado

Condición del Mercado	Factor de Ajuste	Su Situación	Impacto
Mercado Normal	0%	<input type="checkbox"/>	\$0
Alta Demanda (tormenta)	+15%	<input checked="" type="checkbox"/>	\$39,698
Escasez de Materiales	+8%	<input checked="" type="checkbox"/>	\$21,172
Escasez de Mano de Obra	+5%	<input type="checkbox"/>	\$0
Ajuste Total del Mercado:	+23%		\$60,870

## IX. RESUMEN ROM CON NIVELES DE CONFIANZA

### Resumen de Componentes

Componente	Estimado Bajo	Más Probable	Estimado Alto	Confianza
Estructura	\$175,000	\$198,839	\$225,000	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Contenidos	\$25,000	\$29,800	\$35,000	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
ALE	\$10,000	\$13,260	\$16,000	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Actualizaciones del Código	\$6,500	\$8,110	\$10,000	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Trabajo Especializado	\$30,000	\$35,250	\$42,000	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
O&P	\$60,000	\$65,816	\$75,000	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Ajuste del Mercado	\$50,000	\$60,870	\$70,000	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A

Componente	Estimado Bajo	Más Probable	Estimado Alto	Confianza
TOTAL ROM:	\$356,500	\$411,945	\$473,000	

Evaluación del Nivel de Confianza

Confianza General del ROM: ☐Baja ☒Media ☐Alta

Factores que Afectan la Precisión:

Factor	Impacto en la Precisión	¿Presente?
Acceso limitado a áreas dañadas	-20% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
Daño oculto probable	-25% confianza	<input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Volatilidad de precios	-15% confianza	<input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Incertidumbre del alcance	-20% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
Requisitos del código desconocidos	-15% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
Sin mapeo de humedad realizado	-20% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
Problemas estructurales complejos	-25% confianza	<input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Materiales peligrosos posibles	-20% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No

Confianza Ajustada: Media-Baja (debido a probabilidad de daño oculto y volatilidad de precios)

X. RECOMENDACIONES DE RESERVA

Cálculo de Reserva Inicial

Fórmula: ROM + Contingencia

- ROM Más Probable: \$411,945
- Contingencia (25%): \$102,986
- Reserva Inicial Recomendada: \$514,931

Desglose de Contingencia:

- Desarrollo del Alcance: 7%
- Daños Ocultos: 10%
- Escalación de Precios: 5%
- Requisitos del Código: 3%
- Contingencia Total: 25%



## **XI. PRÓXIMOS PASOS Y CRONOGRAMA**

### **Acciones Inmediatas (24-48 horas)**

- ☒ Enviar ROM a la compañía de seguros
- ☒ Establecer reserva inicial con la aseguradora
- ☒ Obtener estimados detallados de contratistas
- ☐ Programar inspección detallada
- ☒ Comenzar mitigación de emergencia

### **Corto Plazo (3-7 días)**

- ☐ Completar mapeo de humedad
- ☐ Obtener evaluación de ingeniería
- ☐ Obtener pruebas ambientales
- ☐ Asegurar vivienda temporal
- ☐ Documentar todos los contenidos dañados

### **Plazo Medio (1-2 semanas)**

- ☐ Recibir estimados detallados
- ☐ Comparar estimados con ROM
- ☐ Ajustar reservas si es necesario
- ☐ Comenzar negociación de reclamación
- ☐ Seleccionar contratistas

## **XII. LISTA DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN**

### **Documentación de Respaldo Requerida**

- ☒ Fotos de todos los daños (247 tomadas)
- ☒ Recorrido en video (18 minutos)
- ☒ Registro de lecturas de humedad
- ☒ Lista de daños habitación por habitación
- ☐ Inventario completo de contenidos
- ☒ Recibos de reparación de emergencia
- ☐ Recibos de vivienda temporal

- ☒ Informes de expertos (ingeniero estructural)
- ☐ Estimados de contratistas (1 de 3 recibidos)

### **XIII. RESPUESTAS COMUNES DE LA ASEGURADORA**

#### **Objeciones Anticipadas y Respuestas:**

##### **"Su ROM es demasiado alto"**

- Solicitar su estimado detallado
- Comparar línea por línea
- Documentar tarifas del mercado de 3 contratistas

##### **"Necesitamos más documentación"**

- Proporcionar este ROM completado
- Incluir evidencia fotográfica (247 fotos)
- Referencia a datos meteorológicos de NOAA

##### **"La depreciación reduce el valor"**

- Identificar artículos no depreciables (estructura, paneles de yeso, permisos)
- Calcular depreciación precisa
- Reclamar depreciación recuperable

---

**Preparado por:** Jennifer Walsh

**Título:** Ajustadora Pública

**Licencia #:** PA-3847

**Fecha:** 14 de marzo de 2024

**Fecha de Revisión:** 14 de abril de 2024

**Descargo de Responsabilidad:** Este ROM es solo preliminar. Los costos reales variarán según la inspección detallada, los precios locales y los requisitos específicos de reparación. Se requieren estimados profesionales para la valoración precisa de la reclamación. Los estimados son válidos por 30 días debido a la volatilidad del mercado.

**Nota:** Esta es una hoja de trabajo ROM de muestra con fines de demostración. Todos los detalles son ficticios.