

INFORME INTEGRAL DE VALUACIÓN DE DAÑOS

Evaluación de Pérdida por Incendio - Incendio en la Cocina con Daño por Humo

Propiedad: 4827 Oak Ridge Drive, Columbus, OH 43215

Fecha del Siniestro: 2 de abril de 2024

Fecha del Informe: 18 de abril de 2024

Versión del Informe: 2.0/Final

Reclamo #: FD-2024-45892

Preparado por: Premier Restoration Services

Licencia/Certificación: CR-78234-OH

RESUMEN EJECUTIVO DE VALUACIÓN

Este informe proporciona una valuación integral de todos los daños sufridos en el incendio de cocina que ocurrió el 2 de abril de 2024. El fuego se originó en la estufa y causó daños significativos a la cocina, con daño por humo en toda la residencia de 2,400 pies cuadrados.

Resumen de Valores

Categoría	Costo de Reemplazo	Valor Actual en Efectivo	Monto Pagado	Saldo Pendiente
Estructura	\$127,450	\$108,332	\$45,000	\$82,450
Otras Estructuras	\$8,500	\$7,225	\$0	\$8,500
Propiedad Personal	\$47,250	\$35,437	\$15,000	\$32,250
Gastos de Vida Adicionales	\$12,000	N/A	\$4,000	\$8,000
Actualizaciones de Código	\$18,750	N/A	\$0	\$18,750
GRAN TOTAL:	\$213,950	\$150,994	\$64,000	\$149,950

I. INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD

Condición Previa a la Pérdida

- Año de Construcción:** 1998
- Pies Cuadrados:** 2,400 pies cuadrados (verificado por registros del tasador del condado)
- Tipo de Construcción:** Construcción de marco con revestimiento de ladrillo

- **Grado de Calidad:** Grado de constructor personalizado
- **Última Renovación:** 2019 - Actualización de cocina (\$45,000)
- **Valor de la Propiedad:** \$385,000 (tasación fiscal 2024)
- **Nivel de Mantenimiento:** ☒ Excelente ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Deficiente

II. VALUACIÓN DE DAÑOS ESTRUCTURALES

A. ESTRUCTURA PRINCIPAL - COCINA (HABITACIÓN DE ORIGEN)

Reconstrucción Completa de Cocina Requerida

Componente	Descripción del Daño	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Costo Total	Notas
Demolición						
Remover gabinetes	Daño por fuego	35	PL	\$45	\$1,575	Eliminación incluida
Remover electrodomésticos	Destruídos	6	C/U	\$75	\$450	Eliminación peligrosa
Quitar yeso	Humo/fuego	450	PC	\$2.50	\$1,125	Hasta los montantes
Remover piso	Daño por calor	320	PC	\$3.00	\$960	Remoción de azulejo
Estructura						
Reemplazar viguetas del techo	Carbonizadas	12	C/U	\$185	\$2,220	2x10x16
Montantes de pared hermanos	Daño por calor	28	C/U	\$65	\$1,820	2x6 requerido
Eléctrico						
Nuevos circuitos del panel	Actualización de código	4	C/U	\$450	\$1,800	GFCI/AFCI
Recablear cocina	Completo	1	Lote	\$3,500	\$3,500	Al código
Iluminación bajo gabinete	Tiras LED	35	PL	\$85	\$2,975	Atenuable
Plomería						
Reemplazar líneas de suministro	Daño por calor	1	Lote	\$1,200	\$1,200	Actualización PEX
Nuevos accesorios	Fregadero/grifo	1	Conjunto	\$1,850	\$1,850	Coincidencia Kohler
Conexión de lavavajillas	Nueva ubicación	1	C/U	\$450	\$450	Código requerido
HVAC						
Limpieza de conductos	Humo	2400	PC	\$1.25	\$3,000	Toda la casa
Ventilación de cocina	Campana extractora	1	C/U	\$2,200	\$2,200	600 CFM
Acabados						
Instalación de yeso	5/8" Tipo X	900	PC	\$2.85	\$2,565	Resistente al fuego

Componente	Descripción del Daño	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Costo Total	Notas
Imprimir y pintar	3 capas	900	PC	\$2.50	\$2,250	Sellador de humo
Gabinetes						
Gabinetes superiores	Arce, cierre suave	18	PL	\$385	\$6,930	Semi-personalizado
Gabinetes inferiores	A juego	17	PL	\$425	\$7,225	Cajones cola de milano
Gabinete despensa	Piso a techo	1	C/U	\$2,850	\$2,850	Estantes extraíbles
Encimeras						
Encimeras de granito	Nivel 2	55	PC	\$85	\$4,675	3cm de grosor
Salpicadero	Azulejo metro	35	PC	\$28	\$980	Con acento
Pisos						
Azulejo de porcelana	Aspecto madera	320	PC	\$8.50	\$2,720	Piso calefaccionado
Electrodomésticos						
Refrigerador	Samsung francés	1	C/U	\$3,200	\$3,200	Acero inoxidable
Estufa	Wolf 36" gas	1	C/U	\$7,500	\$7,500	Profesional
Lavavajillas	Bosch 800	1	C/U	\$1,400	\$1,400	Silencioso
Microondas	Empotrado	1	C/U	\$1,200	\$1,200	Convección

Subtotal Cocina: \$67,520

B. HABITACIONES ADYACENTES - DAÑO POR HUMO

Comedor (Adyacente a la Cocina)

Componente	Trabajo Requerido	Cantidad	Costo Unitario	Total
Limpiar y sellar paredes	Olor a humo	380 PC	\$3.50	\$1,330
Acabar madera dura	Residuo de humo	240 PC	\$5.50	\$1,320
Reemplazar almohadilla de alfombra	Olor absorbido	240 PC	\$1.25	\$300
Pintar techo y paredes	Después de limpieza	620 PC	\$2.75	\$1,705
Limpiar accesorios de iluminación	Película de humo	2 C/U	\$125	\$250

Total Comedor: \$4,905

Sala de Estar (Daño por Humo)

Componente	Trabajo Requerido	Cantidad	Costo Unitario	Total
Limpiar/sellar paredes	Tratamiento de humo	650 PC	\$3.50	\$2,275
Limpiar alfombra	Profesional	450 PC	\$1.50	\$675
Pintar todas las superficies	Sellador de olor	1100 PC	\$2.75	\$3,025
Limpiar retornos HVAC	Residuo de humo	4 C/U	\$185	\$740

Total Sala de Estar: \$6,715

Total Estructura: \$127,450

III. VALUACIÓN DE PROPIEDAD PERSONAL

Contenidos de Cocina - Pérdida Total

Artículo	Marca/Modelo	Fecha de Compra	Precio de Compra	Edad	VCR	VEE
Batidora de pie	KitchenAid Pro 600	2020	\$450	4 años	\$550	\$385
Cafetera	Breville Barista	2021	\$700	3 años	\$850	\$637
Horno tostador	Breville Smart	2022	\$280	2 años	\$320	\$272
Set de utensilios	All-Clad 14pz	2019	\$1,200	5 años	\$1,400	\$980
Vajilla	Lenox 12 lugares	2018	\$800	6 años	\$950	\$617
Cristalería	Varios	Varios	\$400	Prom 5	\$475	\$332
Electrodomésticos pequeños	Varios (8 artículos)	Varios	\$1,100	Prom 4	\$1,350	\$945
Cuchillería/cuchillos	Set Wusthof	2020	\$450	4 años	\$525	\$420
Contenidos de despensa	Comida/suministros	Actual	\$800	Nuevo	\$800	\$800
Ropa blanca/toallas	Varios	Varios	\$300	Prom 3	\$350	\$280

Subtotal Cocina: \$7,570 \$5,668

Contenidos Dañados por Humo (Otras Habitaciones)

Habitación	Categoría	Artículos	VCR	Limpieza	Reclamo Neto
Sala de Estar	Muebles	Sofá, sillas, mesas	\$8,500	\$1,200	\$1,200

Habitación	Categoría	Artículos	VCR	Limpieza	Reclamo Neto
Sala de Estar	Electrónicos	TV, sistema de sonido	\$3,200	\$450	\$450
Sala de Estar	Decoración	Arte, alfombras	\$2,100	\$750	\$750
Comedor	Muebles	Mesa, sillas, aparador	\$6,500	\$980	\$980
Comedor	China/cristal	Contenidos del gabinete	\$3,200	\$420	\$420
Dormitorio Principal	Ropa de cama	Colchón, ropa blanca	\$2,800	\$850	\$850
Dormitorio Principal	Ropa	Guardarropa (2 personas)	\$12,000	\$3,600	\$3,600

Subtotal Limpieza: \$8,250

Total Propiedad Personal: \$47,250

IV. GASTOS DE VIDA ADICIONALES

Análisis Mensual (4 Meses de Desplazamiento)

Categoría	Normal Mensual	Temporal Mensual	Exceso	Meses	Total
Vivienda	\$0 (casa propia)	\$2,200 (alquiler)	\$2,200	4	\$8,800
Servicios	\$250	\$150 (incluido)	-\$100	4	-\$400
Alimentos	\$600	\$1,100 (restaurantes)	\$500	4	\$2,000
Lavandería	\$0	\$120	\$120	4	\$480
Almacenamiento	\$0	\$280	\$280	4	\$1,120

Total GVA: \$12,000

V. ANÁLISIS DE ACTUALIZACIÓN DE CÓDIGO

Actualizaciones Requeridas según el Código de Construcción Actual

Sección del Código	Requisito	Activado Por	Costo	Cubierto	Notas
NEC 2020	Protección AFCI	>50% recableado cocina	\$2,400	Sí	Todos los circuitos
IRC 2021	Tomacorrientes GFCI	Remodelación de cocina	\$850	Sí	Toda la encimera
Código de Energía	Aislamiento R-30	Techo abierto	\$1,800	Sí	Ático sobre cocina
Plomería	Preventor de reflujo	Trabajo de plomería	\$650	Sí	Requerido

Sección del Código	Requisito	Activado Por	Costo	Cubierto	Notas
Código de Incendios	Alarmas interconectadas	Trabajo eléctrico	\$1,250	Sí	Toda la casa
Ventilación de Cocina	Campana 400+ CFM	Reemplazo de estufa	\$1,800	Sí	Estilo comercial
ADA	Puertas de 36"	Renovación mayor	\$3,200	Parcial	Si aplica
Eléctrico	Servicio 200A	Cálculo de carga	\$6,800	Sí	Actualización de panel

Total Actualizaciones de Código: \$18,750

VI. METODOLOGÍA DE PRECIOS

Fuentes y Bases de Datos

- Xactimate: Lista de precios abril 2024, región Columbus OH
- Estimados de Contratistas: Promedio de 3 contratistas licenciados
- RS Means: Edición 2024 para artículos especializados
- Proveedores de Materiales: Home Depot Pro, Lowe's Pro, Ferguson
- Salarios Prevalcientes: Oficina de Estadísticas Laborales de Ohio

Ajustes por Condiciones del Mercado

- Inflación de Materiales: 8% desde enero 2024
- Prima por Escasez de Mano de Obra: 12% para oficios especializados
- Cadena de Suministro: 5% por disponibilidad de electrodomésticos
- Ajuste Total del Mercado: 25% sobre tarifas 2023

Gastos Generales y Beneficio

- Condiciones Generales: 10% (supervisión, protección temporal)
- Gastos Generales del Contratista: 10% (seguros, equipo, oficina)
- Beneficio del Contratista: 10% (estándar de la industria)
- Total G&B: 30% en trabajo de estructura

VII. ANÁLISIS COMPARATIVO

Nuestra Valuación vs. Evaluación de la Aseguradora

Categoría	Nuestro VCR	VCR de la Aseguradora	Variación	Variación %
Estructura	\$127,450	\$78,000	\$49,450	63.4%
Contenidos	\$47,250	\$25,000	\$22,250	89.0%
GVA	\$12,000	\$8,000	\$4,000	50.0%
Código	\$18,750	\$0	\$18,750	100%

Variación Total: \$205,450 \$111,000 \$94,450 85.1%

Diferencias Clave Identificadas:

- 1. La aseguradora excluyó completamente las actualizaciones de código
- 2. La aseguradora usó precios genéricos vs. ofertas reales de contratistas
- 3. La aseguradora subvaluó los acabados personalizados de la cocina
- 4. La remediación del daño por humo fue subestimada por la aseguradora

VIII. DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO

Documentos Adjuntos

- ☒ Estimados profesionales (3 contratistas)
- ☒ Evidencia fotográfica (127 fotos con leyendas)
- ☒ Cotizaciones de precios de materiales (5 proveedores)
- ☒ Estimado Xactimate (formato ESX/PDF)
- ☒ Informe del departamento de bomberos
- ☒ Documentación de requisitos de código de la Ciudad de Columbus
- ☒ Programas de depreciación
- ☒ Recibos de renovación de cocina de 2019
- ☒ Recibos de compra de electrodomésticos

CERTIFICACIÓN

Certifico que este informe de valuación:

- Representa con precisión los daños sufridos
- Se basa en las condiciones y precios actuales del mercado
- Utiliza metodologías estándar de la industria
- Refleja el costo de restaurar la propiedad a su condición previa a la pérdida
- Incluye todas las actualizaciones de código necesarias

- Se prepara sin sesgo hacia ninguna parte

Preparado por:

Michael Davidson

Estimador Senior, Certificado IICRC

Premier Restoration Services

Licencia #CR-78234-OH

Teléfono: (614) 555-8900

Correo: mdavidson@premierrestore.com

Firma: _____

Fecha: 18 de abril de 2024

Revisado por:

Jennifer Chen

Gerente de Operaciones

Fecha: 19 de abril de 2024

AVISOS IMPORTANTES:

- Esta valuación asume la restauración a la condición previa a la pérdida con materiales de tipo y calidad similar
- Los precios están sujetos a cambios según las condiciones del mercado
- Es posible que se descubran daños adicionales durante las reparaciones que requieran estimados suplementarios
- Este informe se prepara únicamente para fines de reclamo de seguro