

RESUMEN DEL ALCANCE DE PÉRDIDA - MUESTRA (Sarah Mitchell)

Evaluación Integral de Daños y Documentación de Reparación

CONTROL DEL DOCUMENTO

- **Versión:** 2.1
- **Fecha de Creación:** 16 de marzo de 2024
- **Última Revisión:** 18 de marzo de 2024
- **Preparado Por:** ☒ Contratista ☐ Ajustador ☐ Ajustador Público ☐ Ingeniero
- **Estado:** ☐ Inicial ☒ Revisado ☐ Suplementario ☐ Final ☐ Disputado

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

- **Ubicación de Pérdida:** 4782 Oak Ridge Drive, Gainesville, GA 30501
- **Número de Reclamo:** 2024-RD-8472916
- **Número de Póliza:** HO-2847193-GA
- **Fecha de Pérdida:** 12 de marzo de 2024
- **Causa de Pérdida:** Tormenta de Granizo con Daño por Viento

Detalles de la Propiedad:

- Tipo: ☒ Unifamiliar ☐ Multifamiliar ☐ Comercial ☐ Condominio
- Año de Construcción: 1998
- Pies Cuadrados: 2,850 SF
- Pisos: 2
- Tipo de Construcción: Estructura de Madera con Chapa de Ladrillo
- Estado de Ocupación: ☒ Ocupado por Propietario ☐ Ocupado por Inquilino ☐ Vacante

RESUMEN EJECUTIVO

Visión General del Daño

- Áreas Totales Afectadas: 12 habitaciones/áreas cubriendo 1,875 pies cuadrados
- Severidad del Daño: ☐ Cosmético ☐ Menor ☒ Moderado ☐ Mayor ☐ Pérdida Total
- Daño Estructural: ☒ Sí ☐ No

- Sistemas Afectados: ☒ Eléctrico ☐ Plomería ☒ HVAC ☐ Ninguno
- Actualizaciones de Código Requeridas: ☒ Sí ☐ No
- Tiempo Estimado de Reparación: 8-10 Semanas
- Costo Total Estimado: \$87,493

Asuntos Críticos que Requieren Atención Inmediata

1. Compromiso de la estructura del techo creando peligro de seguridad
2. Intrusión activa de agua que requiere colocación inmediata de lona
3. Daño por agua en el sistema eléctrico del ático

SECCIÓN 1: MAPA DE DAÑOS DE LA PROPIEDAD

PLANO DEL SEGUNDO PISO

DORM. PPAL.	BAÑO 2	DORMITORIO 2
14' x 16'	8' x 10'	12' x 14'
[XXX] Severo	[XX] Psd	[X] Leve
DORMITORIO 3	PASILLO	
11' x 13'	[XX] Pesado	
[X] Leve		

PLANO DEL PRIMER PISO

COCINA	COMEDOR	
14' x 16'	12' x 14'	
[X] Leve	[X] Leve	
SALA	ENTRADA	SALA FAMILIAR
18' x 20'	8' x 10'	16' x 18'
[XX] Psd	[-] Nada	[X] Leve
GARAJE (adjunto)		
20' x 22'		
[-] Ninguno		

LEYENDA:

[XXX] Severo - Reemplazo completo requerido

[XX] Pesado - Reparaciones mayores, reemplazo parcial

☒ Leve - Reparaciones menores, limpieza

[-] Ninguno - Sin daño

SECCIÓN 2: ALCANCE DETALLADO HABITACIÓN POR HABITACIÓN

DORMITORIO PRINCIPAL

- **Tamaño:** 14' x 16' = 224 pies cuadrados
- **Altura del Techo:** 9'
- **Nivel de Daño:** ☐ Leve ☐ Moderado ☐ Pesado ☒ Severo

Componente	Material Existente	Descripción del Daño	Acción Requerida	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
TECHO							
Tablaroca	5/8" pintada	Manchas de agua, sección colapsada	Remover y reemplazar	224	SF	\$4.50	\$1,008
Aislamiento	R-30 fibra de vidrio	Saturado	Remover y reemplazar	224	SF	\$1.85	\$414
Pintura	Blanco mate	N/A	Imprimir y pintar (2 capas)	224	SF	\$1.25	\$280
PAREDES							
Tablaroca	1/2" pintada	Daño por agua pared norte	Cortar 4', reemplazar	96	SF	\$3.75	\$360
Aislamiento	R-13 fibra de vidrio	Mojado en áreas dañadas	Remover y reemplazar	96	SF	\$1.45	\$139
Pintura	Cáscara de huevo	Toda la habitación	Imprimir y pintar	480	SF	\$1.15	\$552
Moldura base	Madera 3.5"	Hinchada	Remover y reemplazar	54	LF	\$4.25	\$230
PISO							
Alfombra	Felpa con almohadilla	Daño por agua	Remover y reemplazar	224	SF	\$5.50	\$1,232
Subpiso	OSB 3/4"	20% dañado	Reemplazar área afectada	45	SF	\$3.85	\$173
SUBTOTAL DORMITORIO PRINCIPAL:							\$4,388

BAÑO 2

- **Tamaño:** 8' x 10' = 80 pies cuadrados
- **Altura del Techo:** 8'
- **Nivel de Daño:** ☐ Leve ☐ Moderado ☒ Pesado ☐ Severo

Componente	Material Existente	Descripción del Daño	Acción Requerida	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
TECHO							
Tablaroca	5/8" resistente a humedad	Flacidez, manchas de agua	Remover y reemplazar	80	SF	\$5.25	\$420
Aislamiento	R-30 fibra de vidrio	Mojado	Remover y reemplazar	80	SF	\$1.85	\$148
Pintura	Semi-brillante	N/A	Imprimir y pintar	80	SF	\$1.35	\$108
PAREDES							
Tablaroca	1/2" resistente a humedad	2' superiores dañados	Reemplazar porción superior	64	SF	\$4.50	\$288
Pintura	Semi-brillante	Todas las paredes	Imprimir y pintar	256	SF	\$1.35	\$346
ACCESORIOS							
Luz del tocador	3 bombillas cromo	Daño eléctrico	Reemplazar	1	EA	\$185	\$185
Ventilador de escape	110 CFM	Motor dañado	Reemplazar	1	EA	\$245	\$245
SUBTOTAL							\$1,740
BAÑO 2:							

SALA

- **Tamaño:** 18' x 20' = 360 pies cuadrados
- **Altura del Techo:** 9'
- **Nivel de Daño:** ☐ Leve ☐ Moderado ☒ Pesado ☐ Severo

Componente	Material Existente	Descripción del Daño	Acción Requerida	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
TECHO							
Tablaroca	5/8" texturizada	Múltiples manchas de agua	Remover y reemplazar	360	SF	\$4.75	\$1,710
Aislamiento	R-30 fibra de vidrio	Saturación parcial	Remover y reemplazar	180	SF	\$1.85	\$333
Textura	Cáscara de naranja	N/A	Aplicar y pintar	360	SF	\$2.25	\$810
PAREDES							
Tablaroca	1/2" pintada	Daño por agua 2 paredes	Parchar y reparar	120	SF	\$3.25	\$390
Pintura	Mate	Todas las paredes	Imprimir y pintar	640	SF	\$1.15	\$736
VENTANAS							
Moldura de ventana	Madera pintada	Daño por agua	Reemplazar y pintar	48	LF	\$6.50	\$312
SUBTOTAL SALA:							\$4,291

SECCIÓN 3: ALCANCE EXTERIOR

Componente	Ubicación	Daño	Acción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
TECHO							
Tejas	Completo	Daño por granizo	Reemplazar todo	28	SQ	\$425	\$11,900
Membrana	Completo	Debe reemplazar	Membrana sintética	28	SQ	\$85	\$2,380
Tapajuntas	Todas las penetraciones	Dañado	Reemplazar	125	LF	\$12.50	\$1,563
Cubierta	Varias secciones	Daño por impacto	Reemplazar madera contrachapada	320	SF	\$4.25	\$1,360

Componente	Ubicación	Daño	Acción	Cantidad	Unidad	Costo Unitario	Total
Ventilación de cresta	Toda la cresta	Dañada	Reemplazar	42	LF	\$18.50	\$777
CANALETAS							
Canaletas	Todos los lados	Destruídas	Reemplazar estilo K 6"	180	LF	\$12.75	\$2,295
Bajantes	4 ubicaciones	Dañadas	Reemplazar	4	EA	\$125	\$500
REVESTIMIENTO							
Revestimiento de vinilo	Norte y Este	Daño por granizo	Reemplazar secciones	450	SF	\$7.50	\$3,375
Envoltura de casa	Detrás del dañado	Debe reemplazar	Reemplazar afectado	450	SF	\$0.85	\$383
VENTANAS							
Dormitorio principal	Doble guillotina	Marco dañado	Reemplazar unidad	1	EA	\$850	\$850
SUBTOTAL EXTERIOR:							\$25,383

SECCIÓN 4: ALCANCE DE SISTEMAS

Sistema Eléctrico

EVALUACIÓN DEL PANEL PRINCIPAL:

- Condición del Panel: ☐ Sin daño ☒ Necesita inspección ☐ Reemplazar
- Interruptores Afectados: 6 de 30 total
- Sistema de Tierra: ☒ Intacto ☐ Necesita reparación
- Daño por Sobretensión: ☐ Ninguno ☒ Sospechado ☐ Confirmado

Componente	Ubicación	Problema	Acción Requerida	Cantidad	Unidad	Costo	Total
Interruptores	Panel	Exposición al agua	Probar y reemplazar afectados	6	EA	\$65	\$390
Cableado	Ático	Posible daño	Probar y reemplazar según necesidad	200	LF	\$4.50	\$900
Tomacorrientes	Dorm. ppal/baño	Daño por agua	Reemplazar con GFCI	8	EA	\$35	\$280
Accesorios de luz	Varios	Daño por agua	Reemplazar	4	EA	\$125	\$500
Detectores de humo	Todos los dormitorios	Probar/actualizar	Reemplazar, interconectar	4	EA	\$85	\$340
SUBTOTAL ELÉCTRICO:							\$2,410

Sistema HVAC

Componente	Ubicación	Problema	Acción Requerida	Cantidad	Unidad	Costo	Total
Conductos	Ático	Daño por agua	Limpiar y sellar	1	LS	\$850	\$850
Aislamiento	Envoltura de conducto	Mojado	Reemplazar	120	LF	\$3.50	\$420
Rejillas	Ppal/pasillo	Óxido	Reemplazar	4	EA	\$45	\$180
SUBTOTAL HVAC:							\$1,450

SECCIÓN 5: ALCANCE DE CONTENIDOS

Evaluación de Propiedad Personal

Categoría	Ubicación	# Artículos	Acción	Valor Est.	% Salvamento	Pérdida Total
MUEBLES						
Muebles del dormitorio	Principal	5	Limpiar/secar	\$4,500	85%	\$675
Colchón/somier	Principal	1 conjunto	Desechar	\$1,800	0%	\$1,800
ELECTRÓNICOS						

Categoría	Ubicación	# Artículos	Acción	Valor Est.	% Salvamento	Pérdida Total
TV	Principal	1	Probar/limpiar	\$800	75%	\$200
Caja de cable/dispositivos	Principal	2	Reemplazar	\$300	0%	\$300
ROPA						
Ropa	Armario principal	50+	Lavar	\$3,000	95%	\$150
Zapatos	Armario principal	20	Limpiar	\$800	80%	\$160
ROPA DE CAMA						
Ropa de cama	Principal	1 conjunto	Reemplazar	\$400	0%	\$400
Toallas	Baño 2	8	Lavar	\$200	90%	\$20
TOTAL CONTENIDOS:						\$3,705

SECCIÓN 6: REQUISITOS DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

Actualizaciones de Código Requeridas

Artículo del Código	Actual	Requerido	Disparador	Impacto del Costo
CÓDIGOS ELÉCTRICOS				
Protección GFCI	Parcial	Todas las ubicaciones húmedas	Renovación	\$420
Protección AFCI	Ninguna	Dormitorios	Trabajo del panel	\$480
Detectores de humo	Batería	Cableados, interconectados	Renovación mayor	\$340
CÓDIGOS DE CONSTRUCCIÓN				
Clavado del techo	4 clavos	Patrón de 6 clavos	Reemplazo del techo	\$840
Barrera de hielo y agua	Ninguna	Perímetro completo	Reemplazo del techo	\$1,250
Borde de goteo	Parcial	Todos los bordes	Reemplazo del techo	\$380
TOTAL ACTUALIZACIÓN DE CÓDIGO:				\$3,710

SECCIÓN 7: CRONOGRAMA Y SECUENCIA

Programa del Proyecto

Fase	Descripción	Duración	Inicio	Completar	Dependencias
FASE 1: MITIGACIÓN					
1.1	Colocación de lona de emergencia	1 día	Día 1	Día 1	Inmediato
1.2	Extracción de agua	2 días	Día 1	Día 2	Inmediato
1.3	Demolición	4 días	Día 3	Día 6	Después de extracción
FASE 2: ESTRUCTURAL					
2.1	Reparaciones de cubierta del techo	3 días	Día 7	Día 9	Después de demo
2.2	Techado	4 días	Día 10	Día 13	Dependiente del clima
2.3	Revestimiento/exterior	3 días	Día 14	Día 16	Después del techado
FASE 3: SISTEMAS					
3.1	Reparaciones eléctricas	2 días	Día 10	Día 11	Concurrente con techo
3.2	Reparaciones HVAC	1 día	Día 12	Día 12	Después de eléctrico
3.3	Inspecciones	1 día	Día 17	Día 17	Después de sistemas
FASE 4: INTERIOR					
4.1	Aislamiento	2 días	Día 18	Día 19	Después de inspección
4.2	Colgar tablaroca	3 días	Día 20	Día 22	Después de aislamiento
4.3	Acabado de tablaroca	5 días	Día 23	Día 27	Después de colgar
4.4	Pintura	4 días	Día 28	Día 31	Después de tablaroca

Fase	Descripción	Duración	Inicio	Completar	Dependencias
4.5	Pisos	3 días	Día 32	Día 34	Después de pintura
4.6	Molduras finales	2 días	Día 35	Día 36	Después de pisos
FASE 5: FINALIZACIÓN					
5.1	Inspecciones finales	1 día	Día 37	Día 37	Después de todo el trabajo
5.2	Lista de pendientes	2 días	Día 38	Día 39	Después de inspección
5.3	Limpieza final	1 día	Día 40	Día 40	Paso final
DURACIÓN TOTAL DEL PROYECTO:		40 Días Laborables (8 semanas)			

SECCIÓN 8: RESUMEN DE COSTOS

Costos Totales del Proyecto

Categoría	Subtotal	Gastos Generales (10%)	Ganancia (10%)	Total
REPARACIONES INTERIORES				
Reparaciones de habitaciones	\$11,819	\$1,182	\$1,300	\$14,301
REPARACIONES EXTERIORES				
Trabajo exterior	\$25,383	\$2,538	\$2,792	\$30,713
SISTEMAS				
Eléctrico	\$2,410	\$241	\$265	\$2,916
HVAC	\$1,450	\$145	\$160	\$1,755
CONTENIDOS				
Restauración de contenidos	\$3,705	N/A	N/A	\$3,705
ACTUALIZACIONES DE CÓDIGO				
Actualizaciones requeridas	\$3,710	\$371	\$408	\$4,489
MITIGACIÓN				
Servicios de emergencia	\$3,475	\$348	\$382	\$4,205

RESUMEN DEL GRAN TOTAL

- **SUBTOTAL DEL PROYECTO:** \$51,952
- **GASTOS GENERALES Y GANANCIA (20%):** \$10,390
- **SUBTOTAL CON G&G:** \$62,342
- **IMPUESTO SOBRE VENTAS (6%):** \$3,741
- **PERMISOS/TARIFAS:** \$1,850
- **RESERVA SUPLEMENTARIA (20%):** \$12,468
- **TOTAL FINAL CON CONTINGENCIA:** \$87,493

SECCIÓN 9: ACUERDO Y FIRMAS

Aceptación del Alcance

DECLARACIÓN DE ACUERDO: Este Alcance de Pérdida representa las reparaciones necesarias para restaurar la propiedad a su condición anterior a la pérdida. Todas las partes reconocen que este alcance es:

- ☒ Sujeto al descubrimiento de daños ocultos
- ☒ Sujeto a los requisitos del oficial de código
- ☐ Completo y final
- ☐ Preliminar pendiente de investigación adicional

Firmas

ACUERDO DEL CONTRATISTA

Acordamos completar este alcance de trabajo:

Premier Roofing Solutions

James Thompson, Gerente de Proyecto

Licencia #: CR-8471

Fecha: 18 de marzo de 2024

RECONOCIMIENTO DEL ASEGURADO

He revisado este alcance de reparaciones:

Sarah Mitchell

Fecha: 18 de marzo de 2024

ANEXOS

Documentación de Apoyo Requerida:

- ☒ Documentación fotográfica (antes, durante, después)
- ☒ Lecturas y mapeo de humedad
- ☒ Informes de ingeniería (estructural)
- ☒ Requisitos del oficial de código
- ☒ Especificaciones de materiales
- ☒ Estimación detallada en formato Xactimate

HISTORIAL DE REVISIONES

Revisión	Fecha	Descripción	Por	Aprobado
0	16/3/24	Alcance inicial	J. Thompson	Pendiente
1	17/3/24	Agregadas actualizaciones de código	J. Thompson	S. Mitchell
2	18/3/24	Revisado después de inspección	J. Thompson	S. Mitchell

Este Alcance de Pérdida es un documento vivo sujeto a ajustes basados en el descubrimiento de daños ocultos, requisitos del código y acuerdo de todas las partes. Mantenga todas las versiones para la documentación del reclamo.

Nota: Este es un documento de muestra para fines de demostración. Todos los detalles son ficticios.