

HOJA DE TRABAJO DE ORDEN DE MAGNITUD APROXIMADO (ROM)

Cuándo Usar Este Documento

- Evaluación inicial de reclamación dentro de 24-48 horas de la pérdida
- Establecimiento de reservas iniciales con la aseguradora
- Planificación del presupuesto y cronograma de restauración
- Selección y negociación de contratistas
- Comparación de estimados para determinar razonabilidad

Comprensión de la Precisión del ROM

- Daño Ligero: $\pm 15\%$ de precisión esperada
- Daño Moderado: $\pm 20\%$ de precisión esperada
- Daño Severo: $\pm 25\%$ de precisión esperada
- Pérdida Total: $\pm 30\%$ de precisión esperada

HOJA DE TRABAJO INTEGRAL DEL ROM

Propiedad: [Ubicación de la Pérdida]
Fecha de la Pérdida: [Fecha]
Fecha de Evaluación: [Fecha]
Preparado por: [Nombre/Compañía]
Calificaciones: [Certificaciones/Licencia #]

I. MÉTRICAS DE EVALUACIÓN RÁPIDA

Información de la Propiedad

Parámetro	Valor	Notas
Pies Cuadrados de la Estructura	[#] pies ²	Solo sobre nivel del suelo
Sótano/Nivel Inferior	[#] pies ²	Si aplica
Pisos	[#]	Incluyendo sótano
Año de Construcción	[Año]	Para consideraciones del código
Última Renovación Mayor	[Año]	Afecta materiales/métodos
Tipo de Construcción	<input type="checkbox"/> Marco <input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Otro	

Parámetro	Valor	Notas
Nivel de Calidad	<input type="checkbox"/> Constructor <input type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> Personalizado <input type="checkbox"/> Lujo	
Valor de la Propiedad	\${Cantidad}	Según evaluación/tasación
Costo de Reemplazo	\${Cantidad}	Según póliza de seguro

Resumen del Daño

Categoría	Medición	Porcentaje
Área Afectada	[#] pies²	[%] del total
Habitaciones Afectadas	[#] habitaciones	Lista: [habitaciones]
Daño Estructural	<input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Moderado <input type="checkbox"/> Severo	
Daño al Contenido	[%] estimado	Por habitación/ área
Causa Principal	<input type="checkbox"/> Agua <input type="checkbox"/> Fuego <input type="checkbox"/> Viento <input type="checkbox"/> Moho <input type="checkbox"/> Otro	
Daño Secundario	<input type="checkbox"/> Humo <input type="checkbox"/> Moho <input type="checkbox"/> Asbesto <input type="checkbox"/> Otro	
Categoría del Daño	<input type="checkbox"/> Ligero(0-25%) <input type="checkbox"/> Moderado(26-50%) <input type="checkbox"/> Severo(51-75%) <input type="checkbox"/> Total(76-100%)	

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

Equipo Utilizado

- Tipo de Medidor de Humedad: [Pin/Sin Pin/Ambos]
- Cámara Térmica: [Modelo/No Utilizada]
- Higrómetro: [Modelo]

Cuadrícula de Lectura de Humedad (Registrar lecturas cada 4 pies)

Ubicación	Pared Inferior	Pared 2 pies	Pared 4 pies	Piso	Techo	Clasificación
Habitación 1	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	<input type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Húmedo <input type="checkbox"/> Saturado
Habitación 2	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	<input type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Húmedo <input type="checkbox"/> Saturado

Estándares de Clasificación (IICRC S500):

- Seco: <17% contenido de humedad
- Húmedo: 17-30% contenido de humedad
- Saturado: >30% contenido de humedad

Determinación de Categoría del Agua:

- ☐ Categoría 1 (Limpia): De fuente limpia, sin contaminación sustancial
- ☐ Categoría 2 (Gris): Contiene contaminación, puede causar enfermedad
- ☐ Categoría 3 (Negra): Altamente contaminada, contiene patógenos

Clasificación de Materiales Afectados

Clase	Descripción	Materiales en Esta Pérdida
Clase 1	Absorción mínima de agua (<5% área)	[Lista]
Clase 2	Absorción significativa (5-40% área)	[Lista]
Clase 3	Mayor absorción (>40% área)	[Lista]
Clase 4	Secado especializado (madera dura, yeso, etc.)	[Lista]

III. CÁLCULOS ROM DE ESTRUCTURA

A. Estimados Basados en Área con Ajustes Regionales

Tarifas Base por Región (Promedio Nacional 2024):

Nivel de Daño	Promedio Nacional	Noreste	Sureste	Medio Oeste	Suroeste	Costa Oeste
Ligero	\$30-45/pie²	+15%	-5%	-10%	+5%	+25%
Moderado	\$50-80/pie²	+15%	-5%	-10%	+5%	+25%
Severo	\$90-160/pie²	+15%	-5%	-10%	+5%	+25%
Pérdida Total	\$175-275/pie²	+15%	-5%	-10%	+5%	+25%

Su Cálculo:

Nivel de Daño	Tarifa Local	Pies² Afectados	Subtotal
Daño ligero	[\$[Tarifa]/pie²	[#]	[\$[Cantidad]
Daño moderado	[\$[Tarifa]/pie²	[#]	[\$[Cantidad]
Daño severo	[\$[Tarifa]/pie²	[#]	[\$[Cantidad]
Pérdida total	[\$[Tarifa]/pie²	[#]	[\$[Cantidad]
Subtotal de Estructura:			[\$[Total]

B. Estimados Basados en Sistemas con Costos Típicos

Sistema	% Dañado	Costo Típico de Reemplazo	Edad/Vida	Depreciación	Estimado de Reparación
Techado	[%]	\$8-15/pie² asfalto, \$15-25 teja	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
HVAC	[%]	\$6,000-12,000 por sistema	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
Eléctrico	[%]	\$8,000-15,000 casa completa	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
Plomería	[%]	\$10,000-20,000 casa completa	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
Pisos	[%]	\$3-8/pie² alfombra, \$5-15 madera	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
Paneles de Yeso	[%]	\$2-4/pie² instalado	N/A	0%	\$(Cantidad)
Cocina	[%]	\$15,000-50,000 típico	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
Baños	[%]	\$8,000-20,000 por baño	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
Ventanas	[%]	\$400-1,200 por ventana	[Edad]/[Vida] años	[%]	\$(Cantidad)
Aislamiento	[%]	\$1.50-3.50/pie²	N/A	0%	\$(Cantidad)
Subtotal de Sistemas:					\$(Total)

C. Multiplicadores de Daño Oculto

Multiplicadores Estándar por Tipo de Daño:

Tipo de Daño	Daño Visible	Multiplicador Típico	Estimado de Daño Oculto
Agua - Paneles de Yeso	\$(Cantidad)	1.3-1.5x	\$(Cantidad)
Agua - Estructural	\$(Cantidad)	1.5-2.0x	\$(Cantidad)
Moho Presente	\$(Cantidad)	2.0-3.0x	\$(Cantidad)
Fuego/Humo	\$(Cantidad)	1.4-1.8x	\$(Cantidad)
Agua Categoría 3	\$(Cantidad)	2.5-3.5x	\$(Cantidad)

IV. TABLAS DE DEPRECIACIÓN EDAD/VIDA

Programa de Depreciación Estándar (Industria de Seguros)

Componente	Vida Útil	Depreciación Anual	¿No Depreciable?
Techado - Asfalto	20-25 años	4-5%	No
Techado - Teja/Metal	40-50 años	2-2.5%	No
Sistemas HVAC	15-20 años	5-6.7%	No
Calentador de Agua	10-12 años	8.3-10%	No
Electrodomésticos	10-15 años	6.7-10%	No
Alfombra	8-10 años	10-12.5%	No
Pintura	5-7 años	14-20%	No
Pisos de Madera	80-100 años	1-1.25%	A veces
Estructura/Marco	N/A	0%	Sí
Cimientos	N/A	0%	Sí
Paneles de Yeso	N/A	0%	Sí
Aislamiento	N/A	0%	Sí
Permisos/Tarifas	N/A	0%	Sí
Mano de Obra (algunos estados)	N/A	0%	Sí (varía)

V. CÁLCULOS ROM DE CONTENIDOS

A. Método de Fórmula Rápida

- Casa Básica: Valor de Estructura × 25%
- Casa Promedio: Valor de Estructura × 35%
- Por Encima del Promedio: Valor de Estructura × 50%
- Casa de Alto Nivel: Valor de Estructura × 75%

Su Cálculo:

- Valor Estimado de Estructura: \$[Cantidad]
- Categoría: [Básica/Promedio/Por Encima/Alto]
- Multiplicador: [%]
- Valor de Contenidos: \$[Cantidad]
- % Estimado Dañado: [%]
- ROM de Contenidos: \$[Cantidad]

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	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Dormitorio Principal	\$10,000-20,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Otro Dormitorio	\$5,000-12,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Cocina (contenidos)	\$8,000-20,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Comedor	\$5,000-15,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Baño	\$2,000-5,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Oficina en Casa	\$5,000-15,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Sótano/Almacenamiento	\$5,000-15,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Garaje	\$3,000-10,000	\${Cantidad}	[#]	[%]	\${Cantidad}
Subtotal de Contenidos:					\${Total}

VI. ROM DE GASTOS DE VIDA ADICIONALES (ALE)

Calculadora de Gastos Mensuales

Categoría de Gasto	Normal Mensual	Temporal Mensual	Diferencia
Vivienda			
Hipoteca/Alquiler	\${Cantidad}	\$0 (aún pagando)	-\${Cantidad}
Vivienda Temporal	\$0	\${Cantidad}	+\${Cantidad}
Servicios (si separados)	\${Cantidad}	\${Cantidad}	+/-\${Cantidad}
Alimentos			
Comestibles	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\$0
Restaurantes (adicional)	\${Cantidad}	\${Cantidad}	+\${Cantidad}
Almacenamiento			
Unidad de Almacenamiento	\$0	\${Cantidad}	+\${Cantidad}
Mudanza/Transporte	\$0	\${Cantidad}	+\${Cantidad}
Otros			
Lavandería	\${Cantidad}	\${Cantidad}	+\${Cantidad}
Hospedaje de Mascotas	\$0	\${Cantidad}	+\${Cantidad}
Millaje Extra	\$0	\${Cantidad}	+\${Cantidad}
Total ALE Mensual:			\${Cantidad}

Estimados de Duración por Nivel de Daño

Nivel de Daño	Duración Típica	Su Estimado	Total ALE
Ligero (0-25%)	1-3 meses	[#] meses	\$(Cantidad)
Moderado (26-50%)	3-6 meses	[#] meses	\$(Cantidad)
Severo (51-75%)	6-12 meses	[#] meses	\$(Cantidad)
Pérdida Total (76%+)	12-18 meses	[#] meses	\$(Cantidad)

VII. DISPARADORES DE ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

Requisitos Comunes del Código por Año de Construcción

Año de Construcción	Actualizaciones Requeridas Comunes	Costo Típico
Pre-1950	Eléctrico, plomería, aislamiento completos	\$30,000-60,000
1950-1975	Conexión a tierra eléctrica, GFCI, aislamiento	\$15,000-30,000
1976-1990	Interruptores AFCI, ventanas de salida, detectores de humo	\$8,000-15,000
1991-2005	Detectores de humo cableados, AFCI	\$3,000-8,000
2006-Presente	Solo actualizaciones menores	\$1,000-3,000

Disparadores Específicos del Código

Disparador	Umbral	Actualizaciones Requeridas	Costo Estimado
Daño Sustancial	> 50% del valor	Cumplimiento total del código	\$(Cantidad)
Mejora Sustancial	> 50% del valor	Cumplimiento total del código	\$(Cantidad)
Trabajo Eléctrico	> \$1,000	GFCI, AFCI, conexión a tierra	\$(Cantidad)
Trabajo de Plomería	Reparación mayor	Accesorios de bajo flujo, válvula antirretorno	\$(Cantidad)
Reemplazo del Techo	> 25% del techo	Barrera hielo/agua, ventilación	\$(Cantidad)
Reemplazo de Ventanas	> 50% ventanas	Cumplimiento de salida	\$(Cantidad)

Actualizaciones del Código de Su Propiedad:

- Construida: [Año]
- Nivel de Daño: [%]
- Actualizaciones Activadas: [Lista]
- Costos Estimados de Actualización del Código: \$(Cantidad)

VIII. COSTOS ESPECIALIZADOS

Remediación Ambiental y Especializada

Categoría	Costo Unitario	Cantidad	Estimado Total	Notas
Demolición	\$2-5/pie ²	[#] pies ²	\$(Cantidad)	Incluir eliminación
Remoción de Escombros	\$300-500/tonelada	[#] toneladas	\$(Cantidad)	Contenedor de 30 yardas ~\$500
Remediación de Moho	\$15-30/pie ²	[#] pies ²	\$(Cantidad)	Si >48 horas agua
Reducción de Asbesto	\$20-65/pie ²	[#] pies ²	\$(Cantidad)	Si pre-1980
Pintura con Plomo	\$8-15/pie ²	[#] pies ²	\$(Cantidad)	Si pre-1978
Limpieza de Riesgo Biológico	\$25-50/pie ²	[#] pies ²	\$(Cantidad)	Agua categoría 3
Permisos	1-3% del proyecto	\$(Proyecto)	\$(Cantidad)	Varía por localidad
Ingeniería	\$2,000-5,000	[#] informes	\$(Cantidad)	Preocupaciones estructurales
Pruebas de Calidad del Aire	\$300-500/prueba	[#] pruebas	\$(Cantidad)	Pre y post
Protección Temporal	\$500-2,000	[#] meses	\$(Cantidad)	Tableros, lonas
Alquiler de Equipo	\$2,000-5,000/mes	[#] meses	\$(Cantidad)	Ventiladores, deshumidificadores
Total Especializado:			\$(Cantidad)	

IX. FACTORES DEL CONTRATISTA

Cálculos de Gastos Generales y Ganancia

Estándar de la Industria (Xactimate):

- Trabajos <\$2,500: Sin O&P típicamente
- Trabajos \$2,500-10,000: Caso por caso
- Trabajos >\$10,000: O&P esperado
- 3+ oficios involucrados: O&P requerido

Cálculo:

Componente	Tarifa	Cantidad Base	Adición
Costos Directos	-	\${Cantidad}	-
Condiciones Generales	10%	\${Cantidad}	\${Cantidad}
Gastos Generales	10%	Sobre costos + CG	\${Cantidad}
Ganancia	10%	Sobre todo lo anterior	\${Cantidad}
Total con O&P:			\${Cantidad}

Ajustes por Condiciones del Mercado

Condición del Mercado	Factor de Ajuste	Su Situación	Impacto
Mercado Normal	0%	<input type="checkbox"/>	\$0
Alta Demanda (temporada alta)	+10-15%	<input type="checkbox"/>	\${Cantidad}
Área de Catástrofe	+20-40%	<input type="checkbox"/>	\${Cantidad}
Escasez de Materiales	+5-20%	<input type="checkbox"/>	\${Cantidad}
Escasez de Mano de Obra	+10-25%	<input type="checkbox"/>	\${Cantidad}
Ubicación Remota	+15-30%	<input type="checkbox"/>	\${Cantidad}
Ajuste Total del Mercado:			+ [%]

Factores de Desperdicio de Materiales

Tipo de Material	% Desperdicio Estándar	Su Cantidad	Adición por Desperdicio
Paneles de Yeso	10-15%	[#] pies²	[#] pies²
Piso - Alfombra	5-10%	[#] pies²	[#] pies²
Piso - Baldosas	10-15%	[#] pies²	[#] pies²
Piso - Madera	8-12%	[#] pies²	[#] pies²
Techado	10-15%	[#] cuadrados	[#] cuadrados
Pintura	10-15%	[#] galones	[#] galones
Aislamiento	5-10%	[#] pies²	[#] pies²

X. RESUMEN ROM CON NIVELES DE CONFIANZA

Resumen de Componentes

Componente	Estimado Bajo	Más Probable	Estimado Alto	Confianza
Estructura	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\${Cantidad}	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Contenidos	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\${Cantidad}	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A

Componente	Estimado Bajo	Más Probable	Estimado Alto	Confianza
ALE	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\${Cantidad}	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Actualizaciones del Código	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\${Cantidad}	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Trabajo Especializado	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\${Cantidad}	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
O&P	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\${Cantidad}	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
Ajuste del Mercado	\${Cantidad}	\${Cantidad}	\${Cantidad}	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> A
TOTAL ROM:	\${Bajo}	\${Probable}	\${Alto}	

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 type="checkbox"/> No
Daño oculto probable	-25% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Volatilidad de precios	-15% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Incertidumbre del alcance	-20% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Requisitos del código desconocidos	-15% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Sin mapeo de humedad realizado	-20% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Problemas estructurales complejos	-25% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Materiales peligrosos posibles	-20% confianza	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

XI. RECOMENDACIONES DE RESERVA

Cálculo de Reserva Inicial

Fórmula: ROM + Contingencia

- ROM Más Probable: \${Cantidad}
- Contingencia (20-30%): \${Cantidad}
- Reserva Inicial Recomendada: \${Cantidad}

Desglose de Contingencia:

- Desarrollo del Alcance: 5-10%
- Daños Ocultos: 5-10%

- Escalación de Precios: 3-5%
- Requisitos del Código: 5-10%
- Contingencia Total: [20-30]%

XII. 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 si es necesaria
- ☐ Obtener pruebas ambientales si es necesario
- ☐ Asegurar vivienda temporal si es necesario
- ☐ 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

XIII. LISTA DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

Documentación de Respaldo Requerida

- ☐ Fotos de todos los daños (mínimo 100)
- ☐ Recorrido en video
- ☐ Registro de lecturas de humedad
- ☐ Lista de daños habitación por habitación

- ☐ Inventario de contenidos
- ☐ Recibos de reparación de emergencia
- ☐ Recibos de vivienda temporal
- ☐ Informes de expertos (si se obtuvieron)
- ☐ Estimados de contratistas (mínimo 3)

XIV. RESPUESTAS COMUNES DE LA ASEGURADORA

"Su ROM es demasiado alto"

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

"Necesitamos más documentación"

- Proporcionar este ROM completado
- Incluir evidencia fotográfica
- Referencias a estándares de la industria

"La depreciación reduce el valor"

- Identificar artículos no depreciables
- Calcular depreciación precisa
- Reclamar depreciación recuperable

Preparado por: [Nombre]

Título: [Título]

Licencia #: [Número]

Fecha: [Fecha]

Fecha de Revisión: [Fecha + 30 días]

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.

Esta hoja de trabajo ROM proporciona detalles integrales para la evaluación inicial precisa de la reclamación. Todos los cálculos deben verificarse con las condiciones del mercado local y estimados

profesionales.