

19/02/2024

## INFORME CIERRE PERICIAL

## DATOS INTERVENCIÓN

Cod. Valoración:	SVD-65CFA9ED-1	Ent. Aseguradora:	MUTUA DE PROPIETARIOS, SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA
Nº Encargo:	4335843013	Nombre Profesional:	Vicente Torrejón Rickard
Teléfono:		Email:	vicentetrickard@gmail.com
Fecha Contacto:	12/02/2024	Fecha Visita:	15/02/2024
Ref. Perito:	E9997MDP02406328	Fecha Declaración:	31/07/2023
Asistencia:	ONRED ASISTENCIA Y REPARACIONES S.A.	Ref. Reparador:	
Ref. Asistencia:		Fecha Encargo Peritaje:	07/02/2024
Videoperitación:	No	Fecha Emisión Informe:	19/02/2024 11:48:53

## DATOS PÓLIZA Y SINIESTRO

Num. Póliza:	526974	Nº Siniestro:	43358430
Fecha Siniestro:	07/07/2023	Ramo:	COMUNIDAD
Cod. Producto:	CGMTS002	Nombre Producto:	EDIFICIO SELECCIÓN PLUS
Fecha Efecto Póliza:	04/03/2011	Causa del Siniestro:	BAJANTE GENERAL

## DATOS DEL ASEGUROADO

NIF/CIF:		Asegurado:	C P PÇ MAYOR, 2/3
Nombre Vía:	MAJOR Piso: 3	Cod. Postal:	46120
Población:	ALBORAYA	Provincia:	VALENCIA
Teléfono:		Móvil:	
CCC/IBAN:			

## DATOS DEL RIESGO

Domicilio:	Calle MAJOR 2	Población:	ALBORAYA
Cod. Postal:	46120	Provincia:	VALENCIA
Apreciación Riesgo:	<p>El riesgo asegurado se corresponde con una edificación de tipo comunidad de propietarios de sólida construcción, con una calidad media, en régimen de propiedad horizontal, ubicada en núcleo y en régimen de ocupación habitual, coinciden agravaciones del riesgo detectadas o declaradas en póliza. La actividad principal del riesgo asegurado se corresponde con viviendas.</p> <p>El riesgo asegurado tiene una antigüedad estimada de 15 años, consta de una superficie de 1586 mtrs<sup>2</sup>, únicamente se contempla m<sup>2</sup> construidos, obtenidos mediante catastro. Constando de 14 viviendas y 1 oficina.</p> <p>El estado de las conducciones generales es bueno y el de las conducciones privativas es bueno. En lo referente a filtraciones son no apreciables y los atascos son no apreciables. El estado de cubiertas es bueno. Se observa instalación eléctrica cumple normativa. En base al estado del riesgo se aconseja mantener.</p>		
	Ref. Catastral: 0368124YJ3706N		

## CÁLCULO DE LA PREEEXISTENCIA DEL CONTINENTE

ZONA	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	METROS	EUROS/M2	C.Preexistencia
B	PISO - CALIDAD MEDIA	1.451,98	902,00€	1.309.688,67€
B	OFICINA - EN NAVE INDUSTRIAL	134,02	734,00€	98.368,48€
		1.586,00		1.408.057,14€

## INFORME DEL SINIESTRO

### DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL SINIESTRO

Se requieren nuestros servicios periciales a fin de proceder a la peritación del siniestro declarado por la parte asegurada como "El pasado 7 de julio hubo un desprendimiento del colector, causando daños en un vehículo".

El objetivo de este informe pericial es analizar y evaluar las circunstancias del accidente, determinar las causas y responsabilidades del mismo, y proporcionar una opinión técnica y objetiva basada en los elementos y pruebas recopiladas.

Es importante destacar que este informe pericial se realiza de acuerdo con los estándares profesionales y legales aplicables, y tiene como finalidad brindar una opinión imparcial y fundamentada en la evidencia disponible.

Aceptado el requerimiento, nos ponemos en contacto con la administradora de la comunidad en el momento de la visita pericial, acordándose fecha de la inspección pericial el día 15 de febrero.

Personados en el riesgo asegurado, se verifican los daños reclamados y realizadas todas las comprobaciones que se han considerado necesarias se desprende que:

En el momento de nuestra intervención el origen se encontraba localizado y los daños se encontraban atendidos.

Verificamos la reclamación de daños por agua en el garaje y daños por impacto en vehículo situado en la plaza 42.

Nos informa la administradora de la comunidad que el pasado 7 de julio, un tramo del colector general que recoge aguas sucias de partió, cayendo material fecal entre otros al garaje, además de caer encima del vehículo que se encontraba aparcado en la plaza situada debajo del tramo de bajante.

Durante la visita, atendidos por la administradora, la propietaria del vehículo perjudicado y el responsable de realizar los trabajos de reparación de la bajante, nos situamos en el garaje del sótano, donde, en la plaza 42 observamos que se ha efectuado el reemplazo de un tramo de bajante de desagües de unos 11ml aproximadamente, apreciando que se han reemplazar también las garras que sustentan la conducción.

Se nos reclaman daños en el vehículo con matrícula 9200FZV. La propietaria informa que en el momento de la ocurrencia del siniestro el vehículo se encontraba aparcado a la inversa, con el frontal hacia fuera. Nos señalan daños en el paragolpes delantero, tanto en parte inferior derecha como izquierda, daños en ambas aletas frontales, en el lateral izquierdo y parte del guardabarros frontal. Apreciamos que el vehículo presenta numerosos daños por impactos ajenos a la bajante, además de falta de mantenimiento generalizada. Todos los elementos dañados presentan daños anteriores a los supuestamente causados por la bajante y ninguno de los daños reclamados concuerdan con los que podría causar el impacto de un tuvo de PVC. Existen daños en forma de arañazos, rascones, impactos de otros vehículos, etc, los cuales no están relacionados con el siniestro. Se le informa a la perjudicada que reclame daños vía seguro particular del vehículo.

Finalmente, atendidos por el responsable de la reparación de la bajante, solicitamos que se nos aporte el presupuesto desglosado, ya que este no indica la cantidad de operarios, número de horas empleadas ni precio unitario de materiales. El entrevistado nos informa que la rotura se produjo en la derivación, debido a un posible atasco, lo que supuso un peso excesivo. Según apreciamos, debido al tamaño de la conducción y el número de anclajes originales, en caso de haberse producido un atasco, este no podría haber sido pesado como para producir el desprendimiento, siendo el origen, un deterioro en las garras de hierro originales, las cuales presentaban oxidación debido a la falta de mantenimiento y filtraciones (por siniestros anteriores) ocasionadas entre las plazas de garaje 42 y 43.

Aportan fotografías de la bajante en el momento del siniestro.

La fecha de ocurrencia se encuentra dentro de la fecha de efecto de la póliza.

El origen está reparado.

Existen facturas de reparación de origen y limpieza remitidas por administración.

No existen daños pendientes.

Existe compatibilidad de los trabajos reclamados en facturas con el siniestro.

No existe compatibilidad de daños en el vehículo 9200FZV con el siniestro. Existen daños previos el vehículo.

Existe falta de mantenimiento previa en las garras de sujeción del tramo de bajante.

El siniestro no es reclamable a un tercer causante.

No se han localizado otras pólizas que amparen el siniestro.

### CAUSA DEL SINIESTRO

A la vista de los hechos y tras analizar las declaraciones descritas en el informe pericial entendemos que el origen del siniestro se debe al deterioro de las garras de sujeción de la bajante general, debido a una falta de mantenimiento, lo que provocó la oxidación y el consecuente despegue de los anclajes.

### ANÁLISIS DE COBERTURA

En consideración con lo expuesto anteriormente entendemos sin cobertura el siniestro según las condiciones generales, donde se indica que no existe cobertura en caso de que el origen provenga de falta de mantenimiento.

### OBSERVACIONES

PF ha revisar por UI por los daños reclamados por la propietaria del vehículo perjudicado.



**DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN**

**CONTINENTE**

Procedemos a valorar los daños causados al continente según facturas aportadas.

**RC**

Procedemos a valorar los daños causados al perjudicado según tarifas de mercado actual.

**ANÁLISIS DE CAPITALES GENÉRICOS / GARANTÍAS Y SUBGARANTÍAS AFECTADAS**

Capitales Genéricos	C.Asegurado	C.Preexistencia	% Infraseguro	Derogar RP	Límite	Modalidad Asegto.
Contenido	27,534.73€	27,534.73€	0,00%	No		Total
Edificio	2,753,472.51€	1,408,057.14€	0,00%	No		Total
Responsabilidad Civil General	300,000.00€					Primer Riesgo
Garantías y Subgarantías	C.Asegurado	C.Preexistencia	% Infraseguro	Derogar RP	Límite	Modalidad Asegto.
Edificio - ARTÍCULO 5º. DAÑOS CAUSADOS POR AGUAS COMUNITARIAS 5.7. Gastos de Reparación de la Avería	2,753,472.00€	1,408,057.14	0.00	No	2,753,472.00€	Total
Responsabilidad Civil General - ARTÍCULO 5º. R.C. POR AGUAS COMUNITARIAS 5.1. R.C. Por Aguas comunes	60,000.00€				60,000.00€	Primer Riesgo

**PERJUDICADOS**

Nombre: María Amparo Penalba Martí NIF/CIF: 19375145Z

Póliza:	3021900246685	Compañía:	REALE SEGUROS GENERALES, SA
Nombre Vía:	Plaza Major 2	Cod. Postal:	46120
Población:	ALBORAYA	Teléfono:	659032732
Régimen propiedad:	Se desconoce	Móvil:	
Referencia Siniestro:		CCC/IBAN:	
Email:		Descripción:	Plaza de garaje 42
Indemnizado:			0.00€
TOTAL			0.00€

**CONCLUSIONES**

Acuerdo Económico: No

**RESUMEN INDEMNIZADO POR GARANTÍA**

	Base Imponible	IVA	Deprec.	Concurrencia	Tasado no cubierto	Límite	R. Proporcional	Franquicia	Liquidado
Edificio - ARTÍCULO 5º. DAÑOS CAUSADOS POR AGUAS COMUNITARIAS - 5.7. Gastos de Reparación de la Avería	2,040.00€	204.00€	0,00€	0,00€	-2,244.00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€
Responsabilidad Civil General - ARTÍCULO 5º. R.C. POR AGUAS COMUNITARIAS - 5.1. R.C. Por Aguas comunes	3,000.00€	0,00€	0,00€	0,00€	-3,000.00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€

**RESUMEN DE LIQUIDACIÓN POR SUJETOS**

ASEGURADO - C P PÇ MAYOR, 2/3 , H46814935 MAJOR

DETALLE IMPORTE TASACIÓN	DETALLE DE IMPORTES DETRAÍDOS	DETALLE IMPORTE LIQUIDACIÓN							
Base Imponible	B. Imponible con IVA	Deprec.	Concurrencia	Tasado no cubierto	Límite	R. Proporcional	Franquicia	Sin IVA	Con IVA
2,040.00€	2,244.00€	0,00€	0,00€	-2,244.00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€

PERJUDICADO - María Amparo Penalba Martí, 19375145Z, Plaza Major

DETALLE IMPORTE TASACIÓN	DETALLE DE IMPORTES DETRAÍDOS	DETALLE IMPORTE LIQUIDACIÓN							
Base Imponible	B. Imponible con IVA	Deprec.	Concurrencia	Tasado no cubierto	Límite	R. Proporcional	Franquicia	Sin IVA	Con IVA
3,000.00€	3,000.00€	0,00€	0,00€	-3,000.00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€

<b>TOTAL IMPORTE TASADO (con IVA):</b>	5,244.00€
<b>TOTAL IMPORTE DETRAÍDO:</b>	-5,244.00€
<b>TOTAL IMPORTE LIQUIDACIÓN:</b>	0.00€

**VALORACIÓN DE DAÑOS DETALLADA**
**C P PÇ MAYOR, 2/3**
**Edificio - 5.7. Gastos de Reparación de la Avería - Mod. Valoración: Nuevo**
**Indemnizar**

Cub.	Fac.	Foto	Descripción	U.	Imp. U.	Tasado	% Rec	Rec.	% Des.	Des.	Lím. P.	% Dpr.	Dpr.	CN	% IVA	IVA	Subt.
No	Sí		Intervención de urgencia por rotura de colector + Desmontaje + Reparación provisional de derivación + Achiqe de agua + Suministro y montaje de 11ml. de colector y derivación	1	1,600.00 €	1,600.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	10	160.00 €	0.00€
No	Sí		Limpieza de aguas negras producidos en sótano a causa de rotura de colector realizado por dos operarios + Desplazamiento	1	440.00€	440.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	10	44.00€	0.00€
					2,040.00€		0.00€		0.00€				0.00€	0.00€		204.00 €	0.00€
															Total Valorado		0.00€
															Concurrencia		0.00€
															Límite		0.00€
															R.Proporcional		0.00€
															Franquicia		0.00€
															<b>TOTAL: Edificio - 5.7. Gastos de Reparación de la Avería</b>		0.00€
															<b>TOTAL A LIQUIDAR</b>		0.00€

**María Amparo Penalba Martí**
**Responsabilidad Civil General - 5.1. R.C. Por Aguas comunes - Mod. Valoración: Real**
**Indemnizar**

Cub.	Fac.	Foto	Descripción	U.	Imp. U.	Tasado	% Rec	Rec.	% Des.	Des.	Lím. P.	% Dpr.	Dpr.	CN	% IVA	IVA	Subt.
No	No		Reparación de daños en vehículo 9200 FZV (reserva económica)	1	3,000.00 €	3,000.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
					3,000.00€		0.00€		0.00€				0.00€	0.00€		0.00€	0.00€
															Total Valorado		0.00€
															Concurrencia		0.00€
															Límite		0.00€
															R.Proporcional		0.00€
															Franquicia		0.00€
															<b>TOTAL: Responsabilidad Civil General - 5.1. R.C. Por Aguas comunes</b>		0.00€
															<b>TOTAL A LIQUIDAR</b>		0.00€

**RESUMEN TASACIÓN DE DAÑOS POR ESTANCIAS**

	Nombre	Estancia	Importe
<b>ASEGURADO</b>	C P PÇ MAYOR, 2/3	Garaje	0.00€
<b>PERJUDICADO</b>	María Amparo Penalba Martí	Garaje	0.00€
<b>TOTAL TASADO SIN IVA</b>			0.00€

A los efectos oportunos en el supuesto de que el presente dictamen pueda ser aportado como prueba pericial en proceso judicial, de acuerdo a lo establecido en el Art. 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de Enero de 2000, el perito firmante declara que ha realizado su labor bajo promesa de decir la verdad, según su leal saber y entender, actuando con la mayor objetividad posible, habiendo tomado en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, asegurando conocer las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito, dejando a superior criterio de la Entidad Aseguradora su resolución.

En Barcelona, a 19 de febrero de 2024

AIS Levante SL

Vicente Torrejón Rickard

B40608788

03157630Y

## REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Fotografía: 1  
Acceso al garaje



Fotografía: 2  
Garaje y finca asegurada



Fotografía: 3  
Portero automático



Fotografía: 4  
Portal de acceso al portal

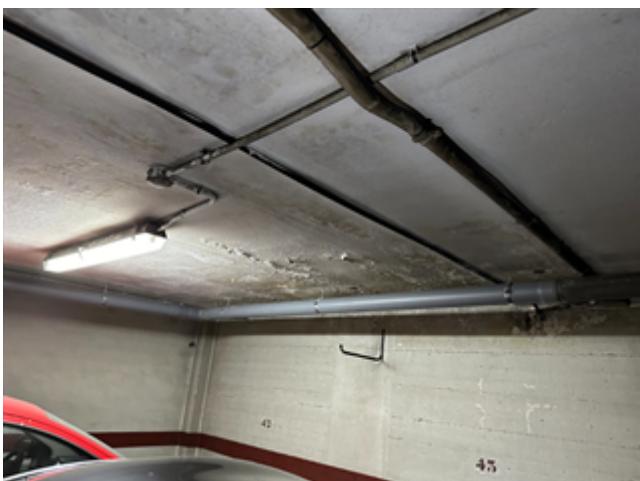


Fotografía: 5  
Riesgo asegurado (finca amarilla)



Fotografía: 8

Tramo de bajante reparada



Fotografía: 22

Zona afectada por filtraciones (causan deterioro de garras)



Fotografía: 29

Antiguos y nuevos anclajes



Fotografía: 30

Antiguos y nuevos anclajes



Fotografía: 34

Restos de aguas sucias en garaje



Fotografía: 36

Bajante desprendida



Fotografía: 40

Bajante desprendida



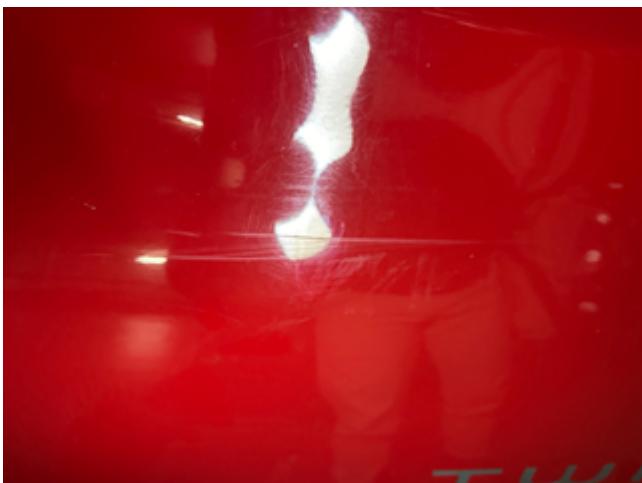
Fotografía: 6

Vehículo perjudicado



Fotografía: 7

Daños en tapacubos (no corresponden a siniestro)



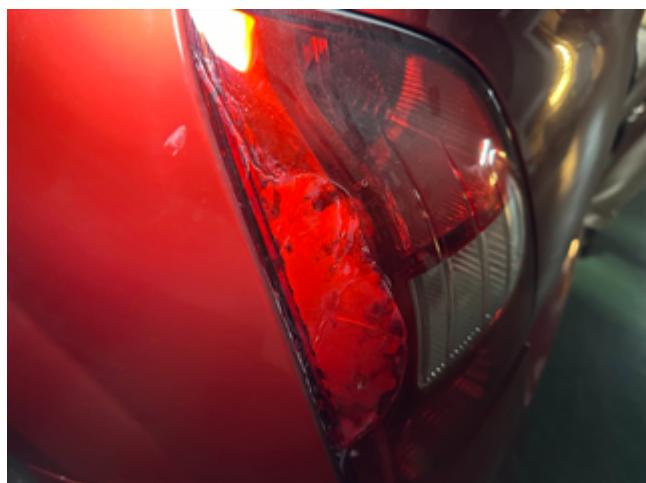
Fotografía: 9

Daños en vehículo anteriores al siniestro



Fotografía: 14

Daños en vehículo anteriores al siniestro



Fotografía: 15

Daños en vehículo anteriores al siniestro



Fotografía: 16

Daños en vehículo anteriores al siniestro



Fotografía: 17

Daños en vehículo anteriores al siniestro



Fotografía: 18

Matrícula del vehículo perjudicado



Fotografía: 19

Daños en vehículo anteriores al siniestro



Fotografía: 21

Daños en vehículo anteriores al siniestro



Fotografía: 10



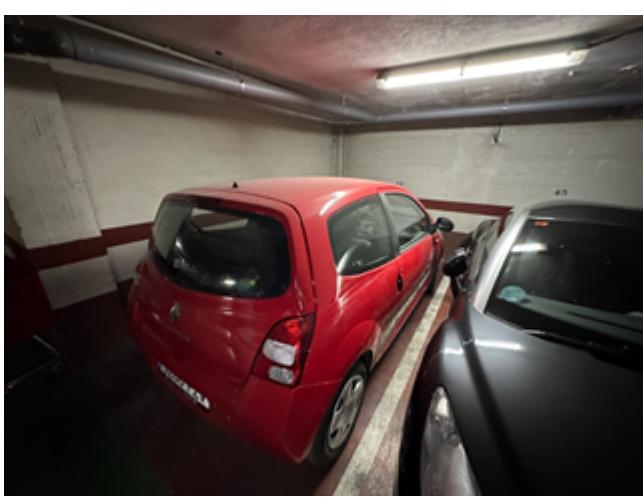
Fotografía: 11



Fotografía: 12



Fotografía: 13



Fotografía: 20



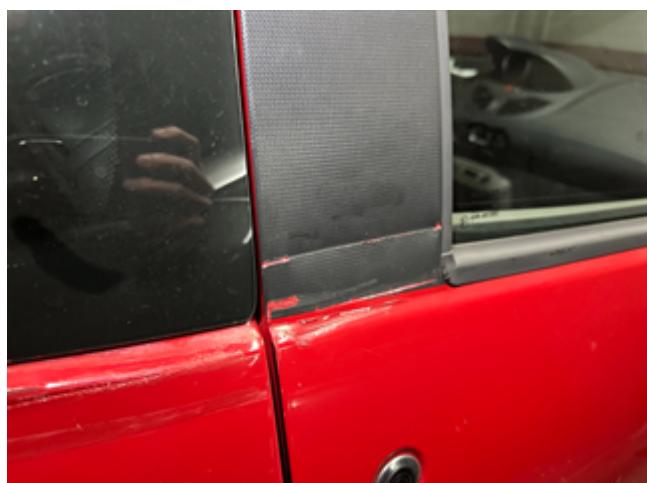
Fotografía: 23



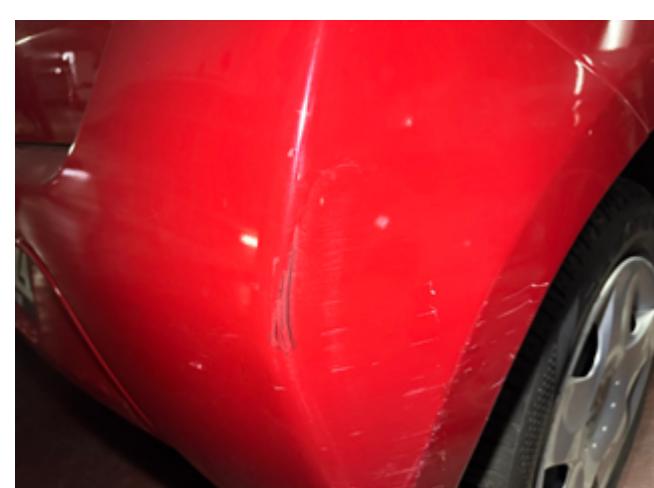
Fotografía: 24



Fotografía: 25



Fotografía: 26



Fotografía: 27



Fotografía: 28



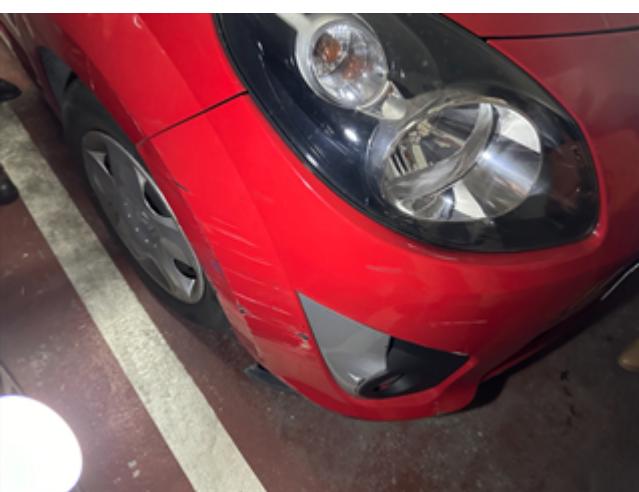
Fotografía: 31



Fotografía: 32



Fotografía: 33



Fotografía: 35



Fotografía: 37



Fotografía: 38



Fotografía: 39

**CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO**
**1- IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO**

Tipo:	EDIFICIO	Régimen propiedad	PROPIEDAD HORIZONTAL
Ubicación:	NÚCLEO URBANO	Agravaciones:	COINCIDEN
Uso:	HABITUAL	Año:	1985
Dimensión:	1,586.00	% Comercios:	
% Locales:		% Vivienda:	
% Garaje:		Ocupación:	MAS DE 180
Ref. Catastro	0368124YJ3706N0003RI	% Coeficiente propiedad	

**ESTADO DEL INMUEBLE / VIVIENDA - Estado General: BUENO Sugerencia: MANTENER**

Cubiertas/Terrazas:	BUENO	Inst. Eléctricas:	CUMPLE NORMATIVA
Tuberías Generales:	BUENO	Tuberías Privativas:	BUENO
Filtraciones/Atascos:	NO APRECIABLES	Corrosión:	No
Falta Mantenimiento:	Sí		

**PROTECCIONES ROBO - Estado General: Sugerencia:**

Vallas Muros:		Caja fuerte	
Vigilancia:		Puertas Acceso:	
Cristales:		Alarma	
Rejas:		Cierres:	
Círculo Cerrado:		Protección Acceso:	
Agravación del riesgo	No	Possible regla de equidad	No

## CLAUSULADO DEL CONDICIONADO APPLICADO EN LA VALORACIÓN

### Garantía: ARTÍCULO 5º. DAÑOS CAUSADOS POR AGUAS COMUNITARIAS

#### 5.7. Gastos de Reparación de la Avería

##### Definición

Los gastos de reparación de la avería o sustitución de las piezas que hayan originado daños indemnizables por la garantía recogida en el art. 5.1., 5.2. y 5.5. Estos gastos están limitados hasta el límite del capital asegurado para esta garantía por siniestro.

##### Exclusión

La Mutua no asume los daños materiales sufridos por los bienes objeto del seguro ni los gastos subsiguientes cuando el siniestro:

- 1) Ocurra en el curso de obras de construcción o reforma del edificio.
- 2) Lo provoque filtraciones debidas a deficiencias en la conservación del edificio.
- 3) Se deba a la sola acción de la humedad, vicio propio de las instalaciones, descuido manifiesto o inadecuada utilización de las mismas.
- 4) Los que sean consecuencia de una falta de mantenimiento constatable.
- 5) Tenga origen en atascos, desbordamientos o derrames procedentes de cualquier instalación o canalización que pertenezca al edificio objeto de seguro o no.
- 6) Lo produzcan fenómenos meteorológicos y precipitaciones atmosféricas.
- 7) Lo produzcan las piscinas, estanques o fuentes construidas en el edificio.
- 8) Tenga su origen en fosas sépticas, cloacas o alcantarillas, así como los debidos a deslizamientos y reblandecimientos del terreno y conducciones subterráneas.
- 9) Los producidos por la condensación del agua en instalaciones o conducciones del edificio objeto del seguro.
- 10) Tenga su origen en las zonas privativas.
- 11) Sea provocado por filtraciones procedentes de azoteas, terrados o terrazas.

### Garantía: ARTÍCULO 5º. R.C. POR AGUAS COMUNITARIAS

#### 5.1. R.C. Por Aguas comunes

##### Definición

Quedará cubierta la Responsabilidad Civil derivada de la propiedad del inmueble, en cuanto a los daños ocasionados a terceros, causados por el agua procedente

exclusivamente de la rotura o desbordamiento de las canalizaciones generales o comunes, entendiéndose como tales aquellas que presten servicio a dos o más departamentos, con la única excepción de las canalizaciones de distribución de aguas limpias que serán consideradas comunes hasta las llaves de paso de cada uno de los departamentos del edificio.

El límite máximo de cobertura en los casos de daños a terceros causados por el agua, será por siniestro, el indicado en Condiciones Particulares.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### **Localización:**

PZ MAJOR 2 BI:A Es:1 PI:01 Pt:02

46120 ALBORAIA/ALBORAYA (VALENCIA)

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 107 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1985

## Construcción

<b>Destino</b>	<b>Escalera / Planta / Puerta</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>
VIVIENDA	1/01/02	102
ALMACEN	1/05/05	5

# **CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

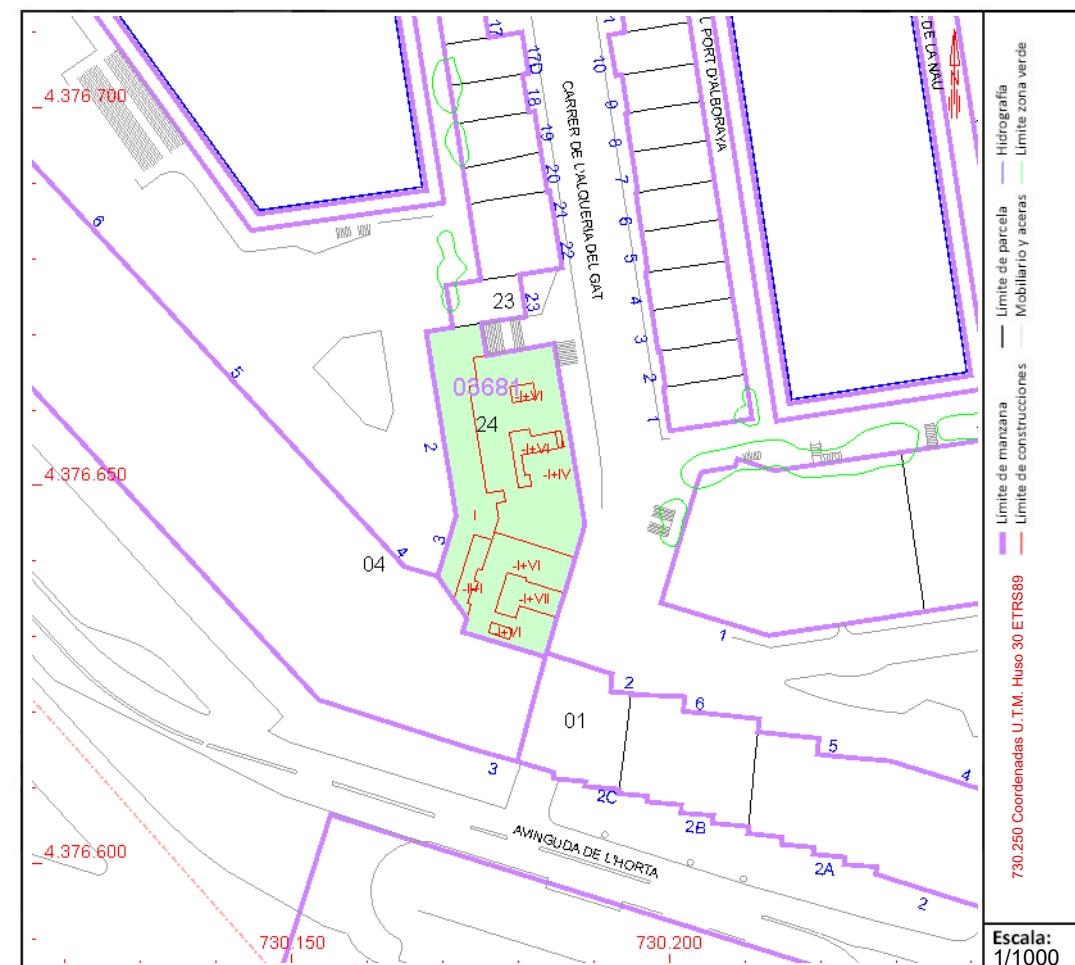
**Referencia catastral:** 0368124YJ3706N0003R

PARCELA

**Superficie gráfica:** 650 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 3,300 \$

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".