

08/06/2024		INFORME CIERRE PERICIAL		
DATOS INTERVENCIÓN				
Cod. Valoración:	SVD-66646ECB-1	Ent. Aseguradora:	MUTUA DE PROPIETARIOS, SEGUROS Y REASEGUROS A PRIMA FIJA	
Nº Encargo:	4344169211	Nombre Profesional:	JUAN LOPEZ PONTES	
Teléfono:	649510529	Email:	JUANLOPEZ@COATPO.ES	
Fecha Contacto:	17/05/2024	Fecha Visita:	06/06/2024	
Ref. Perito:	E9997MDP02423144	Fecha Declaración:	17/05/2024	
Asistencia:		Ref. Reparador:		
Ref. Asistencia:		Fecha Encargo Peritaje:	17/05/2024	
Videoperitación:	No	Fecha Emisión Informe:	08/06/2024 15:20:03	
DATOS PÓLIZA Y SINIESTRO				
Num. Póliza:	023861	Nº Siniestro:	43441692	
Fecha Siniestro:	01/01/2023	Ramo:	COMUNIDAD	
Cod. Producto:	CGMEC001	Nombre Producto:	MUTUA EDIFICIO CONFORT	
Fecha Efecto Póliza:	18/12/2019	Causa del Siniestro:	FILTRACIONES FACHADA	
DATOS DEL ASEGURADO				
NIF/CIF:		Asegurado:	C P PRIMERA SANTIAGO DE VIGO, 13	
Nombre Vía:	PRIMERA SANTIAGO DE VIGO	Cod. Postal:	36201	
Población:	VIGO	Provincia:	PONTEVEDRA	
Teléfono:		Móvil:		
CCC/IBAN:				
DATOS DEL RIESGO				
Domicilio:	Calle PRIMERA SANTIAGO DE VIGO 13	Población:	VIGO	
Cod. Postal:	36201	Provincia:	PONTEVEDRA	
Apresiasión Riesgo:				
CÁLCULO DE LA PREEXISTENCIA DEL CONTINENTE				
ZONA	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	METROS	EUROS/M2	C.Preexistencia
B	PISO - CALIDAD MEDIA	711,02	902,00€	641.339,59€
B	GARAJE - EN SÓTANO	143,05	584,00€	83.541,49€
B	LOCAL COMERCIAL - CALIDAD MEDIA	391,05	682,00€	266.699,17€
		1.245,12		991.580,25€

INFORME DEL SINIESTRO

DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL SINIESTRO

Según somos informados, se ha recibido demanda por daños en la vivienda 1º izquierda del edificio por daños por agua. En la misma y según se nos indica, se produjo un atasco de la bajante de la Comunidad de Propietarios que discurre por la fachada del edificio provocando que filtrara agua al interior de la vivienda, causando daños.

Los daños reclamados por este siniestro son daños de falso techo(que ha provocado manchas de agua y fisuras en el mismo por el agua acumulada) y de tarima, que los mismo no fueron atendidos por la Comunidad. Valoran daños estéticos de tarima al no encontrar la misma.

Tras este siniestro con la llegada de las lluvias a finales de 2023, se han vuelto a producir filtraciones de agua a la vivienda que esta vez son causadas por filtraciones de agua a través de la fachada del edificio que presenta manchas de verdín en las mismas.

En la Comunidad son conocedores de los problemas existentes del edificio e indican que están poniendo medios para intentar solucionar el problema.

Por nuestra parte al no poder acceder a la vivienda perjudicada, se estudia el informe pericial de la manda comprobando todas estas circunstancias y la documentación que se aporta corresponde con filtraciones de agua a través de la fachada.

Los daños que se reclaman, son correspondientes con metros y valores de mercado, aunque la demanda incluye daños estéticos que estos si que no tendrían cobertura.

Bajo nuestro parecer la Comunidad debería reparar la cubierta/fachada para evitar estas filtraciones de agua para que luego el seguro de la Comunidad se haga cargo de los daños directos de la vivienda 1ºIzquierda, los estéticos no tienen cobertura en póliza.

Analizadas las causas y circunstancias del siniestro entendemos que el mismo se debe a filtraciones de agua a través de la fachada del edificio causando daños en vivienda 1ºIzquierda.

CAUSA DEL SINIESTRO

Filtraciones de agua a través de fachada causa daños en vivienda 1ºIzquierda del edificio.

ANÁLISIS DE COBERTURA

Entendemos que el siniestro contaría con cobertura por la Garantía de R.C contratada en la póliza siempre que se repare el origen del siniestro, filtración de agua.

OBSERVACIONES

DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN

RC

-Se valoran los daños en la vivienda en concordancia con el Perito de la vivienda perjudicada que se encuentran en línea precios medios de mercado.

ANÁLISIS DE CAPITALES GENÉRICOS / GARANTÍAS Y SUBGARANTÍAS AFECTADAS

Capitales Genéricos	C.Asegurado	C.Preexistencia	% Infraseguro	Derogar RP	Límite	Modalidad Asegto.
Contenido	9,470.13€	9,470.00€	0,00%	No		Total
Continente	947,012.57€	991,580.25€	4.49%	No		Total
Responsabilidad Civil	300,000.00€					Primer Riesgo
Garantías y Subgarantías	C.Asegurado	C.Preexistencia	% Infraseguro	Derogar RP	Límite	Modalidad Asegto.
Responsabilidad Civil - R.C. POR AGUAS COMUNITARIAS R.C. Aguas Comunitarias. Rotura, atasco y desbord.	150,000.00€				1,500,000.00€	Primer Riesgo

PERJUDICADOS
Nombre: PATRICIA CELA VILASO NIF/CIF: 36131595K

Póliza:		Compañía:	SIN COMPAÑIA DE SEGUROS
Nombre Vía:	Calle URUGUAY 13 Piso: 1º Puerta: IZQUIERDA	Cod. Postal:	36201
Población:	VIGO	Teléfono:	
Régimen propiedad:	Propietario	Móvil:	
Referencia Siniestro:		CCC/IBAN:	
Email:		Descripción:	
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
Responsabilidad Civil - R.C. POR AGUAS COMUNITARIAS - R.C. Aguas Comunitarias. Rotura, atasco y desbord.	5,257.85€	0,00€	0,00€	0,00€	-5,257.85€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€

RESUMEN DE LIQUIDACIÓN POR SUJETOS
PERJUDICADO - PATRICIA CELA VILASO, 36131595K, Calle URUGUAY

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
5,257.85€	5,257.85€	0,00€	0,00€	-5,257.85€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€

TOTAL IMPORTE TASADO (con IVA):	5,257.85€
TOTAL IMPORTE DETRAÍDO:	-5,257.85€
TOTAL IMPORTE LIQUIDACIÓN:	0.00€



VALORACIÓN DE DAÑOS DETALLADA

PATRICIA CELA VILASO

Responsabilidad Civil - R.C. Aguas Comunitarias. Rotura, atasco y desbord. - 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		Retirada, suministro y colocación de falso techo, materiales y mano de obra.	4	55.50€	222.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Aplicación de dos manos de pintura en falso techo de escayola, materiales y mano de obra.	4	9.00€	36.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Sustitución de rodapié en esquina de salón, materiales y mano de obra	5.5	18.00€	99.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Mano de obra de retirada de tarima	1	20.00€	20.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Suministro de tarima flotante, daños directos	2.5	19.95€	49.88€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Colocación de tarima flotante	2.5	38.50€	96.25€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Mano de obra para retirada de tarima, DAÑOS ESTÉTICOS	13.5	8.00€	108.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Suministro de tarima flotante, DAÑOS ESTETICOS	13.5	19.95€	269.32€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Colocación de tarima flotante, DAÑOS ESTETICOS	13.5	38.50€	519.75€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Limpieza cortinas	1	50.00€	50.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Mano de obra para retirada resto tarima vivienda, DAÑOS ESTETICOS	57	8.00€	456.00€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
No	No		Suministro de tarima flotante, resto de viviendas, DAÑOS ESTETICOS	57	19.95€	1,137.15€	0	0.00€	0	0.00€		0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€



No	No	Colocación de tarima resto de vivienda, DAÑOS ESTETICOS	57	38.50€	2,194.50€	0	0.00€	0	0.00€	0	0.00€	0.00€	0	0.00€	0.00€
					5,257.85€		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€			
TOTAL: Responsabilidad Civil - R.C. Aguas Comunitarias. Rotura, atasco y desbord.												0.00€			
TOTAL A LIQUIDAR												0.00€			

RESUMEN TASACIÓN DE DAÑOS POR ESTANCIAS			
	Nombre	Estancia	Importe
PERJUDICADO	PATRICIA CELA VILASO	Sin estancia	0.00€
TOTAL TASADO SIN IVA			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 8 de junio de 2024

JUAN LOPEZ PONTES
36163085R

JUAN LOPEZ PONTES
Arquitecto Técnico / Ingeniero de Edificación
36163085R



SENSEDI
BEST TECHNOLOGIES FOR BUILDINGS

SENSEDI - BEST TECHNOLOGIES FOR BUILDINGS,
S.L.

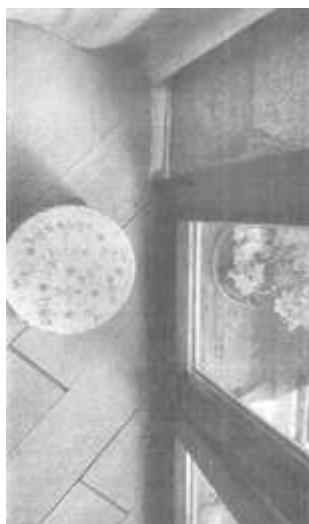
C/Avila 124 , 4º A
08018 BARCELONA ES
934153010

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Resque de pluviales exterior. Humedad y vegetación en fachada de 1ª planta

Fotografía: 1
Edificio



Fotografía: 5
Daños vivienda



SENSEDI
BEST TECHNOLOGIES FOR BUILDINGS

SENSEDI - BEST TECHNOLOGIES FOR BUILDINGS,
S.L.

C/Avila 124 , 4º A
08018 BARCELONA ES
934153010



Fotografía: 2
Daños vivienda



Fotografía: 3
Daños vivienda



Fotografía: 4
Daños vivienda



Fotografía: 6
Daños vivienda



Fotografía: 7
Daños vivienda



CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

1- IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO

Tipo:	EDIFICIO	Régimen propiedad	
Ubicación:		Agravaciones:	
Uso:		Año:	1928
Dimensión:	1,245.00	% Comercios:	
% Locales:		% Vivienda:	
% Garaje:		Ocupación:	
Ref. Catastro	3462324NG2736S0001AB	% Coeficiente propiedad	

PROTECCIONES ROBO - Estado General: Sugerencia:

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

CLAUSULADO DEL CONDICIONADO APLICADO EN LA VALORACIÓN

Garantía: R.C. POR AGUAS COMUNITARIAS

R.C. Aguas Comunitarias. Rotura, atasco y desbord.

Definición

Se garantiza la Responsabilidad civil por daños ocasionados a terceros derivados de la propiedad del inmueble, causados por el agua procedente exclusivamente de la rotura, desbordamiento o atasco de las conducciones comunitarias, 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 comunitarias hasta las llaves de paso de cada una de las viviendas o locales del edificio.

Se entenderán como daños a terceros los producidos a las partes privadas del edificio.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3462324NG2736S0001AB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

TR SANTIAGO VIGO 1 13[A] Es:Y Pl:-1 Pt:01
36201 VIGO [PONTEVEDRA]

Clase: URBANO

Uso principal: AlmEst.UsoRESID

Superfície construída: 143 m²

Año construcción: 1928

CONSTRUCCIÓN

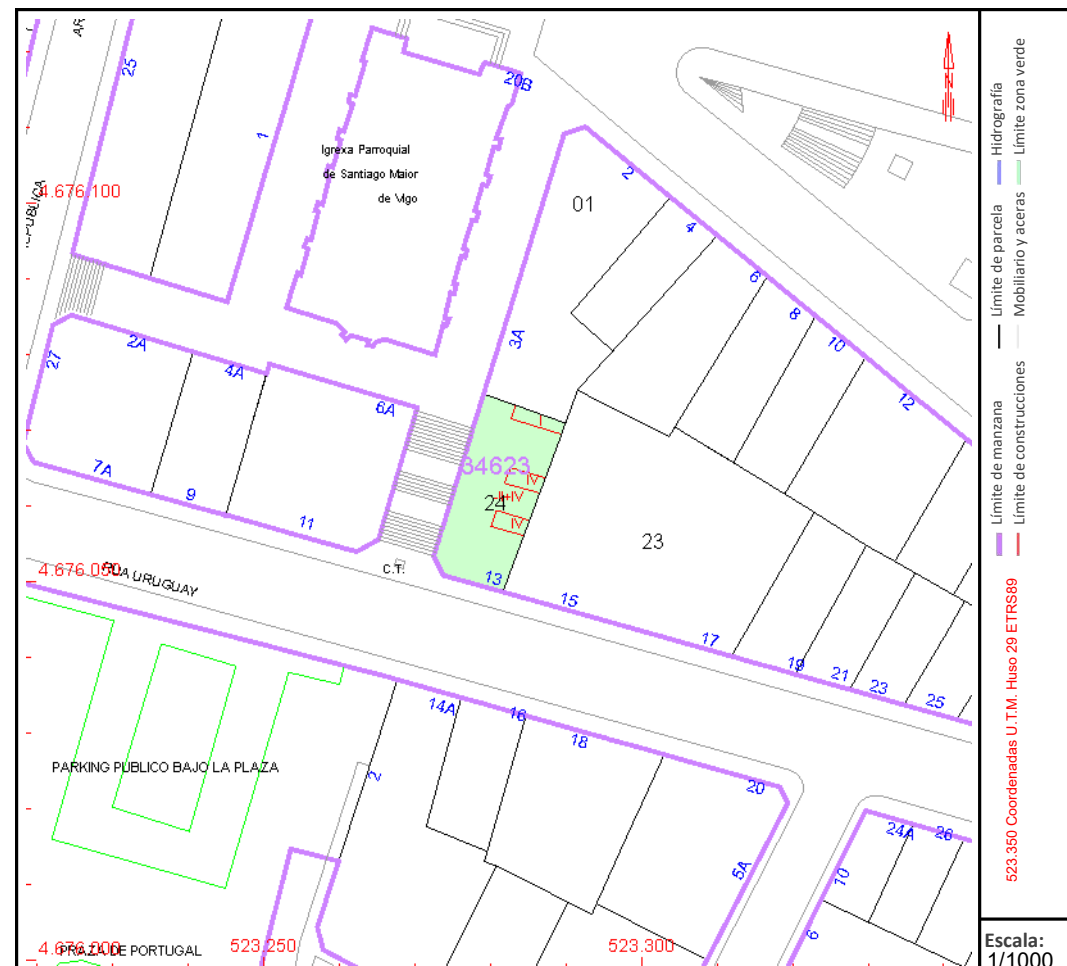
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	Y/-1/01	143

PARCELA

Superficie gráfica: 259 m2

Participación del inmueble: %

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"