

RESUMEN DE CHECK-OUT

El presente documento presenta los trabajos requeridos como consecuencia del estado de la propiedad en Carrer Santa Madrona 17,5-2, 08001 Barcelona Ciudad, alquilada por Cidicley DA SOUZA, y entregada el sábado 5 de diciembre de 2020, durante la reunión de inspección de la propiedad y de devolución de las llaves, de aproximadamente las 19:00 hasta las 21:30.

Durante este periodo de aproximadamente 2h30, el inquilino salió de la propiedad y desapareció por la calle a dos veces; volviendo en la propiedad entre 20 y 30 minutos más tarde. Esos eventos resultaron que la inspección conjunta de la propiedad fue posible durante solamente aproximadamente 1h30. Debido a la gran cantidad de inconformidades, además de la presencia de una multitud de objetos abandonados en el piso por el inquilino (sin consulta previa con el dueño, y así ocultando manchas y otros incumplimientos), no fue posible realizar un check-in integral, que se tuvo que interrumpir a las 21:30 por culpa del toque de queda en vigor a las 22:00.

A título ilustrativo, se presenta unas de las bolsas que se tuvieron que evacuar por el dueño, como consecuencia de los objetos abandonados por el inquilino y sin el acuerdo del dueño.

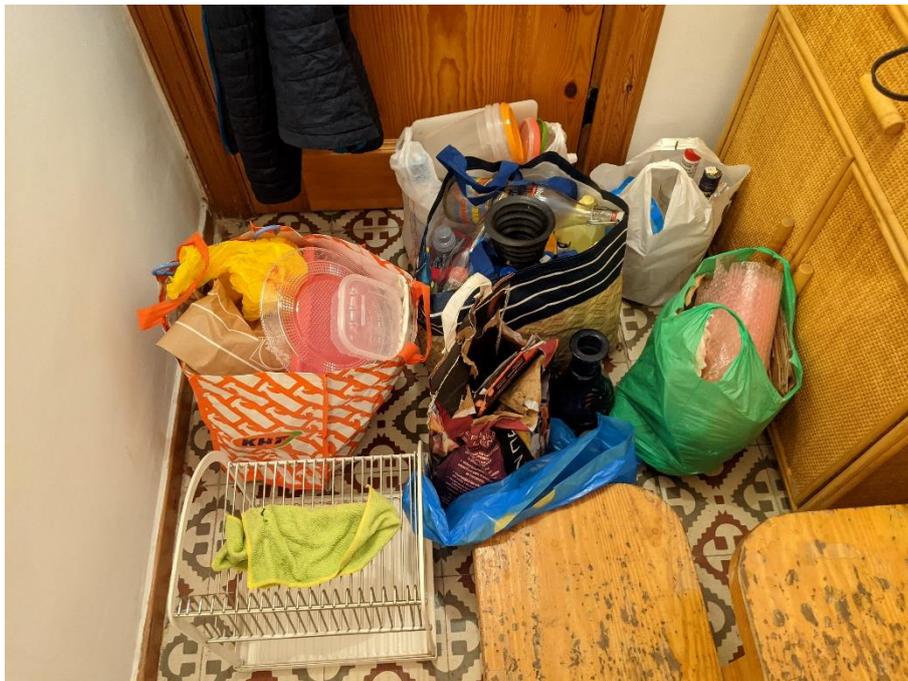


Ilustración 1: Ejemplo de los objetos del inquilino que el dueño tuvo que evacuar

A. Limpieza de la propiedad

Descripción

La propiedad no fue devuelta en un estado de limpieza suficiente:

1. Las superficies y el suelo estaban cubiertos con polvo.
2. Había migas, pelos, y otros residuos en varios cajones de la cocina y de varias habitaciones.
3. Las lámparas estaban cubiertas de polvo.
4. Las ventanas estaban cubiertas de polvo en su parte exterior.
5. El horno y el plan de trabajo de la cocina estaban grasosos.
6. La campana estaba impregnada de grasas.

7. La grifería del baño tenía cal incrustada.

Notar que, a la llegada del dueño en el piso:

- El inquilino todavía estaba limpiando la propiedad; y
- El inquilino estaba cocinando una pizza en el horno, así demostrando que no podía estar limpio para entregar.

Fotos



Ilustración 2: Polvo arriba de la nevera (y objeto abandonado por el inquilino en el fondo)

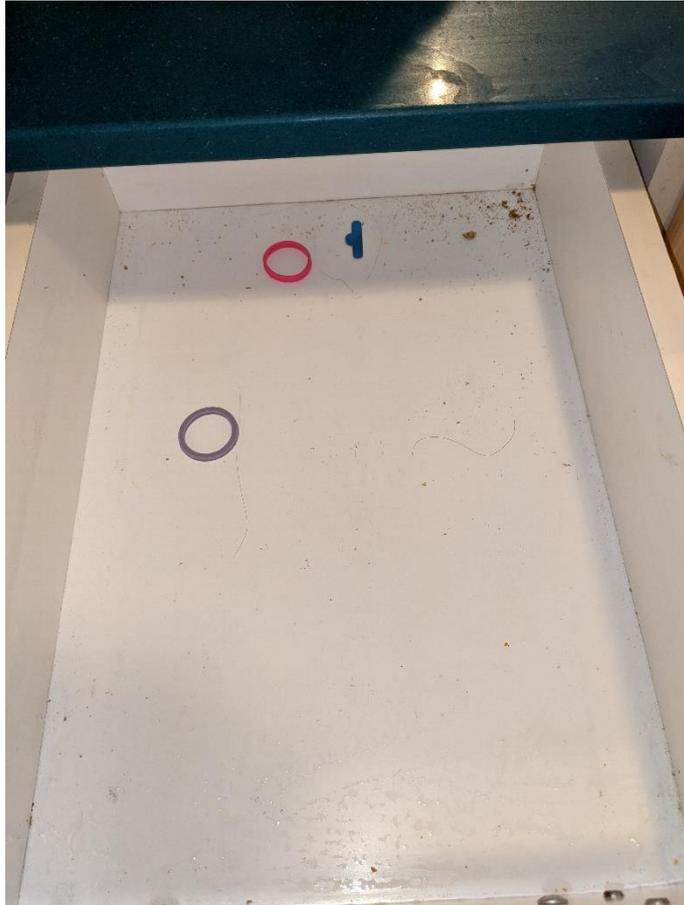


Ilustración 3: Interior de un cajón de la cocina



Ilustración 4: Polvo en una ventana



Ilustración 5: Polvo en una lampara



Ilustración 6: Polvo en una puerta



Ilustración 7: Estantería abajo del grifo de la cocina (después de evacuar los objetos abandonados por el inquilino, los cuales ocultaban el estado de limpieza del lugar)



Ilustración 8: Interior del horno



Ilustración 9: Máquina de vapor después de limpiar la parte exterior de la campana

Compensación

La compensación se valora a **120 €**:¹

- Tiempo de trabajo: 6 horas
- Mano de obra horaria: 20 €
- Aportar equipamiento: 0 € (aspiradora, máquina de vapor; no se cobra)
- Suministro de material: 0 € (producto de ventanas, producto contra cal, etc. ; no se cobra)

B. Devolución de llaves y mandos de alarma

Descripción

Los juegos de llaves que se devolvieron no corresponden a los que se entregaron:

1. Un juego era hecho de copias, a falta de las llaves originales.
2. A un juego le faltaba el mando de alarma.

Al no devolver un juego de llaves originales, el dueño no puedo garantizar el uso pacífico de la propiedad al nuevo inquilino, ya que alguien forano está en posesión de las llaves para entrar. Entonces, se tuvo que cambiar la cerradura.

Al faltar un mando de alarma, se compró uno nuevo.

¹ 6 x 20 = 120

Compensación

La compensación se valora a **134.72 €**.²

Suministro mando de alarma de sustitución: 6.41 €³

- Valor nuevo: 10.69 € (se cobra solo uno, aunque los mandos se venden por dos)
- Ciclo de vida total: 5 años
- Vida restante: 3 años
- Valor restante: 60%⁴

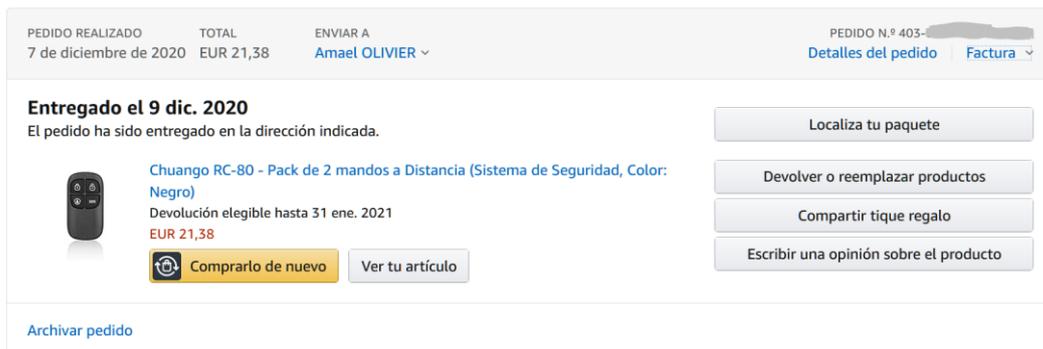
Suministro cerradura de sustitución: 113.31 €⁵

- Valor nuevo: 125.90 €
- Ciclo de vida total: 20 años
- Vida restante: 18 años
- Valor restante: 90%⁶

Colocación de cerradura de sustitución: 15 €⁷

- Tiempo de trabajo: 0.5 horas
- Mano de obra horaria: 30 €

Fotos



The screenshot shows an Amazon order confirmation page. At the top, it displays 'PEDIDO REALIZADO' on 7 de diciembre de 2020, a 'TOTAL' of EUR 21,38, and 'ENVIAR A' Amael OLIVIER. The order number is partially redacted as 'PEDIDO N.º 403-'. Below this, it states 'Entregado el 9 dic. 2020' and 'El pedido ha sido entregado en la dirección indicada.' The product is 'Chuango RC-80 - Pack de 2 mandos a Distancia (Sistema de Seguridad, Color: Negro)' with a price of EUR 21,38 and a return eligibility until 31 ene. 2021. Action buttons include 'Localiza tu paquete', 'Devolver o reemplazar productos', 'Compartir tique regalo', 'Escribir una opinión sobre el producto', 'Comprarlo de nuevo', and 'Ver tu artículo'. An 'Archivar pedido' link is at the bottom left.

Ilustración 10: Compra de un par de nuevos mandos de alarma

² $6.41 + 113.31 + 15 = 134.72$

³ $10.69 \times 60\% = 6.41$

⁴ $3 / 5 = 60\%$

⁵ $125.90 \times 90\% = 113.31$

⁶ $18 / 20 = 90\%$

⁷ $30 \times 0.5 = 15$



Ilustración 11: Factura de la nueva cerradura

C. Muebles foráneos a la propiedad

Descripción

Sin aviso previo, el inquilino unilateralmente eligió de abandonar en la propiedad los siguientes muebles:

- Una estantería metálica en el salón;
- Un sofá cama en la habitación secundaria;
- Una cómoda en la habitación secundaria;
- Una cómoda en la entrada;
- Un par de cajones en el baño;
- Un sofá en la terraza;
- Cuatro baúles en la terraza;
- Una mesa baja en la terraza;
- Una barbacoa en la terraza.

El dueño no fue consultado, y prefiere que no se dejen muebles, ya que ocupan espacio del cual el nuevo inquilino quizás querría disfrutar de otra manera. Bajo solicitud del inquilino al momento del check-out (es decir, sin aviso previo), y en una perspectiva de buena fe, el dueño aceptó que la evacuación de los muebles se haga por parte de un amigo del inquilino (Sr. Da Souza).

El 16 de diciembre de 2020, el nuevo inquilino pidió la evacuación de la estantería del salón. El mismo día, el dueño contactó con Sr. Da Souza para que le pase el contacto de su amigo, y así facilitar la evacuación de los muebles. El día 22, o 6 días más tarde, Sr. Da Souza todavía no había suministrado los datos de su amigo. El dueño entonces organizó la evacuación por sus propios medios.

Compensación

La compensación se valora a **40 €**.

Fotos



Ilustración 12: Oferta para la evacuación de la estantería

D. Mesa de la terraza dañada

Descripción

La mesa de la terraza estaba manchada, con descoloración en varias partes. La forma de las manchas indica que varios objetos impregnados de un líquido fueron dejados encima de la mesa por un periodo extendido. Además, la mesa presentaba un nivel general de desgaste que indicaba que la madera no fue mantenida adecuadamente. Se recomienda la aplicación de aceite protector uno o dos veces al año.

Fotos

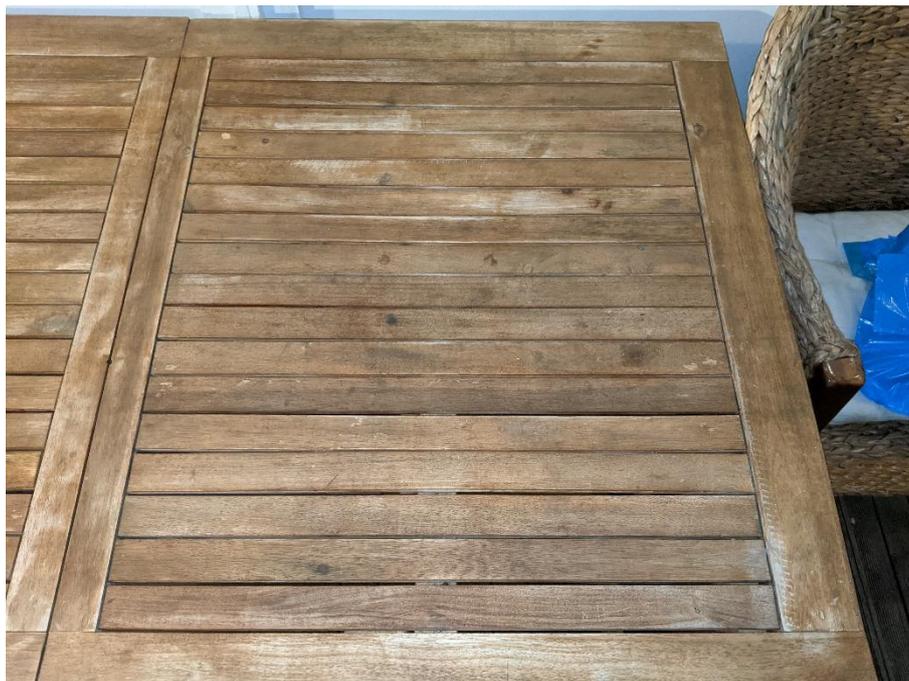


Ilustración 13: Estado general de la mesa (parte derecha)



Ilustración 14: Manchas de decoloración en la mesa (parte izquierda)

Compensación

La compensación se valora a **99.80 €**:⁸

Decoloración de la mesa: 39.80 €⁹

- Valor nuevo: 199 €

⁸ 39.80€ + 60€ = 99.80 €

⁹ 199 x 20% = 39.80 €

- Pérdida de valor: 20%

Aplicación de aceite: 60 €¹⁰

- Tiempo de trabajo: 2 horas (lijar y aplicar aceite)
- Mano de obra horaria: 30 €
- Aportar equipamiento: 0 € (lijadora, pinceles; no se cobra)
- Suministro de material: 0 € (papel de lijar, aceite de madera; no se cobra)

E. Estado de la ducha

Descripción

El inquilino notificó en julio de 2020 que el mando de control de la temperatura estaba roto: la temperatura del agua no se podía controlar; cambiando cíclicamente de medio frío a medio caliente. El inquilino indicó que estaba así desde el día que se mudó en la propiedad, es decir desde diciembre de 2019, o aproximadamente 7 meses más antes. El contrato de alquiler provee que (i) el inquilino tiene unas semanas a partir de la fecha de entrega de las llaves para notificar al dueño cualquier defecto que no constaría en el listado del check-in, y que (ii) el inquilino notifique cualquier defecto al dueño dentro de un tiempo razonable. Entonces, el dueño concluye que el inquilino está en incumplimiento del contrato. Tal incumplimiento le perjudicó al dueño porque la ducha estaba bajo garantía por 2 años, hasta junio de 2020: si el inquilino había actuado según las cláusulas del contrato, el dueño hubiera podido activar la garantía. Non obstante, al tratarse supuestamente de un pequeño coste (cambio de una pieza), y en una perspectiva de buena fe, el dueño intentó pedir la pieza de recambio, sin cobrar el coste al inquilino. Infortunadamente, resultó imposible conseguir la pieza de recambio.

El modelo de ducha puesto es un conjunto que únicamente se vende conjuntamente; es decir que no es posible comprar el grifo solo. En una perspectiva de minimizar el coste de cambio de la ducha, el dueño compró un nuevo grifo de ducha y lo adaptó para reemplazar el sistema existente; en vez de volver a comprar el conjunto entero.

Además, y como consta en el apartado A. de este mismo documento, la ducha presentaba cal incrustada en el latón, sugiriendo una falta de mantenimiento, que resultó en dañar el aspecto estético de la tubería de latón.

¹⁰ 30 x 2 = 60

Fotos

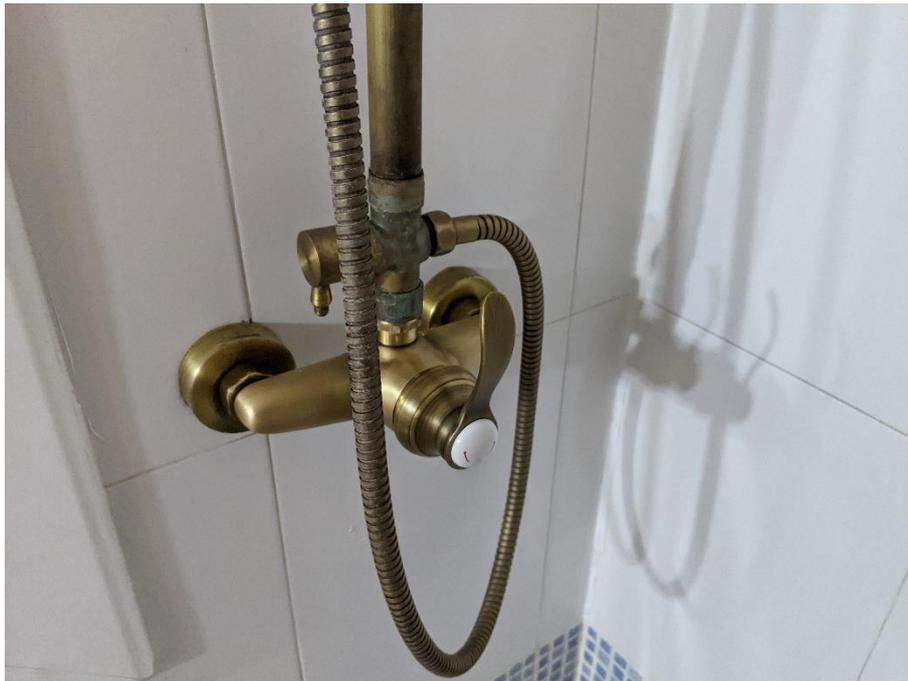


Ilustración 15: Nuevo grifo adaptado y instalado

| Nº | Designación y Referencia artículo | Cantidad | Unid. Venta | Prec unid. SI (EUR) | Descu. Unid. SI (EUR) | Total SI (EUR) | Tasa IVA/IGIC/IPSJ | Precio Unidad TTI (EUR) | Importe TTI (EUR) |
|----|--------------------------------------|----------|-------------|---------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 | GRIFO DUCHA BYRON BRONCE 81866251 | 1 | UNID. | 49,58 | 0,00 | 49,58 | 21,00 | 59,99 | 59,99 |
| 2 | ENTREGA A DOMICILIO 49521360 | 1 | UNID. | 3,27 | 0,00 | 3,27 | 21,00 | 3,96 | 3,96 |

Ilustración 16: Factura del nuevo grifo

Compensación

La compensación se valora a **81.16 €**:¹¹

Pérdida de valor de la tubería por falta de mantenimiento: 0€ (no se cobra)

Suministro grifo de sustitución: 51.16 €¹²

- Valor nuevo: 63.95 €
- Ciclo de vida total: 10 años
- Vida restante: 8 años
- Valor restante: 80%¹³

Colocación de grifo de sustitución: 30 €¹⁴

- Tiempo de trabajo: 1 hora
- Mano de obra horaria: 30 €

¹¹ 51.16 + 30 = 81.16

¹² 63.95 x 80% = 51.16

¹³ 8 / 10 = 80%

¹⁴ 30 x 0.5 = 15

- Suministro de piezas de adaptación: 0 € (no se cobra)

F. Tapa del WC

Descripción

La tapa del WC estaba dañada:

- Un tornillo de ~25mm estaba colocado donde el tornillo de origen estaba de ~10mm. Resultando en la perforación de la tapa hacia el lado exterior.
- El mismo tornillo no anclaba bien el hueco, resultando en el sistema estando débil e inestable.
- Faltaba una parte del sistema de articulación.

Al momento del check-out, el inquilino indicó que dejaba una tapa alternativa. Dicha tapa no se pudo montar, por el hecho de que faltaban unas piezas. Adicionalmente, la tapa de sustitución estaba distinta de la tapa original (tipo de material, color, etc).

Fotos



Ilustración 17: Bisagra derecha de la tapa, con tornillo que no es de origen y es inadaptado



Ilustración 18: Tapa perforada y tornillo saliendo por el otro lado



Ilustración 19: Bisagra izquierda de la tapa, donde una parte del mecanismo está desnudo



Ilustración 20: Tornillo de origen (derecha) y tornillo de sustitución inadaptado (izquierda)



Ilustración 21: Tapa de sustitución dejada por el inquilino (faltan los mecanismos de bisagra)



Ilustración 22: Nueva tapa, instalada por el dueño

Compensación

La compensación se valora a **52.07 €**:¹⁵

Suministro tapa de WC de sustitución: 37.02 €¹⁶

- Valor nuevo: 46.28 €
- Ciclo de vida total: 10 años
- Vida restante: 8 años
- Valor restante: 80%¹⁷

Colocación tapa de WC de sustitución: 15€¹⁸

- Tiempo de trabajo: 0.5 horas
- Mano de obra horaria: 30€

G. Compensación total

Como consecuencia de los daños provocados por el inquilino en la propiedad, y valorados así arriba, el dueño deduce **527.75 €** de la fianza del inquilino.¹⁹

El dueño quiere insistir en el hecho de que, en una óptica de estar práctico y de cerrar el asunto con más facilidad, no reclama el 100% de la multitud de daños provocados por el inquilino. En particular, no se cobra el tiempo dedicado a evacuar los objetos abandonados por el inquilino, ni el tiempo perdido en pedir las piezas de recambio, o en ponerse disponible para las entregas, y/o ir a las tiendas especializadas para comprar el material de sustitución. En total, el dueño invirtió más de 30 horas en la rehabilitación de la propiedad, cuando se cobran solamente 10 horas de trabajo, a un precio competitivo de 20 o 30€ por hora.

¹⁵ $37.02 + 15 = 52.02$

¹⁶ $46.28 \times 80\% = 37.02$

¹⁷ $8 / 10 = 80\%$

¹⁸ $30 \times 0.5 = 15$

¹⁹ $120 + 134.72 + 40 + 99.80 + 81.16 + 52.07$