



INFORME PERICIAL

GABINETE PERICIAL E INVESTIGACIÓN

IURISPERITUS, S.L.

CIF: B-88263835
Calle Mayorazgo 13, local 2,
C.P. 28915. Leganés (Madrid)

Tfnos.: 910059911/602019052
contacto@gabinetepericialgpi.com

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS
SUFRIDOS EN LA VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7
MAGAN (TOLEDO)**

AUTOR DEL ENCARGO

María de los Remedios Peña Rojo
DNI 01793097 V

LOCALIZACIÓN

Calle Isaac Albeniz 7
Magan -Toledo-

TÉCNICO AUTOR DEL INFORME

FRANCISCO HARO LOPEZ
Perito acreditado por la DGS nº 4800
Perito tasador de daños y riesgos diversos
Ajustador de perdidas y valoración de
daños.

1

FECHA 25 de febrero de 2022.



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

ÍNDICE DEL INFORME

CAPÍTULO

1. SOLICITANTE.
2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME.
3. METODOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN ANALIZADA.
4. PERJUICIOS PERITADOS
5. CUADRO RESUMEN DE VALORACION DE PERJUICIOS
6. CONCLUSIONES
- 7.- FOTOGRAFIAS/DOCUMENTACION
- 8.- NORMA UNE 197001 JULIO 2019

2

Informe pericial realizado según la Norma UNE 197001 de julio 2019.



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

1.- SOLICITANTE

María de los Remedios Peña Rojo
DNI 01793097 V
Calle Isaac Albeniz 7
Magan (Toledo)

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME

2.1 Antecedentes

La Sra. María de los Remedios Peña Rojo requiere nuestros servicios para que valoremos los daños que se produjeron en su vivienda en la nevada ocurrida en el mes de enero del año 2021.

Que tras dar parte a su aseguradora Ocaso se persona un perito el cual analiza los daños, posteriormente recibe carta de la citada compañía indicando que no se hacen cargo de los daños reclamados.

La vivienda objeto del presente informe, es propiedad de:

Nombre: María de los Remedios
Apellidos: Peña Rojo
Teléfono: 609142868. 687455760

Características de la edificación:

- Tipología:

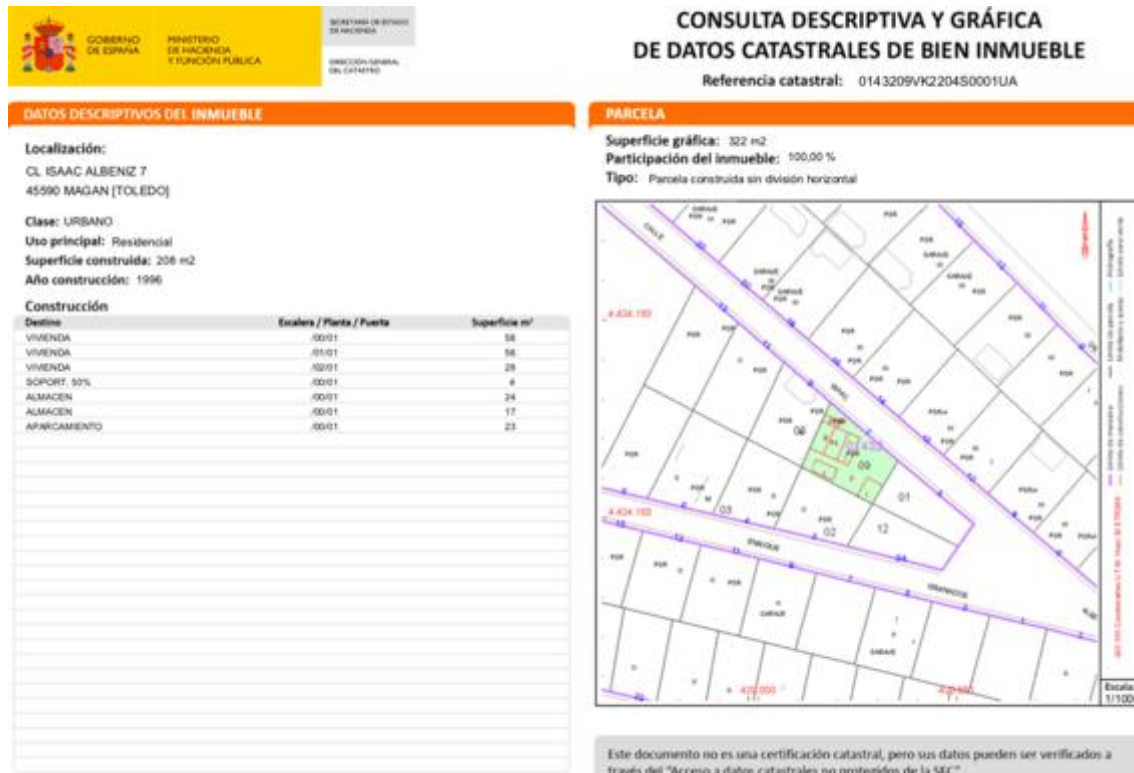
La vivienda en cuestion es una construccion unifamiliar con una antigüedad del año 1996, dispone de 2 plantas sobre rastante distribuidas en planta baja formada por cocina, aseo, salon con acceso al jardin trasero, en la planta superior se ubican las habitaciones y baños, dispone de una construcción anexa prefabricada a modo de habitación y zona de spa.

- Año construcción: 1996

INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENZ 7. MAGAN -TOLEDO-

Expte 20934772

- Superficie según catastro: 208 m2
- Estado: el estado del inmueble inspeccionado durante la visita es considerado como correcto.



4

2.2 Objeto del informe

El objeto del informe es comprobar y valorar los daños que la Sra. María de los Remedios reclama a su aseguradora como consecuencia de las inclemencias meteorológicas sufridas en la tormenta Filomena que se produjo en el mes de enero del año 2021.

3. METODOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

Realizamos inspección visual a la vivienda donde la propietaria nos muestra los daños que reclama:

INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-

Expte 20934772

- **Habitación Spa.** Esta habitación es un anexo a la vivienda principal, en el patio por motivos de enfermedad se ha construido una habitación prefabricada (con estructura de aluminio y cristal) a modo de salón y junto a esta habitación otra que contiene una bañera hidromasaje.

Que debido a la acumulación de nieve sobre la cubierta de la zona del Spa se produce el hundimiento. No soporta el peso de la nieve de 1 m que se acumula sobre las planchas.

En el momento de la visita comprobamos que la cubierta afectada es de panel sándwich y ya ha sido reparado.

- **Habitación/salón.** Esta habitación es la que se une con el spa, es una construcción prefabricada con estructura de aluminio y cristal con doble cámara de aire, pared aislante (fibra) y cristal blindado, el suelo es de tarima laminada.

5

Que tras la nevada comenzó a filtrar el agua posiblemente por el deshielo, desconoce por donde entro se pero se acumulo en el solado, que al ser de tarima laminada quedo afectada por la humedad.

El agua del deshielo se ha metido por debajo del solado metiéndose por debajo de la tarima.

Los daños actualmente están sin reparar.

- **Habitación en el interior de la vivienda principal,** dentro de esta habitación tiene instalado un termo eléctrico el cual sufrió reventón por congelación como consecuencia de las bajas temperaturas que se originaron tras la nevada del mes de enero del 2021, sucedió mientras no estaban en la vivienda por lo que se inundo parte de la planta baja produciéndose varios daños tanto al continente como el contenido.

Los daños actualmente están sin reparar, el termo si fue reparado.

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

- **Daños en cuarto de baño**, se ubica fuera de la vivienda anexo a la misma así como a la construcción prefabricada.

Debido a la acumulación de la nieve en la cubierta aparecen varias grietas en el techo de escayola y los paramentos, es una habitación construida con elementos solidos (muros de ladrillo y cubierta de teja). La construcción no soporta el sobre esfuerzo del peso de 1m de espesor de nieve.

Los daños actualmente están sin reparar.

- **Daños en 4 toldos (lonas y capotas)**, en la fachada trasera como en la principal, tiene instalado una serie de toldos y capotas, reclama que debido al peso de la nieve caída durante la tormenta se rasgó la tela de 4 unidades. La tela de las capotas al estar abiertas no soporta el peso de 1m de nieve sobre ella lo que origina que se rasguen por completo.

6

Los daños actualmente están sin reparar.

- **Daños en la buhardilla de la vivienda**, es una estancia con techos inclinados.

Reclama que tras la tormenta de nieve al acumularse esta sobre las limas se produce daños en las mismas, esto origina que el agua filtre al interior de la habitación. La congelación de la nieve sobre la cubierta hace que el mortero de cemento que une las telas de las limas se desprenda permitiendo el paso del agua al interior.

Los daños en la cubierta están actualmente reparados.

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

4. PERJUICIOS PERITADOS

- **Habitación Spa.** Esta habitación es un anexo a la vivienda principal, en el patio por motivos de enfermedad se ha construido una habitación prefabricada (con estructura de aluminio y cristal) a modo de salón y junto a esta habitación otra que contiene una bañera hidromasaje.

CONCEPTO CONTINENTE	UD	PRECIO /UD	VALORACION
Rehacer cubierta de zona de Spa, levantar placa tipo Sándwich y sustituir las que están dobladas.	16,00	61,25 €	980,00 €
TOTAL			980,00 €

- **Habitación/salón.** con estructura de aluminio y cristal con doble cámara de aire, pared aislante (fibra) y cristal blindado, el suelo es de tarima laminada. Esta habitación es la que se une con el spa.

CONCEPTO CONTINENTE	UD	PRECIO /UD	VALORACION
sustitución de tarima laminada, levantar toda la superficie, instalar espuma aislante, suministro y colocación)	31,00	33,45 €	1.036,95 €
TOTAL			1.036,95 €

- **Habitación en el interior de la vivienda principal,** dentro de esta habitación tiene instalado un termo eléctrico el cual sufrió reventón como consecuencia de las bajas temperaturas.

CONCEPTO CONTINENTE	UD	PRECIO /UD	VALORACION
Sustitución de termo eléctrico	1,00	120,00 €	120,00 €
aplicación de fondo fijador , emplastecer, lijar y pintar habitación, despensa, pasillo	50,00	11,00 €	550,00 €
TOTAL			670,00 €

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

- **Daños en cuarto de baño**, se ubica fuera de la vivienda anexo a la misma así como a la construcción prefabricada.

CONCEPTO CONTINENTE	UD	PRECIO /UD	VALORACION
sustitución de alicatado partido, reposición	1,00	60,00 €	60,00 €
reparación de falso techo de escayola, tapado de grietas y posterior pintado	1,00	100,00 €	100,00 €
TOTAL			160,00 €

- **Daños en 4 toldos (lonas y capotas)**, en la fachada trasera como en la principal, tiene instalado una serie de toldos y capotas, reclama que debido al peso de la nieve caída durante la tormenta se rasgó la tela de 4 unidades.

CONCEPTO CONTINENTE	UD	PRECIO /UD	VALORACION
reparación de 3 toldos capotas,			
sust. Tela Toldo de 4 m x 1.20	1,00	575,00 €	575,00 €
sust. Tela Toldo de 3 m x 2	1,00	445,00 €	445,00 €
sust. Tela toldo de 3 x 1 m	1,00	330,00 €	330,00 €
TOTAL			1.350,00 €

- **Daños en la buhardilla de la vivienda**, es una estancia con techos inclinados.

CONCEPTO CONTINENTE	UD	PRECIO /UD	VALORACION
impermeabilización de caballetes con 2 manos de pintura caucho color teja	1,00	250,00 €	250,00 €
pintura techo y paramentos de buhardilla en plástico color blanco	30,00	10,00 €	300,00 €
TOTAL			550,00 €

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

5. CUADRO RESUMEN DE VALORACION DE PERJUICIOS.

TOTAL RESUMEN	UD	PRECIO /UD	VALORACION
REPARACION HABITACION SPA	1,00	980,00 €	980,00 €
REPARACION HABITACION SALON	1,00	1.036,95 €	1.036,95 €
REPARACION HABITACION INTERIOR	1,00	670,00 €	670,00 €
REPARACION CUARTO DE BAÑO	1,00	160,00 €	160,00 €
REPARACION TOLDOS	1,00	1.350,00 €	1.350,00 €
REPARACION DE BUHARDILLA	1,00	550,00 €	550,00 €
TOTAL			4.746,95 €

• Criterio de la valoración realizada:

- *El coste de ejecución (materiales y mano de obra) del conjunto de trabajos de reparación a efectuar, con el fin de dejar el conjunto de elementos en perfectas condiciones estéticas y de acabado se registrá por la valoración adjunta al presente informe.*

Para efectuar la tasación de los bienes implicados se ha procedido a valorar el grado de afección de estos.

Se debe considerar la retirada de cualquier elemento auxiliar necesario para la ejecución de los trabajos, así como un permanente y correcto estado de limpieza en las zonas intervenidas de la edificación lo que se tiene en cuenta a efectos de tasación en cada uno de los oficios considerados.

La tasación de daños si no se realiza como presupuesto de contrata, será una valoración de justiprecio. Por lo tanto, cualquier propuesta económica para la reparación de daños, puede variar ligeramente, en más o en menos, según la situación del mercado en cada momento; pero en todo caso se considera obligatorio, e imprescindible, contemplar el indicado proceso constructivo de esa reparación y su correcto acabado, considerando como básico la reposición estética de las zonas dañadas, y siempre con el criterio de evitar nuevos daños estéticos.

6. CONCLUSIONES

Con arreglo al Artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/200, de 7 de Enero, manifiesto que al emitir este informe lo hago bajo juramento de decir verdad y que he actuado y en su caso actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer, como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que puedo incurrir si incumpliere mi deber como perito.

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772

Tras analizar y verificar los daños, la propietaria de la vivienda reclama que sea la compañía aseguradora Ocaso la que se haga cargo de las reparaciones o en su defecto le indemnice por los daños sufridos para poder ser reparados y dejar la vivienda en el estado que se encontraba antes de la tormenta caída en el mes de enero del año 2021.

Entendemos que todos los daños son causados por las inclemencias meteorológicas sufridas durante la fuerte nevada ocurrida el pasado mes de enero del 2021 llamada Filomena, superándose toda las previsiones en cuanto a volumen de nieve caída así como a la posterior bajada de temperaturas, no siendo habitual en la zona estos valores.

Para que conste a los efectos oportunos se firma el presente

Toledo a 25 de febrero de 2022.

10



G Francisco Haro López

INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-

Expte 20934772

FOTOGRAFIAS

11

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



13

HABITACION – SPA, LA CUBIERTA ES LA QUE HA SUFRIDO DAÑOS.

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



INTERIOR SPA

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



TECHO SPA

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**SUELO DE LA HABITACION/SALON QUE HA SUFRIDO DAÑOS POR LA
FILTRACION**

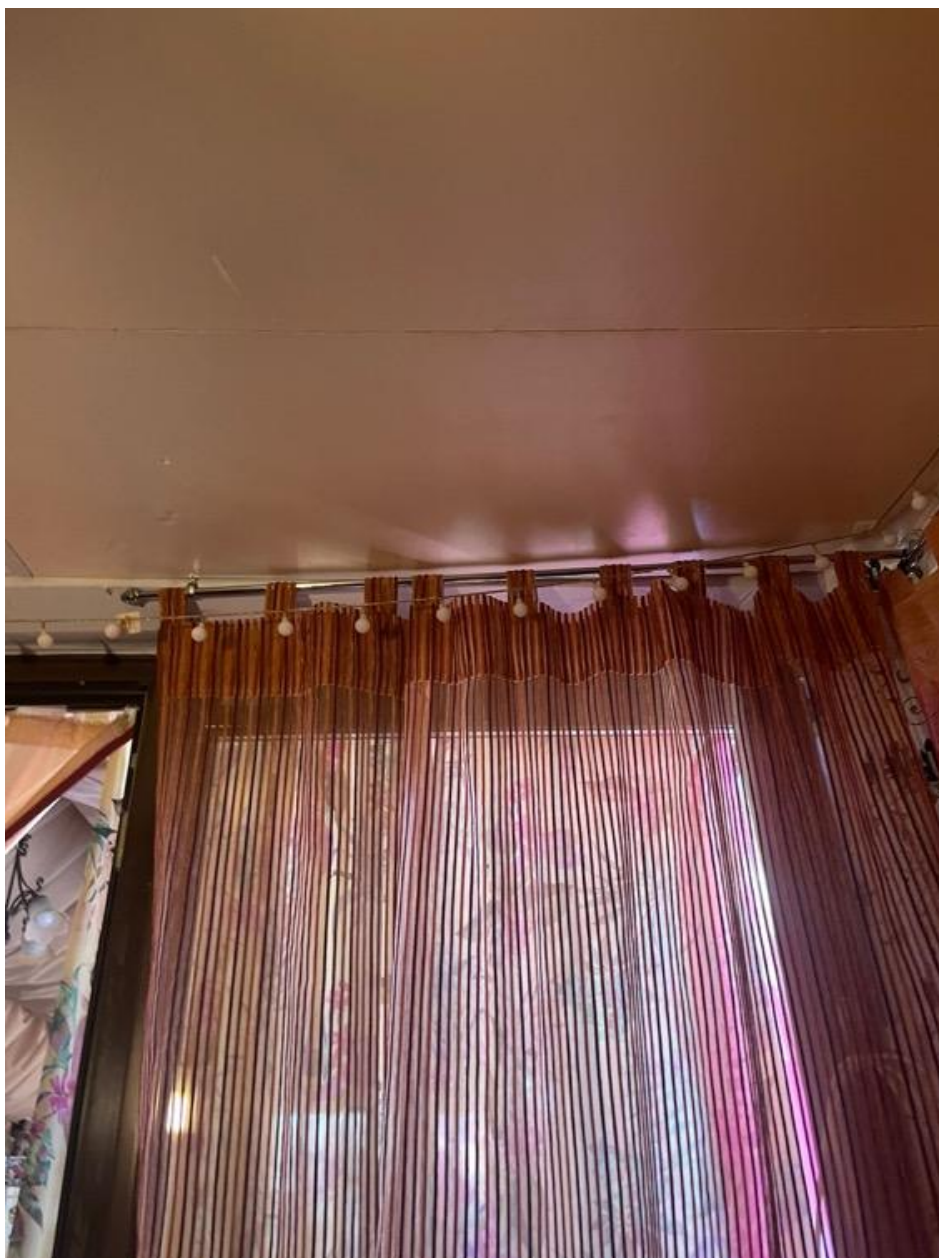
**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



TECHO SPA

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



TECHO SPA

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



SUELO AFECTADO

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



SUELO AFECTADO

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



CONSTRUCCION PREFABRICADA

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



CONSTRUCCION PREFABRICADA

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



INTERIOR DEL BAÑO

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



INTERIOR DEL BAÑO

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



INTERIOR DEL BAÑO

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



TOLDOS AFECTADOS

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



HABITACION AFECTADA POR LA ROTURA DEL TERMO

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



TERMO DAÑADO

**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



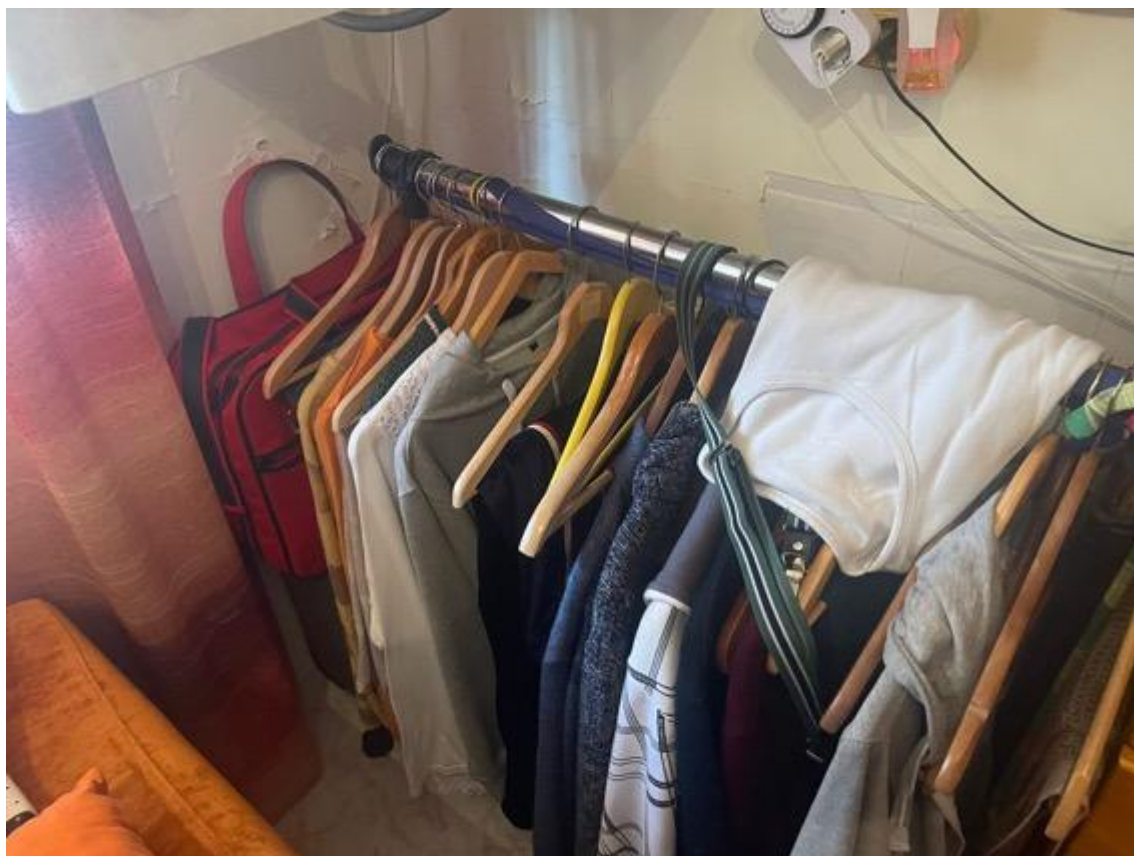
**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772



**INFORME TÉCNICO SOBRE DAÑOS POR FENOMENOS ATMOSFERICOS SUFRIDOS EN LA
VIVIENDA SITA EN LA CALLE ISAAC ALBENIZ 7. MAGAN -TOLEDO-**

Expte 20934772
