

C/Perú nº 49 EDIFICIO CORONA CENTER  
Bormujos 41940 Sevilla  
Modulo Nº6 Planta 1ª  
Tlfnos:  
**José Antonio Cadenas Roldan**



**ROMFRAN  
& ASOCIADOS**  
ASESORAMIENTO PERICIAL

**Perito IRD, VA, Comisario de Averías**

NIF:

**Asegurado: Antonio RRRR VVV**

**Domicilio: 41500 SEVILLA**

**CIF: 00.000.000 S**

**Lugar de intervención: SEVILLA**

**Fecha del Encargo: 22/11/2017**

**Fecha primera visita: 19/12/2017**

**Tipo de peritación: Calculo preexistencias.**

**Finalidad del Informe: Justificación y  
cálculo de preexistencia en riesgo.**

**INDICE**

---

**-Inspección e identificación del tipo de riesgo.**

**-Calculo detallado de preexistencia.**

**-Detalle de capitales.**

**-Detalle preexistencia joyas.**

**-Consideraciones.**

**-Reportaje fotográfico.**

## **Identificación del riesgo.**

El que suscribe José Antonio Cadenas Roldan con D.N.IXXXXXXXX, Perito Tasador de Seguros, Experto universitario en tasación y valoración de daños I.R.D y Comisario de Averías, a requerimiento de D. Antonio RRR VVV con domicilio en la calle SEVILLA, fui nombrado como perito por la persona indicada, para intervenir sobre el análisis técnico, valoración y cálculo de preexistencias en el riesgo objeto del seguro y del cual se identifica la actividad como vivienda habitual.

Previa cita concertada con el interesado para el encargo que nos ocupa, nos disponemos a realizar visita al riesgo observando que este mismo se trata de una vivienda unifamiliar la cual se encuentra distribuida en 2 plantas, siendo un edificio de construcción sólida para el que se destina un total de 285m<sup>2</sup> construidos y una antigüedad de construcción de unos 5 años.

El riesgo que nos ocupa dispone de una serie de objetos decorativos y mobiliario antiguo de un valor especial así como también de la existencia de cuadros y pinturas al óleo de algún que otro pintor reconocido a nivel nacional.

En cuanto a la existencia y material que constituyen el continente en el riesgo asegurado, identificamos un total de 1 puerta de acceso al riesgo siendo esta mismo la principal, se observa la existencia de cerradura de seguridad y puerta con blindaje, en cuanto a ventanas se identifican que están mismas cuenta con la protección de rejas metálicas ancladas macizas, no se identifica ningún sistema de protección como puede ser una alarma conectada a central o similar. Todas las instalaciones en el riesgo se presentan en buen estado de conservación y uso, observando que dichas instalaciones cumplen con la normativa vigente para el tipo de actividad declarada (vivienda unifamiliar).

## **Calculo detallado de preexistencia.**

Tras la identificación sobre el riesgo que nos ocupa, nos disponemos a realizar inspección ocular del riesgo y sus instalaciones así como de valoración y cálculo de preexistencia sobre todo el contenido existente en el riesgo, el cual queda identificado en Mobiliario, Objetos de valor especial y Joyas.

Realizada inspección en cada una de las estancias correspondientes al riesgo que nos ocupa, identificamos la preexistencia en cada una de ellas como:

**-Mobiliario:** Identificamos como mobiliario todo aquellos muebles y objetos de decoración de los cuales hemos podido realizar una inspección y verificación de cada uno de ellos, comprobando el estado de conservación en que se encuentran así como su antigüedad y procedencia de muchos de ellos, los cuales indica el cliente pertenecer a herencia o adquiridos mediante importación de otros países, todo ello alcanza un valor aproximado de unos **85.400,00€** a valor real.

**-Objetos Valor Especial:** Queda identificado como objetos de valor especial todo aquello correspondiente a la decoración existente en la vivienda y la cual se identifica en cuadros de pintura al óleo así como objetos decorativos, vajillas de porcelana, marcos de cuadros en plata, reloj de pared antiguo, ect..., alcanzando todo ello un valor aproximado de unos **63.700,00€** a valor real.

**-Joyas:** Identificamos al momento de nuestra visita una relación de joyas, piedras preciosas y gemas de la cual existe reportaje fotografía el cual se encuentra en poder exclusivo del asegurado, quedando realizada por nuestra parte una verificación y valoración de cada una de estas piezas, estimando su valor aproximado de unos **48.000,00€** a valor real, esta cantidad puede variar teniendo en cuenta para ello el precio del oro en el mercado al momento en que se realice consulta para ello, a continuación quedan identificadas estas joyas:

-Collar oro amarillo con lápiz perlas y medalla virgen.

-Collar oro amarillo con perlas coral.

-2 Jgo pendientes oro amarillo perla coral.

-Pulsera oro amarillo con perlas coral.

-Anillo oro amarillo con perla coral.

-Collar oro amarillo con perlar coral rosa.

-2 Jgo pendientes oro amarillo con coral rosa.

-Anillo oro amarillo con coral rosa.

-Collar con perlas majorica ovalada.

-Jgo pendientes majorica ovalados.

- Collar oro amarillo con perlar turquesa.
- Jgo pendiente oro amarillo con perla turquesa.
- 2 Collares oro amarillo con esmeralda.
- 2 Pulseras oro amarillo con brillante.
- Pulsera oro amarillo con piedra coral turquesa lápiz.
- Collar perlas majorica redondas.
- Pulsera perlas majorica redonda.
- Collar con perlas cristal tallado y perlas de oro amarillo con piedra turquesa.
- Pasador oro blanco.
- 2 Pasadores oro amarillo.
- Cadena oro amarillo y medalla oro amarillo virgen.
- Jgo pendiente oro blanco con brillante.
- Anillo oro blanco con brillante.
- Reloj oro blanco con brillante.
- Jgo pendiente oro blanco con 2 brillantes.
- Anillo oro blanco con 5 brillantes.
- Anillo oro amarillo con 3 brillante.
- Reloj oro amarillo (peso aprox 250g).
- Jgo pendiente oro amarillo canastilla.
- Anillo oro amarillo con piedra.
- Anillo oro amarillo con piedra turquesa.
- Anillo oro amarillo con perla.
- 3 Medallones oro amarillo (peso aprox 150g/unid).
- Broche oro amarillo con brillante y perla.
- Broche de oro amarillo.
- Broche de oro blanco.
- Pulsera Valvada oro amarillo (peso aprox 200g)
- Collar oro blanco con 10 brillantes y 2 esmeraldas.

- Jgo pendiente oro blanco con brillante y esmeralda.
- Collar con perlas blancas redondas ostra.
- Jgo pendientes con perlas majorica y brillante.
- Anillo oro amarillo con perla majorica.
- Cadena oro amarillo con crucifijo oro amarillo (peso aprox 180g).
- Cadena oro amarillo con medalla patrona (peso aprox 160g).
- Reloj oro amarillo caballero Festina.
- Reloj oro amarillo con esfera negra y brillante.
- Cadena oro amarillo con medalla V. Rocio (peso aprox 180g).

## **Detalle de capitales.**

Realizado el cálculo de preexistencia, valoración del contenido y continente en el riesgo que nos ocupa, identificamos que los capitales quedan de la siguiente manera:

**-Continente:** Según el precio estimado para el tipo de construcción existente en el riesgo que nos ocupa, identificamos que dicho precio actual se encuentra en el valor aproximado de construcción de 546,23€/m<sup>2</sup>, siendo el importe correspondiente por el continente que nos ocupa de unos **155.875,55€**.

**-Contenido:** Considerando como contenido afectado en el riesgo que nos ocupa (Mobiliario, Objetos valor especial y joyas), identificamos que el total de capital existente al momento de nuestra visita al riesgo es de unos **157.100,00€**.

## Consideraciones.

Por todo lo anteriormente indicado y según valoración realizada por nuestra parte respecto al riesgo que nos ocupa, es de indicar que todos los valores y tasaciones realizadas sobre los objetos correspondientes al contenido del riesgo se han realizado teniendo en cuenta para ello la entrevista mantenida con el propietario del riesgo así como también la consulta por nuestra parte sobre el precio de mercado respecto a cada uno de los objetos valorados.

El cálculo respecto a los m<sup>2</sup> construidos en el riesgo que nos ocupa se han obtenido mediante consulta con Catastro, quedando justificada la consulta según se adjunta cartografía y datos catastrales.

La valoración correspondiente a los objetos identificados como antigüedades y colección, hemos tenido en cuenta para ello el valor sentimental y precio de coleccionista según consulta con profesional del sector.

## Fotografías.

Vista principal.



Objetos decoración antigüedades.





Objetos decoración, antigüedades y mobiliario.



Mobiliario antiguo.



Mobiliario antiguo.



Objetos valor especial.



Objetos valor especial.



Pinturas oleo.



Pinturas oleo.



Mobiliario y objetos valor especial.



Mobiliario y objetos valor especial.



Zonas comunes del riesgo.



Zonas comunes del riesgo.

## Catastro.

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 112255779TGLEON0004LJ □□ Localización CL (SEVILLA) Clase Urbano Uso principal Residencial Superficie construida □ ( ) 285 m<sup>2</sup> Año construcción 2013

### PARCELA CATASTRAL

TIPO=MBUSQ&url=../Cartografia/mapa.aspx&del=41&mun=102&refcat=112255779TG9981N0001LJ&final=) Parcela construida sin división horizontal Localización CL (SEVILLA) Superficie gráfica 151 m<sup>2</sup>

Por todo lo expuesto en el presente informe y según conocimientos técnicos empleados para la valoración de capitales en el riesgo que nos ocupa, entendemos que se ha realizado una valoración de preexistencia sobre el riesgo que nos ocupa siguiendo los criterios y valores reales sobre los objetos existentes.

Sin otro particular aprovecho la ocasión para saludarles.

Atentamente.

José Antonio Cadenas Roldan.

December 2, 2018

Sevilla, 29 de Enero de 2018.



