

### 3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES POSTERIORES.
- LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (L.A.U.)

### 4. INFORME

El presente informe técnico pericial se redacta con el objetivo de evaluar y documentar de manera exhaustiva los daños y desperfectos encontrados en una vivienda unifamiliar al término de un periodo de arrendamiento siendo la fecha de inicio el día 15 de julio de 2020 y su fecha final, de forma prematura, el día 28 de diciembre de 2023 puesto que, por voluntad de la arrendataria, el contrato tenía una vigencia de 10 años.

La solicitud de este informe proviene del propietario de la vivienda, quien busca obtener una valoración técnica detallada sobre las condiciones actuales del inmueble.

El propósito principal es proporcionar una visión objetiva y fundamentada de los problemas existentes, identificando posibles incumplimientos contractuales, deficiencias en el mantenimiento general, así como daños estructurales o estéticos.

Este informe pretende servir como herramienta esencial para respaldar decisiones legales, orientar acciones correctivas y facilitar la toma de decisiones informadas respecto a la rehabilitación y mejora de la propiedad en cuestión.

### 5. ANÁLISIS

La inspección detallada revela un panorama caracterizado por una ausencia prolongada en el mantenimiento general, comprometiendo la estética del inmueble, así como el cumplimiento legal del contrato de arrendamiento. Cada elemento analizado presenta desafíos específicos que demandan intervenciones precisas y urgentes puesto que la demora prolongada para la subsanación de estas deficiencias, puede traducirse en la perdida de oportunidades de nuevos arrendamientos por parte de la propiedad.

Cabe destacar, previo al análisis, el compromiso contractual que la parte arrendataria adquirió con la parte arrendadora respecto al mantenimiento y reparaciones que son reflejadas en el contrato de arrendamiento, concretamente en su cláusula quinta.

Asimismo, se tiene constancia del ajuste del precio del arrendamiento a 4.400€ con carencia de dos meses para comenzar el día 1 de Noviembre en lugar de los 4.900€ que se firman en el contrato por el compromiso de arreglos y reparaciones previas.