



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO REGULAR 2024

TP N° 11

Informe pericial



El equipo, analizando un caso que ve su origen en la conservación de obras existentes, y con asistencia del docente a cargo, debe realizar un informe técnico privado, describiendo un cuadro de situación en una obra que se está construyendo.

Debe realizarse una descripción escrita que contenga:

- Localización geográfica del lugar.
- Día y hora de visita.
- Identidad de quienes permitieron acceso al sitio.
- Descripción de lugares específicos y patologías que lo afectan.
- Fotografías
- Posibles causas de las patologías verificadas.
- Terapéutica recomendada a fin de solucionar las patologías verificadas.

EL CASO:

La Sra. Zulema es propietaria de una vivienda ubicada en Villa Pueyrredón, de la Ciudad Autónoma de Bs. As.; se trata de una vivienda de más de 70 años de antigüedad, desarrollada en planta baja. Hace poco tiempo observo que el muro medianero que la separa de la vivienda vecina tiene humedad a todo lo largo de la casa, a la altura de los zócalos, elevándose varios centímetros en ciertos sectores, y llegando a casi medio metro en lugares puntuales. Con esto, se indica que, en cuatro locales de la casa, se verifica la existencia de esas humedades.

Zulema sostiene que la causa de esas humedades es porque en el edificio lindero -un pequeño consorcio en propiedad horizontal, de cinco unidades- hay un jardín.

Al ser requerido por la Sra. Zulema, el Consorcio se mostró bien predispuesto a solucionar el problema que pudiera existir siempre y cuando las viviendas colindantes fueran inspeccionadas por profesionales idóneos que puedan brindar información sobre el asunto. Zulema no opuso reparo alguno a esta propuesta.

Fue entonces que Marta se contactó con sus sobrinos Teresa y Carlos, ambos arquitectos, y éstos organizaron visitar las viviendas, lo cual tuvo lugar pocos días después.

Teresa y Carlos, tras la visita verificaron que:

1. El muro que divide las viviendas, del lado de la casa de Zulema, tiene tres dormitorios en planta baja, y del lado del Consorcio, un jardín.
2. El muro que divide ambos inmuebles posee un estado regular de conservación, y no se pinta desde hace más de 20 años.
3. En ese muro separativo, no existe cañería alguna que lleve fluidos, del tipo que fueren.
4. Pudo constatarse la existencia de humedades a la altura de los zócalos tanto del lado de Zulema como del lado del Consorcio, aunque menos visibles, por lo que se presumió que se estaría ante un caso de humedad de cimientos.
5. A fin de diagnosticar con precisión, se procedió a realizar un cateo invasivo en cada inmueble, y se concluyó que la capa aisladora era muy antigua, hecha con brea, y que se había solidificado, con lo que la presunción se convirtió en certeza.
6. La intervención profesional indicó como solucionar el problema de las humedades, y asimismo, quien debía afrontar su costo, sin dejar de señalar el estatus jurídico de cada inmueble.

Se desea saber cuál es el contenido de un informe pericial privado con base en la visita realizada por los arquitectos Teresa y Carlos.