

PRESENTA INFORME TECNICO PERICIAL

Señor Juez:

BARBARA CORNISA, arquitecta, Matricula N° 485.445 expedida por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, (DNI 567444560, CUIT 26-567444560-9) con domicilio real en Av. Fernández de Enciso N° 4001 Piso 10, de esta Ciudad, constituyendo domicilio en la Av. De Los Pozos N° 622 de esta Ciudad, designado perito oficial en autos “**PESSUTTI, Paula Andrea C/ MENEFREGA, Irma Susana S/ Daños y Perjuicios**” (Expte. N° 57888501/2005), a V.S. se presenta y dice:

Que conforme lo establecido en la audiencia del día 23-3-06 (inspección a las unidades funcionales por parte de los consultores técnico), y conforme el art. 473 del CPCCN, viene a presentar informe pericial, para lo cual se ha procedido a la inspección ocular de la finca objeto de autos, sita en la calle Moliere N° 98735/37 de esta Ciudad, tras examinar el presente expediente.

La inspección en las unidades 1 y 2 de la calle Moliere N° 1535/37 se realizó el día 17-4-06, entre las 16 y 18.30, conjuntamente con los consultores técnicos, Arq. Carlos Calandro e Ing. José Teodolito, y franquearon el acceso a sus respectivas unidades la Sra. Menefrega y la Sra. Pessutti.

A cada pregunta consignada, se le responde en forma inmediata, a efectos de facilitar la lectura del presente.

Puntos de pericia propuestos por la PARTE DEMANDADA:

- 1) **Si detectan filtraciones de humedad en la pared divisoria de las unidades 1 y 2.**

RESPUESTA: *Se han detectado manchas en dicho muro, tanto del lado de la unidad 1 como de la unidad 2.*

- 2) **En caso afirmativo deberá expedirse acerca de la magnitud, dimensiones y procedencia de las mismas.**

RESPUESTA: *Del lado de la unidad 2, se observa una mancha remanente, es decir, en algún momento se habría manifestado la aparición de agua, pero posteriormente, por haber dejado de filtrar, la humedad desapareció, pero quedó la mancha, que se detalla en el croquis 1 y en las fotos N° 1 a 3 a aproximadamente 2,50 m del nivel de piso terminado y en casi toda la longitud del muro.*



Foto 1



Foto 2



Foto 3

*Del lado de la unidad 1, se observa un conjunto de sitios en los cuales no se presentan manchas sino desprendimiento de pintura y de revoque, producto de filtraciones por humedad, que se detalla en el **croquis 2** y en las **fotos N° 4 a 8** a aproximadamente 2,50 m del nivel de piso terminado y en casi todo el muro, en los sectores que en línea punteada se detallan.*



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Respecto de las causas, este profesional entiende que en ambos sectores (tanto de una unidad como de la otra) la causa es la misma: el techo de la unidad 2 es de chapa zincada sinusoidal, y no presenta una adecuada unión con el muro que divide las unidades 1 y 2. Se halla simplemente adosada la chapa al muro (o al menos con una parte de dicha chapa penetrando el muro, lo cual no puede observarse a simple vista), y con un aditamento de material de revoque (que se estima es un mortero de cemento⁹ que haría las veces de elemento que una la chapa con el muro, pero que dada la naturaleza de ambos materiales (mortero y metal), y en virtud de las respuestas a factores climáticos, dicha disposición constructiva es totalmente deficiente, y por ende, favorecedora de los pasajes de agua proveniente de precipitaciones pluviales. Dicha disposición se observa en las fotos N° 9 a 12.



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

- 3) Si los techos de las habitaciones de la unidad nº 2 se encuentran el peligro de derrumbe.

RESPUESTA: Actualmente los techos de las habitaciones de la unidad nº 2 no se encuentran el peligro de derrumbe.

- 4) Si el desagote pluvial de ambas unidades presenta obstrucción o falla constructiva y en su caso, origen de la misma.

RESPUESTA: Este punto es de amplia respuesta pues no se aclara en la pregunta acerca de si se trata de toda la instalación sanitaria del inmueble o de una parte del mismo. No obstante, no se observan problemas que pudieran derivar en inundaciones o pérdidas de agua provenientes de instalaciones sanitarias, en este caso, los caños pluviales.

- 5) Si en el entrepiso de la terraza del inmueble de la unidad 1 existe algún deterioro o falla en el aislamiento hidrófuga y en su pared, continuación de la lindante con la unidad 2, se pueden apreciar defectos de construcción, rajaduras o deterioros que pudieran provocar las unidades en cuestión.

RESPUESTA: La actora seguramente erró al consignar como aislamiento hidrófuga a la aislación hidrófuga, más este pequeño error no ha de ser motivo como para omitir la respuesta a esta pregunta por parte del suscripto.

En el entrepiso de la terraza del inmueble de la unidad 1 no existe ningún deterioro o falla en la aislación hidrófuga y en su pared, continuación de la lindante con la unidad 2, ni tampoco se pueden apreciar defectos de construcción, rajaduras o deterioros que pudieran provocar las unidades en cuestión, **fotos Nº 13 a 16.**



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

- 6) Deberá expedirse acerca del estado de las baldosas de la unidad nº 1 y las juntas existentes entre éstas y la pared divisoria.

RESPUESTA: Suponiendo que la pregunta apunta al estado de las baldosas -en realidad, piezas cerámicas- **del entepiso de la terraza del inmueble de la unidad 1** y las juntas existentes entre éstas y la pared divisoria, puede establecerse que dicho estado es de buena conservación, al igual que las juntas, no observándose agrietamientos ni roturas.

- 7) Si dicha pared divisoria de ambas unidades presenta deterioro o ausencia de **aislamiento** hidrófuga.

RESPUESTA: La actora seguramente erró al consignar como aislamiento hidrófuga a la aislación hidrófuga, más este pequeño error no ha de ser motivo como para omitir la respuesta a esta pregunta por parte del suscripto.

Por estar colocada debajo de los revoques del muro, y a menos que se haga un cateo destructivo, no es posible determinar si un muro presenta deterioro o ausencia de aislación hidrófuga.

- 8) Si en las áreas descritas en el punto anterior (terracea y pared de la unidad 1) se efectuó algún tipo de reparaciones y, en su caso, precisando la época en que las mismas fueron realizadas.

RESPUESTA: No se observa que en la terracea y pared de la unidad 1 se hubiera efectuado algún tipo de reparaciones.

- 9) Si los planos de ampliación y/o modificación de la estructura de la unidad nº 1 se encuentran debidamente aprobados por la Dirección de Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires o por la dependencia que según su criterio se encuentre a de dichas aprobaciones.

RESPUESTA: *El suscripto no ha tenido a la vista planos que muestren que la estructura de la unidad 1 se halle aprobada por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, más cabe aclarar que el control que la ciudad efectúa únicamente verifica que las obras cumplan reglamentaciones en cuanto a usos del suelo y de la conformación de los ambientes de una obra de arquitectura, y no controla el modo de construcción, que puede derivar o no en alguna patología que origine daño, quedando esta posibilidad como un problema a resolver en la rama del derecho civil privado.*

Puntos de pericia propuestos por la PARTE ACTORA:

- 1) Informar sobre el pasillo que comunica la unidad funcional 2 del inmueble en cuestión con la vía pública, detallando:

- a) materiales con los que se construyeron pisos y paredes, indicando terminaciones (ver tanto en el lugar como en fotos 6 a 9;

RESPUESTA: *Los pisos son de baldosas calcáreas, y los muros son de revoque fino a la cal, con una capa de pintura para exteriores en toda su superficie.*

- b) instalaciones que se sitúan en dicho pasillo (sean de agua, gas, u otras) indicando dónde se sitúan, si dentro del muro o fuera del mismo, y el recorrido que efectúan, debiendo para ello realizar un croquis, que debe constar de planta y corte-vista, en escala conveniente (1:50, 1: 20); asimismo informar si dichas instalaciones se hallan ejecutadas conforme a reglamentaciones vigentes.

RESPUESTA: *Se observan instalaciones de agua embutidas en muro, que surten a las unidades 1 y 2, por pasillo, del lado del muro lindero a la finca Moliere 1543 . Estas instalaciones van por pared, a aproximadamente 30 cm del nivel de piso. Por deficiencias en los revoques del muro se puede observar la presencia de dichas instalaciones (fotos Nº 18 a 22) .*



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Por otra parte, se observa una instalación de gas, que surte a la unidad funcional 2 proveniente de la vía pública, y que corre a 2,60 m del nivel de piso; dicha instalación es hierro galvanizado (con una antigüedad que puede estimarse en más de 25 años) y es externa, quedando a la vista.



Foto 21



Foto 22

- c) Tomando como base lo manifestado en los incisos a) y b), informar sobre el estado de conservación del pasillo, incluyendo instalaciones que allí se sitúen, detallando anomalías o patologías observables a simple vista, y señalando sus causas.

RESPUESTA: *El estado de conservación del pasillo es deficiente, por falta de mantenimiento, pues sus materiales (pisos y paredes) se hallan envejecidos, lo que se manifiesta en las fotos N° 17 a 22 de este informe pues allí han quedado las instalaciones a la vista, y además, dicha ausencia de revoques (por desprendimiento, producto de la misma vetustez del material) es causa generadora de filtraciones de agua por precipitaciones, quedando así el muro húmedo.*

Solo el sector de pared del pasillo que da a la unidad 1 se halla pintado y en buen estado de conservación.

- 2) Sobre la base de lo informado en el punto 1) y sus incisos, elaborar un presupuesto para la reparación de todos los problemas constructivos observados en el pasillo, teniendo a la vista valores de mercado dados por las publicaciones especializadas (Revista Vivienda o Diario Clarín sección Arquitectura), teniendo en cuenta que los valores deben incluir -discriminadamente- materiales, mano de obra, gastos generales y beneficio (en el orden del 30%), IVA y honorarios profesionales a percibir por un idóneo (arquitecto o ingeniero civil, según arancel Decreto-Ley 7887/55) que se haga cargo de la correcta dirección de la ejecución de los trabajos; asimismo, informar si la forma de presupuestar indicada es la correcta para aplicar en tareas tales como las señaladas.

RESPUESTA: Se detalla el presupuesto en el modo que sigue:

SEC-TOR	Tarea	1 Materiales + Mano de obra	2 Superficie/ volumen / global	3 Sub-Total 1 (1 x 2)	4 Gastos Grales. y Beneficio (30% de 3)	5 Sub-Total 2 (3 + 4)	6 IVA 21% de 5	5 TOTAL Sumatoria 5 + 6
PISO 13 m x 1,20 m	Desmonte solado existente	\$ 5,00/m2	15,60 m2	\$ 78,00	\$ 23,40	\$ 101,40	\$ 21,29	\$ 122,69
	Alisado superficie existente	\$10,04/m2	15,60 m2	\$156,62	\$ 46,98	\$ 203,60	\$ 42,75	\$ 246,35
	Colocación de piso cerámico	\$ 45,10/m2	15,60 m2	\$ 703,56	\$ 211,06	\$ 914,62	\$ 192,07	\$ 1106,69
PAREDES 13 m x 4 m (lateral vecino)	Picado revoque existente	\$ 5,00/m2	52,00 m2	\$ 260,00	\$ 78,00	\$ 338,00	\$ 70,98	\$ 408,98
	Aislación Hidrófuga Vertical	\$ 11,19	52,00 m2	\$ 581,88	\$ 174,56	\$ 756,44	\$ 158,85	\$ 915,29
	Revoque Grueso + Revoque Fino	\$ 20,24	52,00 m2	\$ 1052,48	\$ 315,74	\$ 1368,22	\$ 287,32	\$ 1655,54
	Pintura (total)	\$ 22,36	110,00 m2	\$ 2459,60	\$ 737,88	\$ 3197,48	\$ 671,47	\$ 3868,95
	Apertura de acceso (nueva)	\$ 200,00		\$ 200,00	\$ 60,00	\$ 260,00	\$ 54,60	\$ 314,60
INSTALACIONES SANITARIAS Y DE GAS		Se considera un subcontrato, que reúne items 1 y 2. \$ 600,00		\$ 600,00	\$ 180,00	\$ 780,00	\$ 163,8	\$ 943,80
								\$ 9582,49

Al total obtenido se le incorpora un 9 % de honorarios por dirección de obra a cargo de profesional arquitecto (Art. 50 inc. 1, Dec. 7887/55), con más un suplemento del 50% por ser obra de refacción (Art. 54, Dec. 7887/55), lo que resulta entonces:
 $\$ 9582,49 \times 9\% = \$ 853,42$; $\$ 853,42 \times 50\% = \$ 426,71$ y queda entonces:
Honorarios Profesionales: $\$ 853,42 + \$ 426,71 = \$ 1280,13$
Así, al costo obtenido por planilla se tiene: $\$ 9582,49 + \$ 1280,13 = \$ 10.862,62$
(Pesos Diez Mil Ochocientos Sesenta y Dos con 62/100).

La forma de presupuestar, por considerar valores de mercado, se ajusta a los precios reales en plaza (Fuente: Precios de Abril de 2006, www.arquitectuba.com.ar/precios.asp). Los rendimientos considerados son aplicables a obras de la Capital Federal y alrededores. Los costos de los rubros son indicativos y sirven para elaborar presupuestos estimativos de viviendas unifamiliares y edificios de propiedad horizontal.

- 3) Informar si en el muro que divide las unidades funcionales N° 1 y 2 se observan humedades remanentes, indicando sectores en los cuales se localizan (para lo cual debe realizarse un croquis en escala 1:50 con planta y vista) e indicando sus posibles causas y presupueste su reparación.-

RESPUESTA: este punto puede considerarse respondido en los puntos propuestos por la PARTE DEMANDADA, preguntas 1 y 2, mas sobre su presupuesto, se detalla del modo que sigue, teniendo en cuenta que la superficie del muro (ver croquis 2) es de 15,22 m²:

SEC-TOR	Tarea	1 Materiales + Mano de obra	2 Superficies/ volumen / global	3 Sub- Total 1 (1 x 2)	4 Gastos Grales. y Beneficio (30% de 3)	5 Sub- Total 2 (3 + 4)	6 IVA 21% de 5	5 TOTAL Sumatoria 5 + 6
PA- RED 5,26 m x 2,96 m (late-ral veci- no)	Picado revoque exis- tente	\$ 5,00/m ²	15,56 m ²	\$ 77,80	\$ 23,34	\$ 101,14	\$ 21,23	\$ 122,37
	Aisla- ción Hidrófu- ga Vertical	\$ 11,19	15,56 m ²	\$ 174,11	\$ 52,23	\$ 226,34	\$ 47,53	\$ 273,87
	Revoque Grueso + Revo- que Fino	\$ 20,24	15,56 m ²	\$ 314,93	\$ 94,48	\$ 409,41	\$ 85,97	\$ 495,38
	Pintura (total)	\$ 22,36	15,56 m ²	\$ 347,92	\$ 104,37	\$ 452,29	\$ 94,98	\$ 547,275
								\$ 1438,89

Al total obtenido se le incorpora un 9 % de honorarios por dirección de obra a cargo de profesional arquitecto (Art. 50 inc. 1, Dec. 7887/55), con más un suplemento del 50% por ser obra de refacción (Art. 54, Dec. 7887/55), lo que resulta entonces:

\$ 1438,89 x 9 % = \$ 129,50 ; \$ 129,50 x 50% = \$ 64,75 y queda entonces:

Honorarios Profesionales: \$ 129,50 + \$ 64,75 = \$ 194,25

Así, al costo obtenido por planilla se tiene: \$ 1438,89 + \$ 194,25 = \$ 1633,14

(Pesos Un Mil Seiscientos Treinta y tres con 14/100).

Habiendo respondido a los puntos de pericia presentados, solicito a V.S. se agregue este informe al expediente, y en momento oportuno de la etapa procesal, se regulen los honorarios profesionales correspondientes.

Proveer de Conformidad,
SERA JUSTICIA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Barbara Cornisa', enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

BARBARA CORNISA
ARQUITECTA
Matricula CPAU N° 485.445