

## PERICIAS

Dentro de los **ALCANCES DEL TÍTULO** de **ARQUITECTO** se encuentran:

Realizar arbitrajes, **peritajes**, tasaciones y valuaciones relacionadas con el ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el hábitat y con los problemas relativos al diseño, proyecto y ejecución de obras de arquitectura.

En virtud de su título, el **arquitecto** puede ser convocado como **perito** por:

- Tribunales de Justicia
- Organismos públicos
- Entidades privadas
- Comitentes privados

El perito es llamado para emitir un informe fundado en su conocimiento profesional, en temas de su especialidad, para ilustrar a aquellos que lo necesitan para resolver una cuestión o tomar una decisión determinada.

Los peritajes son **informes técnicos** de un experto o especialista en el tema.

### PERICIAS JUDICIALES

El perito puede actuar en calidad de:

**Perito de Oficio: Asesora al Juez**  
**Consultores Técnicos: Perito de parte**

#### PERITO DE OFICIO

El Perito es un 3º que por sus conocimientos técnicos sobre la materia es convocado por el Juez para ilustrarlo. De allí su carácter de "Auxiliar de la justicia"  
Su misión es ser exclusivamente colaborador del Juez, con total neutralidad respecto a las partes en conflicto.

El Juez puede disponer aún sin pedido de las partes, una serie de medidas:

- Inspecciones oculares.
- Ordenar confección de planos.
- Pedir opiniones a academias especializadas.
- Pedir reconstrucción de hechos.

Será notificado de su designación a través de una cédula del juzgado respectivo. Dentro de los 3 días hábiles siguientes debe concurrir al mismo, se interiorizará de su contenido y asumirá o no el cargo, siendo causa de remoción el incumplimiento de esa aceptación sin causa.

Una vez aceptado, será responsable por los perjuicios que por renuncia o negligencia ocasione y la demora a las partes en la tramitación del juicio en que deba actuar.

El Juez fijará el plazo dentro del cual el perito deberá cumplir su cometido. Si la resolución no fijare dicho plazo, se entenderá que será de 30 días hábiles, dicho plazo puede prorrogarse a solicitud del perito antes de su vencimiento.

Podrá solicitar anticipo de gastos, si correspondiese, dentro del tercer día de haber aceptado su cargo.

Para poder realizar estas pericias el arquitecto debe:

- Inscribirse en los registros de los distintos fueros de los Tribunales de Justicia.
- Atender estrictamente las disposiciones del Código de Procedimiento de la Jurisdicción en la que actúe.
- Responder estrictamente a todas las preguntas enunciadas sin omitir alguna.
- Las respuestas deben ser objetivas, sin tomar partido por alguna de las partes. Debe mantener una actitud imparcial. No defiende los intereses de las partes.
- No tratar temas que no le fueron solicitados, no dar opiniones personales y no juzgar.

El perito podrá ser recusado por justa causa dentro del quinto día de la audiencia preliminar. Esto significa que no podrá actuar como perito en ese caso si existen razones de derecho como tener: cuarto grado de consanguinidad (parentesco carnal) o segundo grado de afinidad (parentesco político), o ser amigos o enemigos (debidamente probado).

## **Dictamen pericial**

Es el informe que presenta el perito, debe contener la explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y los principios que fundan su opinión.

Se presenta por escrito, en original y copias para las partes.

Puede contener gráficos, dibujos, escritos, planos, etc.

Los consultores técnicos de las partes podrán presentar por separado sus respectivos informes.

En ocasiones, el Juez puede disponer que la pericia y el dictamen respectivo se realicen en conjunto por todos los peritos. En el lugar fijado se constituirán las partes, el Juez y los peritos, pero cuando estos van a dictaminar, las partes y el Juez deben retirarse.

Las partes pueden objetar total o parcialmente la pericia presentada, solicitando un PEDIDO DE EXPLICACIONES O ACLARACIONES, notificando dicha "impugnación" al perito, quien deberá evacuar en el plazo establecido por el Juez, los puntos objetados con las aclaraciones que considere necesarios.

De creerlo necesario, el Juez podrá disponer otro peritaje o que se perfeccione y/o amplíe el anterior por el mismo perito o por otro distinto.

## **CONSULTOR TÉCNICO**

El Arquitecto, por sus conocimientos técnicos, es convocado por alguna de las partes (el comitente) para asesorarla.

El Consultor Técnico es un perito de parte, cuyo informe puede formar parte del plexo probatorio y eventualmente ser tenido en cuenta por el Juez.

El Informe es presentado al Comitente, pudiendo contener gráficos, dibujos, escritos, planos, etc.

## **PERICIAS PRIVADAS**

El Arquitecto, por sus conocimientos técnicos, es convocado por un comitente para asesorarlo. Este puede ser una Persona, una empresa o un organismo.

Es un perito de parte, cuyo informe puede ser usado para dar inicio a un reclamo.

La forma de presentación es elegida por el Arquitecto, adoptando la forma más clara de expresar sus dichos, pudiendo contener gráficos, dibujos, escritos, planos, etc.

El Informe es entregado al Comitente, quien contrata el trabajo.

Los informes periciales que emite el profesional se clasifican en consultas y estudios.

### **Consultas**

Parecer o dictamen de un asunto de acuerdo a los conocimientos generales del profesional.

### **Estudios**

Dictamen sobre un asunto, previa profundización del tema.

## **HONORARIOS**

Toda tarea pericial realizada le da al arquitecto el derecho a percibir honorarios.

Dicha remuneración debe fijarse en relación a la tarea desarrollada y a la responsabilidad asumida, sea o no útil para quien la solicite.

### **Perito de Oficio:**

En el final de la redacción de la pericia, se puede solicitar la regulación de los honorarios correspondientes o efectuar la presentación de un escrito posterior.

La sentencia dictada por el Juez, incluirá el pago de los honorarios de los profesionales intervinientes, fijando el monto y a quien corresponde pagarlos.

En caso de considerar bajo los honorarios regulados, puede apelar ante la Cámara Nacional de Apelaciones.

### **Perito de Parte y Pericias Privadas**

El comitente que contrata la pericia es quien debe pagarla.

La forma de pago se acordará entre el Comitente y el Arquitecto.

## **EJEMPLO DE DICTAMEN PERICIAL (PERICIA JUDICIAL)**

### **PERITO DE OFICIO:**

### **PRESENTA PERICIA**

Señor Juez:

**(Nombre y apellido del profesional)**, arquitecto, Matricula N° XXXX expedida por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Clave Unica de Identificación Tributaria N° XXXX, con domicilio real en **(calle, número, plso y departamento)**, de esta Ciudad, constituyendo domicilio **(calle, número, plso y departamento)**, de esta Ciudad, designado perito único de oficio en autos “XXXX c/ Arq. Director de Obra S/ Daños y Perjuicios” - Expte. N° XXXX/2008 -, a V.S. respetuosamente se presenta y dice.

Que 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 XXXX N° XXXX, de esta Ciudad, y a examinar la documentación que obra en el presente expediente.

### **PUNTOS DE PERICIA PROPUESTOS:**

(Colocar conforme al orden establecido, cada uno de los puntos. Copiar la **pregunta** y a continuación escribir la **RESPUESTA**)

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 honorarios profesionales correspondientes.

**Firma**  
**Matrícula**

Buenas tardes arquitecto.

Me dirijo a Ud para informarle su designación como perito arquitecto en auto "Consortio de Prop. Edificio calle [redacted], 3662/66/68/70 zona Norte c/ [redacted] y ot s/ interdicto" expte [redacted] 3/2013 juzgado Civil 107 Inmigrantes 1950 piso sexto.

En tal sentido, le rogaría tener en cuenta la posibilidad de aceptar el cargo lo antes posible en la medida de sus posibilidades.

A los efectos de que Ud conozca los puntos de pericia y el sentido de ellos en el contexto dela demanda, copio al pie el texto de completo de ella.

Dado que se ha fijado un anticipo de gastos de \$ 150 para cada parte, le agradecería me indique cbu o forma de pago de dicha suma (la administración es en [redacted] y Vidt, por lo cual se facilita en su caso el pago directo)

Quedo a su disposición y saludo atentamente.

Corrientes [redacted], CABA  
Argentina  
(5411): [redacted]-3446

## **INTERPONE INTERDICTO DE OBRA NUEVA. SOLICITA MEDIDAS DE SEGURIDAD POR DAÑO TEMIDO.**

Señor Juez:

Ana [redacted], con domicilio en [redacted] 3724 [redacted], CABA, con el patrocinio de [redacted] constituyendo domicilio procesal en Corrientes [redacted] CABA (zona de notificación 106 tel. [redacted]-3446), a V.S. muy respetuosamente me presento y digo:

### **1. LEGITIMACION.**

Acredito mi carácter de administradora del "Consortio de Propietarios (Edificio calle [redacted] Números 3662/3666/3668/3670) Zona Norte", de acuerdo con acta de designación protocolizada y libro de Actas de Asamblea que acompaño.

El domicilio del consorcio es [redacted] 3666/68.

### **2. OBJETO**

En el carácter señalado vengo a promover formal interdicto de obra nueva contra [redacted], Con domicilio en [redacted] 3666 unidad funcional 17 ("6" letra "A") en carácter de encargada de la obra o tenedora de la UF 17.

Acreditado que sea la titularidad del inmueble, conforme resultado del respectivo pedido de informes ante el RNPI que se encuentra en trámite, se ampliará el presente interdicto contra quien resulte el dueño del bien.

Lo que se solicita a V.S., el contenido de la sentencia que se persigue se dicte, es la demolición de la obra nueva, por cuanto tal es la "correcta aplicación del derecho" en este tipo de casos: Sala D Incivil, 12/12/96, LL 1997 E 19, con nota de [redacted] "Propiedad Horizontal", Sala F, 7/10/96 LL1997-E-493,

### 3. HECHOS.

Aproximadamente en los últimos días del mes de septiembre de 2.013 se observó el inicio de obras en la unidad funcional correspondiente a la Unidad Funcional Nro. 17, que consiste, según lo que puede observarse desde la zona de uso común, en el levantamiento de un nuevo piso.

#### Daño Temido.

En los términos del art. 623 bis del CPCCN solicito a V.S. se constituya en el lugar (en caso de que lo estime pertinente si no fueran suficiente prueba las fotografías y testimonios acompañados) y verifique que la obra clandestina se está construyendo encima de una unidad habitada, sin ninguna medida de seguridad que permita conocer si los pesos y cargas son adecuados a los muros preexistentes. De ello podría producirse un gravísimo daño en las personas y en los bienes que es imprescindible evitar a través de la suspensión cautelar y urgente de las obras.

A sus efectos, hago constar que se han efectuado denuncias administrativas a la línea telefónica del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires 147, sin resultado alguno. La denuncia fue tomada bajo Nro. ' ) verificador :

En caso de estimarlo pertinente, solicito que la verificación se efectúe mediante acta de constatación por medio de un Oficial de Justicia a realizarse con carácter de urgente y habilitación de días y horas inhábiles.

Aclaro a V.S. que el bien de propiedad horizontal está constituido por unidades funcionales en planta baja ("B"), y planta alta ("A") y cada una lleva un número, por lo cual por ejemplo, la unidad denominada 1 B, no es el "primer piso B", sino la unidad 1 de planta Baja, mientras que la unidad 1 A es la unidad 1 de planta alta. Por lo tanto, la UF 17 es la "6 A"

Dicha elevación responde perfectamente a lo que se describe como prohibido en el art. 7 de la ley 13.512: "elevar nuevos pisos o realizar construcciones". Tampoco posee cartel de obra, ni ha sido exhibida documentación alguna del que surja autorización municipal, ni se conoce al profesional responsable si es que lo hubiera. Todas las comunicaciones con la Sra. , quien se identifica como "dueña" del inmueble han sido infructuosas.

Por la ubicación de la unidad de marras, que es la más cercana al pulmón de manzana hacia la calle z, la elevación de un nuevo piso no autorizado, muro externo a la propiedad horizontal, implica un nuevo muro medianero. Además, afecta la seguridad del edificio al permitir el acceso a terceros, priva de luz solar en las tardes al resto de las unidades ubicadas todas ellas al este de la mencionada, y se teme que pueda provocar el derrumbe de la unidad situada directamente abajo de ella, la cual presenta grietas según

expresa la persona que allí vive.

De todo lo expuesto, surge claramente que la situación existente se encuentra perfectamente en las previsiones de las normas de interdicto, especialmente en lo que se refiere a obra nueva y daño temido.

Particularmente es aplicable la finalidad de este instituto: evitar la justicia por mano propia, las vías de hecho.

#### Decisión taxativa de la asamblea de copropietarios.

Si bien en algunos casos es común que quienes realizan obras sin autorización aleguen una supuesta complacencia o tolerancia de los demás copropietarios, en el caso particular adelante que, además de las previsiones legales y reglamentarias existentes, también resulta expresa y concreta la manifestación de voluntad en el sentido de NO PERMITIR este tipo de obras.

En Asamblea de fecha 18 de noviembre de 2012, en el punto 6 se dejó constancia de que “cualquier modificación no autorizada por la Asamblea la Administración queda autorizada para realizar un interdicto de obra nueva [...]” (fs. 181/182 del libro de actas) Por lo tanto no podrá argüirse por los infractores alguna clase de anuencia o beneplácito con su antijurídico proceder.

#### 4. PRUEBA.

##### 4.1. DOCUMENTAL

Se acompaña la siguiente documentación:

- a) Fotografías obtenidas el día viernes 11 de octubre de 2013
- b) Reglamento de copropiedad.
- c) Libro de actas: se acompañan copias de fs. 1 (visado) y 179/184 (Asambleas de fecha 16/11/2011 y 8/11/12 de decisión de impedir obras nuevas y designación de Administradora respectivamente).

##### 4.2. CONFESIONAL.

Se cite a los demandados a absolver posiciones, en la forma y bajo el apercibimiento de ley.

##### 4.3. TESTIMONIAL.

A fin de acreditar la existencia de la obra y su estado de avance se obtuvieron fotografías y se labró acta en los términos del art. 197.

Se solicita se cite a los testigos que declararon de esa forma a ratificar su declaración en primera audiencia si no lo hicieron junto con al presentación del escrito de demanda (art. 197 CPCCN).

Asimismo se solicita se cite a prestar declaración testimonial oportunamente a:

- a) \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ 3666, encargada, quien será interrogada sobre la obra nueva.
- b) \_\_\_\_\_, Psicóloga, con domicilio en \_\_\_\_\_ 5053 CABA, quien declarará sobre la obra nueva.
- c) \_\_\_\_\_, trabajador autónomo, con domicilio en \_\_\_\_\_ 2704 CABA, quien también declarará sobre la obra nueva.

#### 4.4. PERICIAL.

Se designe perito único arquitecto de oficio, a fin de que informe y explique a V.S. en relación con los siguientes puntos:

- 4.4.1 Si existe una obra en la Unidad funcional 17 correspondiente al consorcio actor.
- 4.4.2. Si dicha obra cumple con el Reglamento de Copropiedad del edificio de copropiedad.
- 4.4.3. Cómo esa obra afecta al resto del inmueble en relación con la luz natural, circulación de aire y demás condiciones que hacen a las regalas de la arquitectura.
- 4.4.4. Si dicha obra cuenta con cartel de obra conforme la normativa municipal obligatoria.
- 4.4.5. Verifique si se han presentado planos en algún organismo de control, y acompañe copia de ellos.
- 4.4.6. Explique cómo afecta la construcción de nuevos pisos en la unidad de marras la estructura de los inferiores, incluyendo la unidad situada debajo de la UF 17, y establezca si se han cumplido con las reglas del arte en relación con las cargas que debe soportar la estructura.
- 4.4.7. Si la obra representa un peligro para los bienes o las personas, y explique los motivos.

Atento a la gravedad de la situación planteada, solicito que esta medida de prueba se produzca como prueba anticipada, en los términos del art. 326 inc 2 CPCCN, que resulta expresamente aplicable a este caso.

#### 4.5. INFORMATIVA.

Se ordene librar oficio al gobierno de la CABA, a fin de que informe contenido de la denuncia ) verificador/

En caso de desconocimiento del Reglamento de Copropiedad acompañado, se requiera su copia al Registro de Actuaciones Judiciales y Notariales, mediante oficio.

### 5. DERECHO

Fundo el derecho que asiste a mi representada en las disposiciones de los arts. 619 y 620 del CPCCN, la ley 13512 (especialmente el art. 7), y doctrina y jurisprudencia aplicables.

Respecto a la legitimación del administrador del consorcio se ha dicho que: "Existe consenso en que la acción prevista por el art. 15 de la ley 13.512 compete al administrador, en su carácter de representante del consorcio, y a cualquier propietario, pero el primero puede accionar aún ante la ausencia de perjuicio, pues la aplicación de sanciones previstas para el caso no está condicionada a lesión actual o eventual de los derechos del consorcio, sino que resulta procedente por el sólo hecho de la infracción. Cuando el que acciona es un copropietario, en cambio, debe invocar un interés legítimo, es decir el perjuicio que particularmente le causa la conducta del infractor" (CNCiv Sala L. 19/12/97 LL 1998-C-753).

En el mismo sentido existen antecedentes jurisprudenciales más recientes, como: "Cuando el interdicto de obra nueva es interpuesto por el consorcio de copropietarios, no es requisito de su progreso la prueba de un perjuicio real derivado de la violación de la prohibición de edificar, o de toda otra pretensión que haga valer dicho ente en resguardo de la observancia de las normas estatutarias o legales establecidas para preservar la estabilidad, salubridad, seguridad o estética del edificio, su óptimo aprovechamiento común, la utilización de todos los copropietarios en la medida de sus derechos y la armónica convivencia"



## **6. SUSPENSION DE LA OBRA.**

Atento a lo previsto por el art. 619 última parte del CPCCN solicito se decrete preventivamente la suspensión de la obra.

Se acompaña en tal sentido declaración de los testigos en los términos del art. 197 CPCCN acerca de la existencia de la obra y su estado de avance y se solicita se los cite a ratificarla en primera audiencia.

## **7. MEDIACION Y TASA DE JUSTICIA.**

No corresponde mediación atento a los incisos 5, 6 y 7 del art. 2do de la ley de mediación (24.573).

Se acompaña sellado de ingreso de tasa de justicia aplicable a los juicios de monto indeterminable (\$ 69,67).

## **8. AUTORIZACION**

Se autoriza a consultar el expediente, practicar desgloses, diligenciar cédulas, oficios y testimonios a

## **9. PETITORIO**

Por todo lo expuesto a V.S. solicito:

- I. Se me tenga por presentada, por parte y por constituido el domicilio procesal.
- II. Se disponga la inmediata suspensión de la obra, y se ordene la notificación en forma urgente y con habilitación de días y horas inhábiles.
- III. Se ordene la pericia de arquitecto, en los términos del art. 326 inc. 2 CPCCN.
- IV. Se tenga presente la demás prueba ofrecida.
- V. Se certifique la copia de designación de administradora acompañada, y se devuelva el original.
- VI. Se tenga presente la autorización conferida.
- VII. Se otorgue al presente carácter de sumarísimo y se corra traslado de la demanda, por cinco días (art. 619 CPCCN).
- VIII. Oportunamente se dicte sentencia, decretando la demolición de lo construido.

Proveer de conformidad,  
Será Justicia

JUZGADO CIVIL Nº 107

SOLICITUD DE ANTICIPO GASTOS Y DATOS DE CONTACTO.

14 MAY -6 11:11

Sr. Juez:

\_\_\_\_\_, por derecho propio, perito arquitecto designado de oficio, CUIL: \_\_\_\_\_, en los autos caratulados "Consortio de Prop. Edificio calle 3662/66/68/70 zona Norte c/ \_\_\_\_\_ y otros s/ interdicto", con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ "A" de la Ciudad de Buenos Aires, a V.S. digo:

- Que a la fecha no se ha realizado el depósito correspondiente al anticipo de gastos establecidos por Vcia., al momento de ser designado como Perito Oficial, el 22 de abril de 2014.
- Que reitero mis datos por este medio a fin de que sea realizado el mencionado depósito.

Apellido, Nombres: \_\_\_\_\_  
 CUIL: \_\_\_\_\_  
 Banco Ciudad, sucursal \_\_\_\_\_  
 Caja de Ahorro Común \_\_\_\_\_  
 Nro. de Cuenta: \_\_\_\_\_  
 CBU \_\_\_\_\_

- Que tanto la demanda como la demandante me faciliten un teléfono de contacto o un mail, a fin de acordar la visita pericial y pedido de documentación necesaria.
- Que hasta tanto no se realicen estas diligencias, se suspenda el plazo establecido para la presentación de la Pericia solicitada.

SERÁ JUSTICIA

Arquitecto I \_\_\_\_\_  
Mat. CPAU 1 \_\_\_\_\_

AVISO DE VISITA PERICIAL

CAMARA CIVIL  
MESA RECEPTORA ESCRITOS

Sr. Juez:

[REDACTED], por derecho propio, perito arquitecto designado de oficio, CUIL: [REDACTED], en los autos caratulados "**Consortio de Prop. Edificio calle 3662/66/68/70 zona Norte c/ [REDACTED] y otros s/ interdicto**", con domicilio en la calle. [REDACTED]

[REDACTED] "A" de la Ciudad de Buenos Aires; a V.S. digo:

- Que el día jueves 21 de Agosto del 2014 a las 9hs.me presentaré en el edificio de la calle [REDACTED] 3662/66/68/70 a realizar la visita pericial solicitada por Vcia. para lo cual pido a las partes se me permita acceder al edificio y a los inmuebles en cuestión.

SERÁ JUSTICIA



Arquitecto  
Mat. CPAU [REDACTED]

## PRESENTACION DE PERICIA.

Sr. Juez:

\_\_\_\_\_, por derecho propio, perito arquitecto designado de oficio, CUIL \_\_\_\_\_, en los autos caratulados "Consortio de Prop. Edificio calle 3662/66/68/70 zona Norte c/ s/ interdicto", con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ "A" de la Ciudad de Buenos Aires, a V.S. digo:

Una vez realizada la visita pericial al inmueble de la calle \_\_\_\_\_ 3662/66/68/70, el 21 de Agosto de 2014, se pasa a contestar lo solicitado por la Demandante, en el punto 4.4 PERICIAL.

**Punto 4.4.1 "Si existe una obra en la Unidad Funcional 17 correspondiente al consorcio actor"**

Respuesta: A la fecha de la visita pericial se observa una obra en construcción en la UF 17, con operarios trabajando en el interior de la misma.

Por lo observado y comparándolo con el plano original presentado en Obras Sanitarias de la Nación aprobado el 2 de Octubre de 1928, que es el único registro grafico encontrado, (ver cortes A-B y H-I, del plano de O.S. del expediente) se trata de la modificación del departamento existente en 1er piso, donde se practicó un cerramiento metálico de vidrios repartidos en el acceso, quedando como espacio cubierto. Y dentro del inmueble se demolieron paredes interiores existentes dejando un único ambiente, con la cocina a la vista y el baño en el lugar original.

Sobre este piso se sacó el techo de chapa de zinc existente, y se construyó una losa del tipo bovedilla y sobre esta se realizó una construcción de aproximadamente 35m<sup>2</sup> cubiertos terminada con techo de chapa de zinc, posiblemente para dormitorios y una terraza accesible de aprox. 20m<sup>2</sup> descubiertos. Sobre uno de los nuevos techos de chapas de zinc se construyeron dos pequeñas paredes y sobre estas se apoyó el tanque de reserva. Desde el ambiente de 1er piso se accede a la planta superior por medio de una escalera metálica.

Todo esto estaba ya construido al momento de la visita pericial, había unos operarios pintando los ambientes interiores. No se puede precisar la fecha del inicio de la construcción descrita, si que modifica lo existente en el plano presentado en el expediente y que a la fecha de la visita la obra seguía desarrollándose.

(Fotos 1 a 9)

**Punto 4.4.2 "Si dicha obra cumple con el Reglamento de Copropiedad del edificio de copropiedad".**

Respuesta: Observando el Reglamento de Copropiedad vigente para el Consorcio del Edificio la obra descrita no cumple con:

**Art. Tercero: "Son de propiedad común por lo tanto de la copropiedad.....la estructura, muros maestros"** En el caso de la obra en cuestión, al tratarse de una planta alta se cargó la estructura existente y los muros maestros sin autorización del consorcio y sin la presentación de cálculos y planos previos, para ser aprobados por la Autoridad Vigente (el GCBA) antes del inicio de la Obra.



Arquitecto (U.P.A.)  
Mat. CPAU

**Art. Séptimo:** “La calidad de la ocupación asignada en las respectivas partes del inmueble, así también como la proporción establecida para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, no podrán modificarse sino por resolución unánime de los propietarios....” No hay documentación que certifique aprobación por unanimidad del Consocio para la Obra en cuestión.

**Art Decimosegundo, punto g:** “Por consentimiento unánime de todos los copropietarios...disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común como el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el ultimo construido” en cumplimiento de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, Artículo 7º “El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos..... Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios”.

En este caso no hubo consentimiento y se construyó sobre el departamento UF17, la obra descripta.

**Punto 4.4.3 “Como esa obra afecta al resto del inmueble en relación con la luz natural, circulación de aire y demás condiciones que hacen a las reglas de la arquitectura”.**

Respuesta: Dada la orientación general del Inmueble, la nueva construcción no afecta en mayor manera la luz natural sobre el patio del departamento de planta baja, debajo de la UF 17, lo mismo que la circulación de aire.

**(Fotos 10 y 11)**

Pero por otro lado se reitera que tendría que haberse presentado antes del inicio de la Obra, para su verificación y aprobación un cálculo estructural y los correspondientes planos indicando posición de nuevos muros, materiales de muros y techos, aventanamientos, instalaciones cloacales, provisión de agua fría, en donde se colocará el nuevo tanque de reserva, y como se sostendrá, Sobre la instalación nueva de gas, si no se hizo la presentación y aprobación correspondiente ante Metrogas, se trataría de una obra clandestina, que puede aun mas afectar a los vecinos y debe regularizarse urgentemente.

**Punto 4.4.4 “Si dicha obra cuenta con cartel de obra conforme la normativa municipal obligatoria”.**

Respuesta: La obra carece de cartel de obra conforme a las normativas vigentes ley 3893/11 de la Ciudad de BsAs y Código de la Edificación de la CABA, art.5.1.21. “Obligación de colocar Letrero al frente de una obra”.

**Punto 4.4.5 “Verifique si se han presentado planos en algún organismo de control, y acompañe copia de ellos”**

Respuesta: A la fecha no existe presentación hecha por los propietarios de la UF17 con documentación, o planos ante la Dirección de Fiscalización de Obras del GCBA según lo establecido en el Código de la Edificación y reglamentaciones vigentes.

De hecho en la puerta de acceso a la UF17, a la fecha de la visita pericial, había un cartel de clausura de obra pegado por la autoridad interviniente del GCBA, lo que da cuenta de la irregularidad de la construcción, donde figura “CLAUSURADA, faja de interdicción nro.1, por la Agencia Gubernamental de Control, de la Dirección de Fiscalización y Control de Obras del GCBA”.

No obstante ello se seguía construyendo en el inmueble. Había dos operarios trabajando, que me permitieron el acceso al mismo.

**(Foto 12)**

**Punto 4.4.6 “Explique cómo afecta la construcción de nuevos pisos en la unidad de marras la estructura de los inferiores, incluyendo la unidad situada debajo de la UF 17, y establezca si se han cumplido con las reglas del arte en relación con las cargas que deben soportar la estructura”**

Respuesta: como se detalló previamente, se construyó sobre el departamento UF17, donde originariamente había un techo de chapa de zinc, una losa de bovedilla y sobre ella una construcción de aproximadamente 35 m<sup>2</sup> cubiertos y una terraza accesible de aproximadamente 20m<sup>2</sup>.

Esto puede afectar a la estructura existente, muros y techos del departamento existente de la UF 17, al departamento vecino y los departamentos de la planta baja por debajo de la UF17.

No se realizaron los cálculos correspondientes peso propio de la losa construida, y la construcción apoyada sobre ella, con las sobrecargas propias de los locales sobre la losa, y el peso del tanque de reserva y su sostén. No se sabe cómo fue construida esa losa, como se apoya, que materiales la constituyen. No se calculó si la estructura inferior existente a la nueva losa es la adecuada para transmitir una carga adicional a la pensada y calculada originariamente. Por lo tanto es muy probable que se recienta la estructura existente, y también puede haber fisuras, en paredes y techos.


**Punto 4.4.7 “Si la obra representa un peligro para los bienes o las personas, y explique los motivos”**

Respuesta: En el departamento lindero a la UF17 existe una humedad en cielorraso y rotura del mismo producto de la ejecución del techo de chapa nuevo de la UF17.

Y además de lo enunciado en el punto 4.4.6 sobre el tema estructural y sus consecuencias; es necesario, como también se puntualizó, verificar las instalaciones, fundamentalmente si hubo modificaciones en la instalación de gas, esta debe ser denunciada y regularizada en forma urgente.

Entendiendo haber dado cabal cumplimiento con la encomienda ordenada por Vsia. proveer de conformidad.

SERÁ JUSTICIA

  
Arquitecto  
Mat. CPAU

  
Arquitecto (U.B.A.)  
Mat. CPAU

Foto1



Foto sacada desde la PB donde se observa la construcción nueva hecha en la UF17, el cerramiento de vidrios repartidos en pasillo de 1er piso y sobre el una nueva construcción.

Foto2



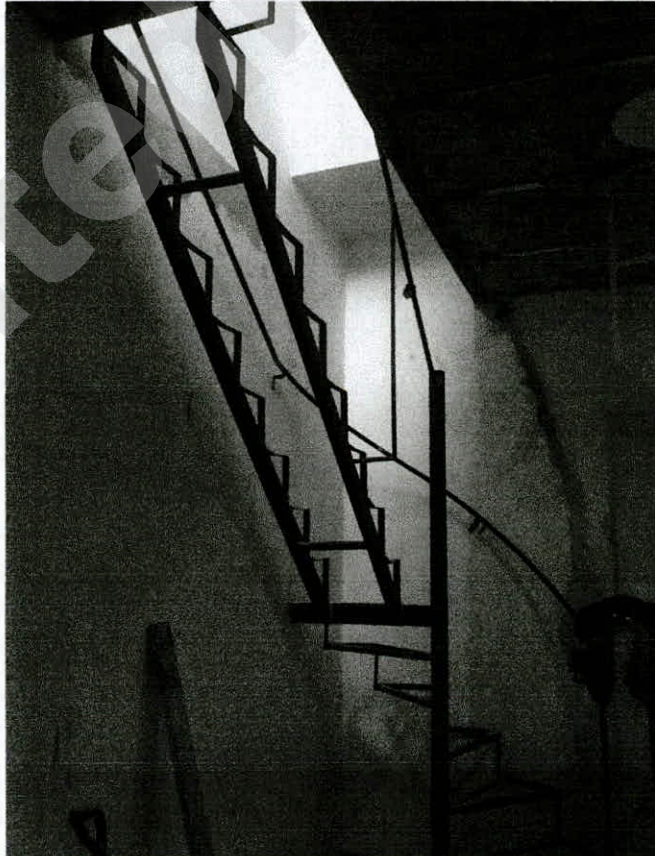
En la foto se observan los techos de los demás departamentos que son los originarios del edificio según el plano de OS obrante en expediente, con el techo de chapa de zinc.

Foto3



Foto del interior del departamento UF 17, se observa que se sacó la pared que separaba la cocina del living-comedor y en el techo la losa de bovedilla nueva.

Foto 4



En el interior del departamento UF, se colocó una escalera metálica para acceder a la nueva planta superior.


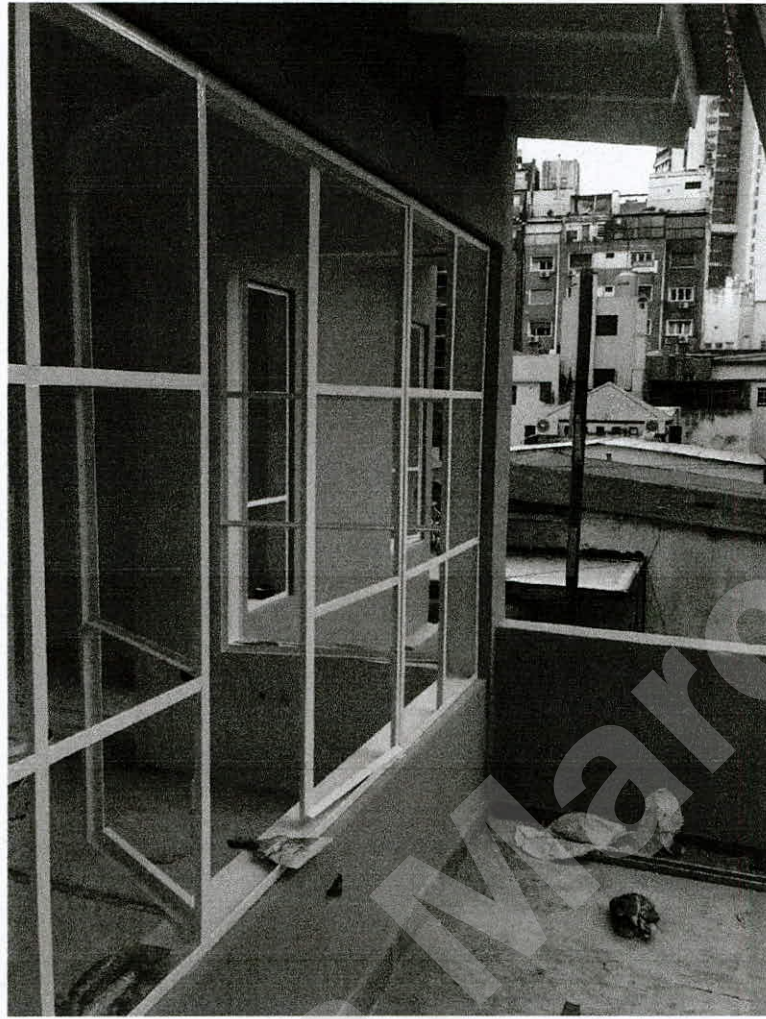
  
Arq. ~~\_\_\_\_\_~~ (I.R.A.)  
Mat. CPAU



Foto5



Detalle de la nueva construcción hecha sobre la UF17, posiblemente para dormitorios.

Foto6



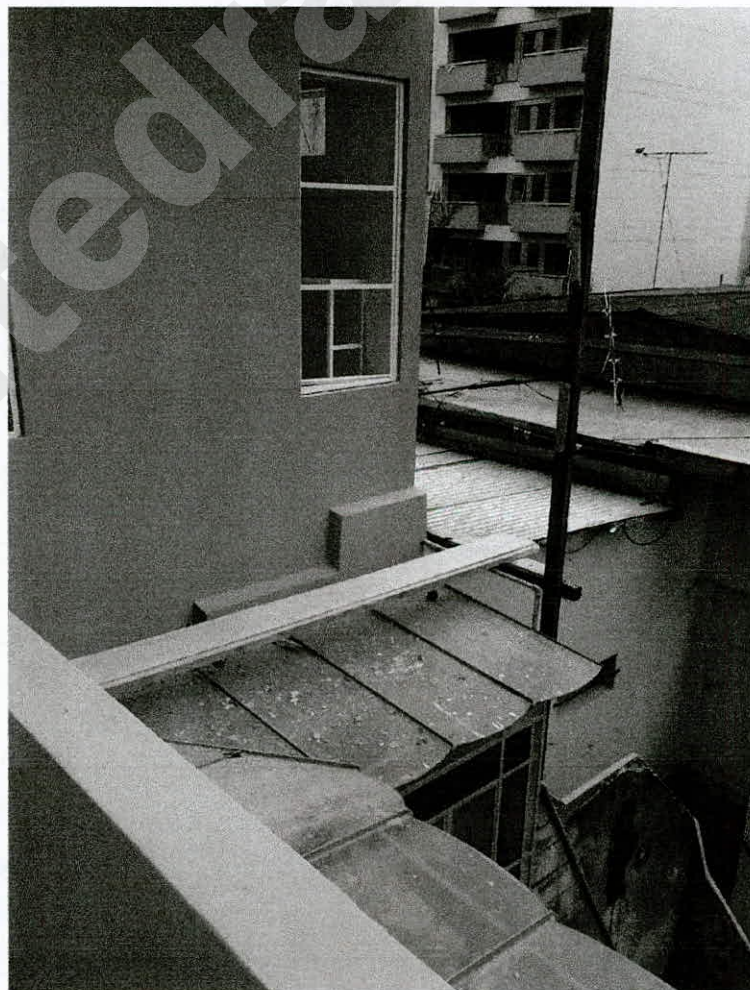
Sobre la nueva construcción se observa el tanque de reserva colocado sobre dos paredes.

Foto 7



Detalle de la nueva construcción hecha sobre la UF17, y la salida a la terraza accesible.

Foto 8



Detalle de la nueva construcción hecha sobre la UF17

Foto 9



Foto de la nueva terraza accesible sobre la UF 17

Foto 10



Foto del cerramiento hecho en la UF 17 y los techos y patio del departamento en piso inferior.

Foto 11



Foto del cerramiento hecho en la UF 17 y los techos y patio del departamento en piso inferior.

Foto 12

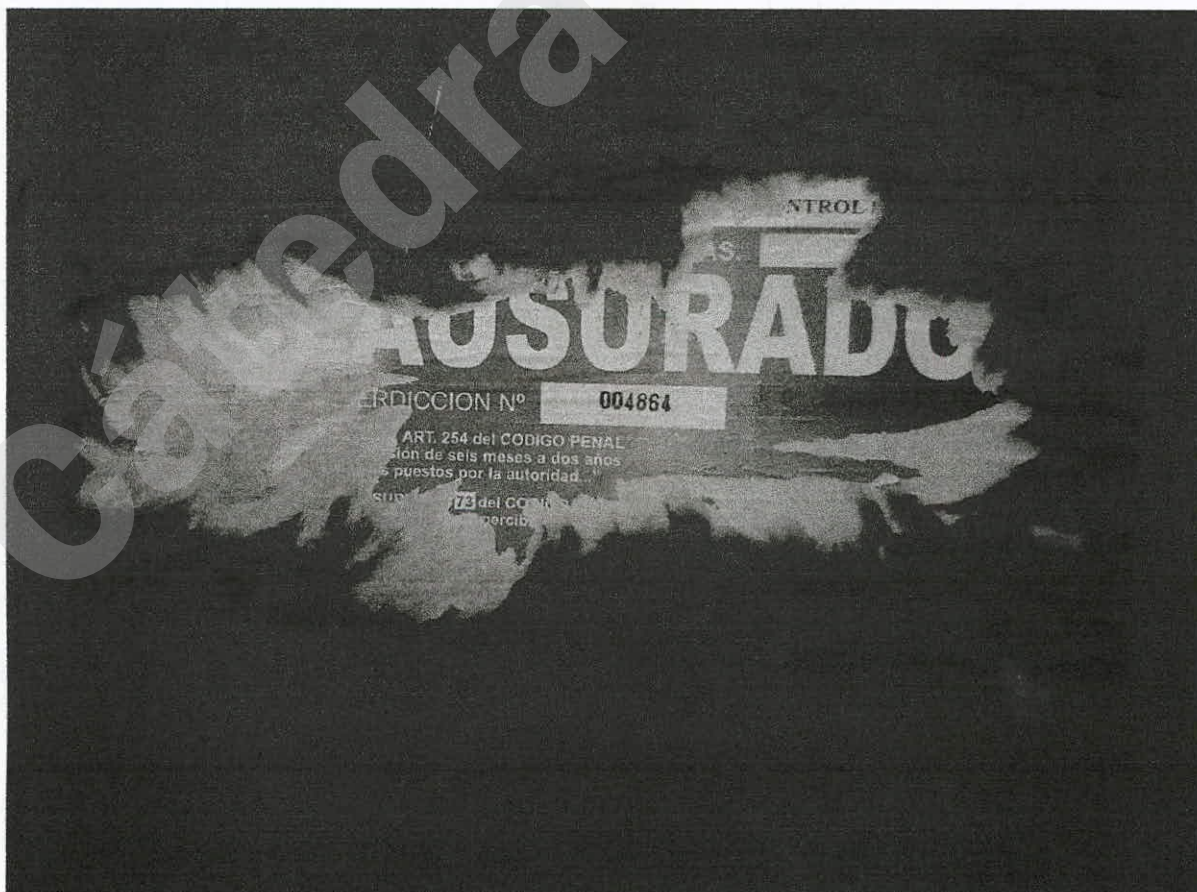


Foto de la faja de clausura en la puerta de la UF17 dejada por la Agencia Gubernamental de Control, de la Dirección de Fiscalización y Control de Obras del GCBA.