

CHECK LIST

NÚMERO DE CORRECCIÓN

TP12 - PERITAJES		1° grupo	1° doc.	2° grupo	2° doc.	3° grupo	3° doc.	4° grupo	4° doc.	5° grupo	5° doc.
1. PERICIA PRIVADA	Indicar datos del comitente y motivo de consulta										
	Fecha que se visitó el lugar										
	Describir las patologías encontradas										
	Indicar posibles causas										
	Indicar tareas necesarias para solucionarlas										
	Conclusión del informe en relación a la próxima presentación de la ley 6116										
2. PERICIA JUDICIAL	Encabezado formal										
	Presentación del perito										
	Puntos de pericia propuestos por la parte ACTORA (Propietaria de la Vivienda)										
	Puntos de pericia propuestos por la parte DEMANDADA (Director de Obra)										
	Párrafo de cierre y Firma del perito										
FECHA DE CORRECCIONES											

FIRMA DE TP:

TRABAJO PRÁCTICO N° 12

PERITAJES

ENUNCIADO

Realizar los informes periciales de los puntos de análisis abajo indicados.

FORMA DE PRESENTACIÓN

- Se entregará en formato A4
- Todo plano, gráfico o foto deberá incluir un análisis o explicación que la complemente y justifique

PAUTAS DE EVALUACIÓN

- El trabajo práctico se considerará aprobado cuando se encuentren completos todos los puntos de análisis del enunciado.
- Se evaluará la correcta diferenciación entre los tipos de pericia, la correcta presentación de informes hacia el comitente y la utilización de vocabulario técnico cuando se requiera
- El trabajo debe contener unidad de presentación y análisis en cuanto a tipografías, colores, rótulos, formatos de planos y fotografías. Se considera que es un informe para un comitente realizado por un profesional y se evaluará como tal.

PUNTOS DE ANÁLISIS

1) PERICIA PRIVADA

Para este punto tomaremos de base la vivienda o edificio de alguno de los integrantes del grupo para suponer que se tendría que realizar la tramitación de la ley 6116 (ex ley 257) de conservación de fachadas. Teniendo en cuenta que para realizar esa tramitación el inmueble debe estar en perfectas condiciones de conservación, el grupo deberá realizar:

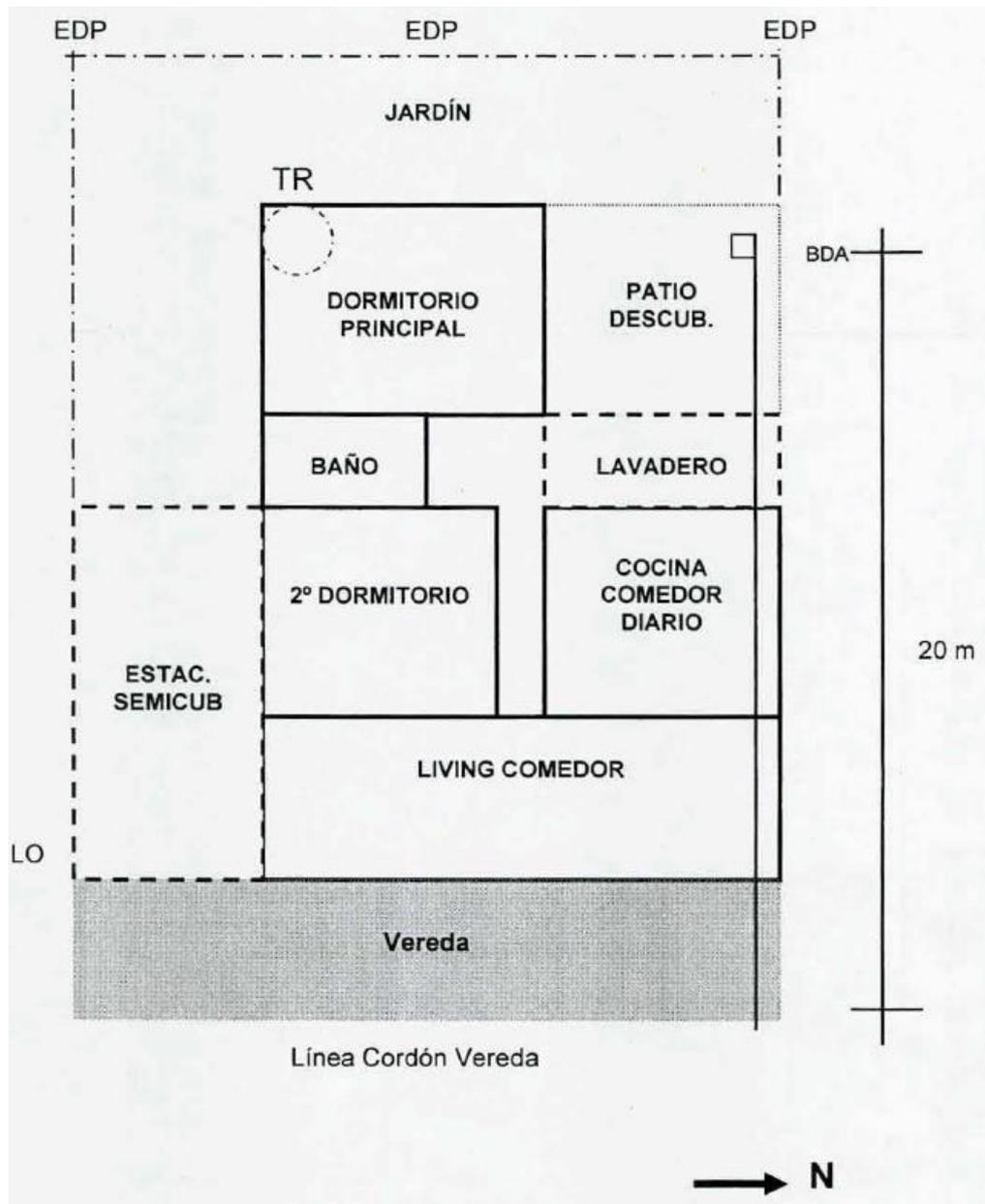
- Un informe técnico PREVIÓ, para indicarle a su comitente las tareas correctivas que son necesarias que realice para poder emitirle el certificado de conservación.
- Completar el informe con plantas o croquis de ubicación, fotos de las patologías y fotografías generales. Individualizar la patología, indicar su posible causa y tareas a realizar para revertirla.
- Finalizar con una conclusión relativa a la próxima presentación del trámite de ley 6116

La vivienda a analizar deberá tener por lo menos pb y 1 piso, puede ser un edificio de propiedad horizontal, debe tener mas de 10 años de antigüedad y estar ubicada en CABA.

2) PERICIA JUDICIAL

El ejercicio tiene por objetivo elaborar un informe a ser presentado por el perito Único de oficio a los efectos de ser incluido en autos caratulado " XXXX, C/ Arq. Director de Obra S/ Daños y Perjuicios". El mismo se elaborará considerando e interpretando las observaciones realizadas en una inspección ocular a la propiedad cuya descripción se narra a continuación:

Vivienda unifamiliar de 6 años de antigüedad, con techo de fuerte pendiente de tejas sobre el frente (en el área del Living-comedor y una azotea plana inaccesible en el resto del edificio, bajo la cual se encuentran: la cocina-comedor diario, dos dormitorios y un baño. La propiedad se completa con un patio descubierto en la parte posterior.



DATOS RELEVANTES OBTENIDOS EN LA INSPECCION OCULAR:

- a) **TECHO DEL LIVING CON VIGA CENTRAL DE MADERA DE LUZ LIBRE 5.40 m. FLEXADA CON DESCENSO EN PARTE CENTRAL (ESCUADRIA: 12 cm. X 20 cm. INSUFICIENTE. SEGÚN CALCULO DEBERÍA SER 15 cm. X 25 cm.) LO QUE PROVOCA HUNDIMIENTO DEL TEJADO Y EL CONSECUENTE GOTEO DEL AGUA DE LLUVIA EN EL SECTOR DONDE SE PRODUCE EL SOLAPE DE LA AISLACION HIDROFUGA.**
- b) **EXISTENCIA DE UNA PERDIDA DE AGUA PROVENIENTE DEL COLECTOR DEL TANQUE DE RESERVA UBICADO EN LA TERRAZA. EL MISMO POSEE APROBACION DE LA AUTORIDAD REGULADORA.**
- c) **CIELORRASO DEL DORMITORIO PRINCIPAL CON HUMEDAD EN EL SECTOR DONDE SE ENCUENTRAN EL MURO LATERAL SUR Y LA PARED DEL CONTRAFRENTE. EN LA AZOTEA NO SE VISUALIZAN DEFECTOS DE LA MEMBRANA HIDRÓFUGA.**
- d) **DESPRENDIMIENTO DEL REVESTIMIENTO CERAMICO DEL BANO EN EL MURO LATERAL SUR. EL MISMO ES DE LADRILLO COMUN DE 15 cm. DE ESPESOR, Y EXTERIORMENTE ESTA REVOCADO Y PINTADO.**

- e) IDEM PUNTO ANTERIOR EN LA PARED DIVISORIA CON EL SEGUNDO DORMITORIO.
- f) PATIO DESCUBIERTO ANEGABLE EN DIAS DE LLUVIA. (NIVEL DE PISO TERMINADO + 0,15 m. SOBRE LA B.D.A QUE SE ENCUENTRA A 20 m. DE DISTANCIA DEL CORDON DE LA VEREDA EN +- 0.00 m.). DESAGUE PLUVIAL CON ESCASA PENDIENTE PARA PERMITIR ADECUADA EVACUACION DEL AGUA.
- g) FALTA DE PRESION DE AGUA EN LA DUCHA DEL BANO. LA BASE DEL TANQUE DE RESERVA SE ENCUENTRA A 3,80 m. RESPECTO DEL NIVEL DE PISO TERMINADO DEL LOCAL.

En el informe se deberán responder a las preguntas efectuadas por las partes, considerando en cada punto cuales de los desperfectos que se observan en la vivienda son Imputables al Director de Obra y cuales a la falta de mantenimiento por parte de la propletaria.

El informe se desarrollará en el siguiente orden:

- *Encabezado formal*
- *Presentación del perito.*
- *Puntos de pericia propuestos por la parte ACTORA (Propietaria de la Vivienda).*
- *Puntos de pericia propuestos por la parte DEMANDADA (Director de Obra).*
- *Párrafo de cierre y Firma del perito.*

Puntos de pericia propuestos por la parte ACTORA

- 1) DETERMINAR SI LAS FILTRACIONES EN EL TECHO DEL LIVING SE DEBEN A UNA INSUFICIENTE ESCUADRIA DE LA VIGA DE MADERA.
- 2) DETERMINAR SI LA HUMEDAD EN EL CIELORRASO DEL DORMITORIO PRINCIPAL SE RELACIONA CON EL DESPERFECTO DEL TANQUE DE AGUA.
- 3) INFORMAR SI EL ESPESOR DEL MURO EXTERIOR DEL BANO Y DEL 2º DORMITORIO (LATERAL SUR) RESPONDE A LAS REGLAS DEL ARTE DE CONSTRUIR INDICAR ADEMÁS SI SU ORIENTACION CONTRIBUYE A AGRAVAR LA PATOLOGÍA EXISTENTE.
- 4) VERIFICAR SI ES CORRECTA LA PENDIENTE DEL DESAGUE PLUVIAL DEL PATIO DESCUBIERTO.
- 5) DETERMINAR SI EN LA ALTURA DE LA BASE DEL TANQUE DE AGUA PUEDE ENCONTRARSE LA CAUSA DE LA FALTA DE PRESION EN LA DUCHA DEL BAÑO.
- 6) DETERMINAR SI LOS DESPERFECTOS SE ENCUENTRAN COMPRENDIDOS DENTRO DE LA RESPONSABILIDAD POSCONTRACTUAL. (CONSIDERAR: PLAZO DE GARANTÍA - VICIOS OCULTOS - VICIOS DE DIRECCIÓN.)

Puntos de pericia propuestos por la parte DEMANDADA

- 1) DETERMINAR SI LA FILTRACIÓN EN EL TECHO DEL LIVING ES ADJUDICABLE A UN DEFECTO EN EL MATERIAL DE LA AISLACIÓN HIDROFUGA.
- 2) ESTABLECER SI LA HUMEDAD EN EL CIELORRASO DEL DORMITORIO PRINCIPAL SE DEBE A DEFECTOS EN LA COLOCACION DE LA MEMBRANA ASFATICA CON FOIL DE ALUMINIO.
- 3) DETERMINAR SI EL DESPRENDIMIENTO DE LAS CERAMICAS DEL BAÑO SE DEBE A UN DEFECTO EN LA MEZCLA DE ASIENTO.

4) DETERMINAR SI EL COLECTOR DEL TANQUE DE RESERVA ES SOMETIDO REGULARMENTE A TAREAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.

5) INFORMAR EN CADA CASO SI LOS VICIOS ENUNCIADOS SON APARENTES, OCULTOS, DERIVADOS DE LA FALTA DE MANTENIMIENTO O DEL MAL USO.

A continuación se transcriben la forma de armado del escrito y los textos que se colocaran en el encabezado y en la finalización del informe. En cada uno de los espacios entre () se deberá completar con los datos correspondientes según lo requerido.

PRESENTA PERICIA

Señor Juez:

(Nombre y apellido del profesional), arquitecto, Matrícula No XXXX expedida por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Clave Unica de Identificación Tributaria No XXXX con domicilio real en **(calle, número, piso y departamento)**, de esta Ciudad, constituyendo domicilio **(calle, número, piso 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/2015- , 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° XXX. de esta Ciudad. y a examinar la documentación que obra en el presente expediente.

PUNTOS DE PERICIA PROPUESTOS POR LA PARTE ACTORA:

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

PUNTOS DE PERICIA PROPUESTOS POR LA PARTE DEMANDADA:

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

Proveer de Conformidad,
SERA JUSTICIA

FIRMA
(Nombre y apellido del profesional)
ARQUITECTO
Mat. CPAU N°....

MATERIAL NECESARIO DE DYLOMARCUS.COM.AR PARA RESOLVER EL TP

MATERIAL TEÓRICO

ESTRUCTURAS RESUMEN:

-ER 30 Pericias

APOYO NORMATIVO:

-AN 05 Conservación de fachadas