Peritajes

Funciones del arquitecto

MISIÓN FUNDAMENTAL

Mantener el edificio en pie

Atendiendo problemas:
funcionales,
técnicos estructurales,
financieros,
económicos

Deberá y podrá realizar:
Proyecto, vigilancia,
Dirección de obra,
Superintendencia de trabajos

Derivan de ellas:
OTRAS FUNCIONES

- **Dar constancia de hechos propios de su técnica para casos litigiosos. (Arbitrajes)**
- **Peritajes**
- **Tasaciones**
- **Consultas verbales o escritas de acuerdo a conocimientos técnicos.**

¿Qué es un peritaje?

Es un informe técnico sobre un tema de su conocimiento profesional o propio del oficio de un idóneo.

PERITO

Tiene por objeto:

- **Asesorar sobre cuestiones que las partes necesitan conocer para la resolución de un problema.**
- **Emitir opinión para que las partes diriman sus diferencias.**
- **Informar a la Justicia para que ésta dictamine con exactitud.**

Clasificación

- **Tasaciones:** tienen por objeto la apreciación de un objeto mueble o inmueble.

- **Pericias técnicas:**

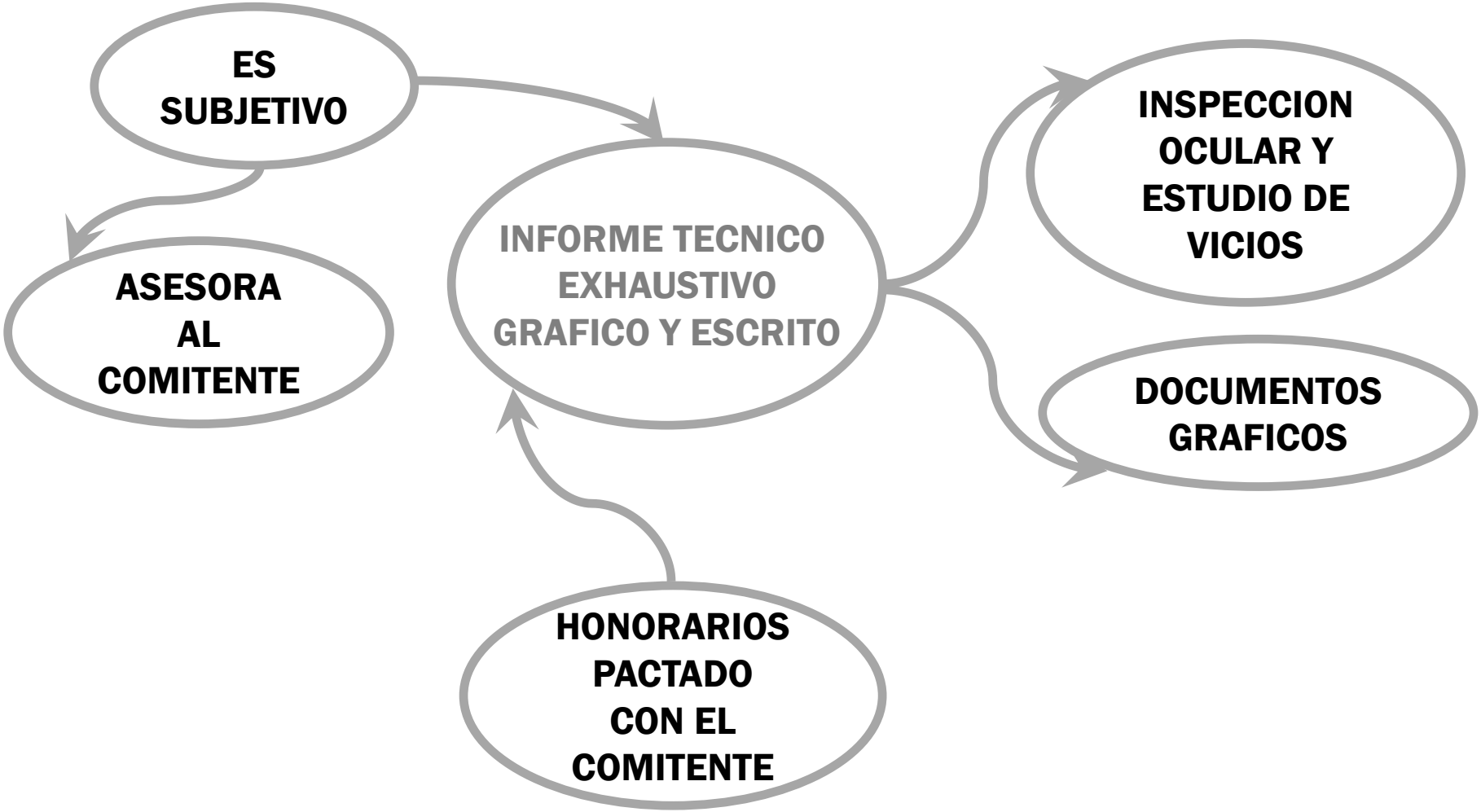
Pericias privadas

Los informes periciales, a pedido de los comitentes se clasifican en consultas y estudios.

La consulta es un dictamen que se da acerca de un asunto de acuerdo con los conocimientos generales del profesional.

El estudio exige una profundización del tema antes de ofrecer un dictamen.

Pericias privadas



Informe técnico

INFORME TÉCNICO:
PROPIEDAD : xxx- C.A.B.A.

Debido a incidentes causados por reparaciones de instalaciones de agua fría y caliente y desagües cloacales de un baño de un departamento del inmueble, sito en la calle, lindera a la finca sita en , propiedad del Sr, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es que se me solicita un informe técnico de los daños, para lo cual, tomo vistas de lo acontecido, el día 21 de diciembre del corriente.

Como antecedente se me informa, que los daños surgieron aproximadamente ocho meses atrás, apareciendo de repente una importante cantidad de agua cayendo por el muro en cuestión.

Los daños se circunscriben a un área específica de aproximadamente 30 cm de altura desde bajo losa en un placard espejado que se encuentra sobre el muro medianero y desde allí se bifurca hacia la derecha, donde se halla el baño y hacia la izquierda, el dormitorio de los niños.

Informe técnico

Se observan marcas de humedades por zonas envolventes y chorreaduras de agua, ya secas por el tiempo transcurrido, importantes rajaduras y resquebrajamiento del revoque y pintura y explosiones de revoque (botones), producidas por lesiones químicas hasta ver el ladrillo.

No pueden verificarse la totalidad de los daños acaecidos en la zona de baño, ya que fue reparado y pintado a nuevo según se me informó.

La zona indicada como perjudicada coincide con una diferencia de niveles entre los dos edificios, por lo que se presume que la colocación de las nuevas cañerías estaría en esa altura, dado que es coincidente por otro lado que las humedades comenzaron a ceder unas vez terminadas las obras.

Se adjuntan fotos tomadas in situ y de la fachada del edificio de al lado demostrando la diferencia de niveles.

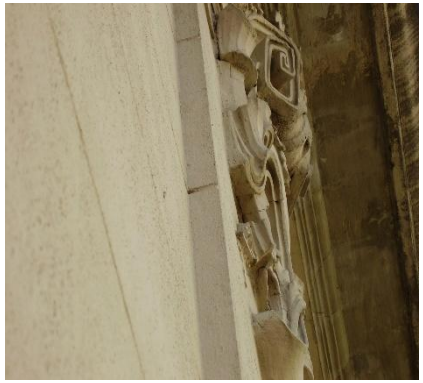
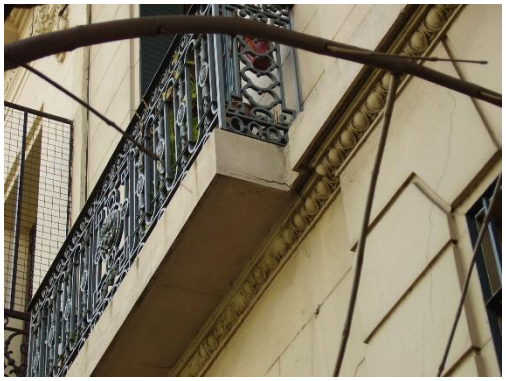
Informe técnico

Informe previo para cumplimiento de la Ley 6116/18 (ex Ley257/99)

INFORME TÉCNICO

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO:
Edificio destinado a Vivienda Multifamiliar
Finca Calle:
Datos Catastrales: C: 7 S: 17 M: 102 P: 20
Partida Matriz: 3690385
FRENTE:
Esta finca de referencia, está ubicada sobre línea oficial y consta de tres viviendas, la unidad funcional Nro. 1, 2 y 3 con frente a la calle (Planta baja y 2 pisos) y la Nro. 1 con azotea accesible.
El frente está compuesto por tres accesos peatonales (de madera y vidrio), y 1 ventana en Planta baja, el 1er y 2do. Piso tienen pequeños balcones con fisuras y rajaduras algunas de importancia que necesitan reparación inmediata, con puertas ventanas con persianas y rejas decorativas en buen estado de conservación.
Debajo de los balcones existen pequeñas molduras en buen estado.
El remate del edificio es un cornisamiento de aproximadamente 30 cm de vuelo presentando fisuras y desprendimientos que necesitan reparación, como también la ornamentación que lo acompaña.
Dicha fachada tiene revestimiento tipo piedra parís con buen estado de conservación.

Informe previo para cumplimiento de la Ley 6116/18 (ex Ley257/99)

Informe previo para cumplimiento de la Ley 6116/18 (ex Ley257/99)

MUROS MEDIANEROS:

Se encuentran en buen estado de conservación

Los muros medianeros interiormente se encuentran revocados y pintados con molduras decorativas.

El muro medianero dentro de la unidad ..., se encuentra actualmente en reparación de una grieta importante. Exteriormente se encuentra revocada sin fisuras ni humedades.

Informe previo para cumplimiento de la Ley 6116/18 (ex Ley257/99)

PATIOS:

Tanto lo muros que lo componen (medianeros y de la vivienda), los pisos cerámicos, como todos sus cerramientos (vidrio repartido original de obra metálico y resto de mampostería y escalera de acceso a la azotea se encuentran en buen estado de conservación, presentando algunas fisuras, y faltantes sin humedades.

Las escalera de acceso a la azotea posee barandas metálicas, los escalones se encuentran en buen estado de conservación no presentando riesgo alguno.

Informe previo para cumplimiento de la Ley 6116/18 (ex Ley257/99)

AZOTEA:

Posee piso con cerámicas pintadas con pintura impermeable color verde en buen estado de conservación.

Parapeto de mampostería, revocado y pintado, con rejas en buenas condiciones, se encuentran fisuras y grietas importantes que es necesario reparar.

Muro medianero con revoque y pintado en buen estado.

PARA EXTENDER EL CERTIFICADO DE CONSERVACION DEL EDIFICIO HABRA QUE REPARAR PREVIAMENTE EN FORMA INMEDIATA LAS PATOLOGIAS MENCIONADAS EN EL INFORME.

Informe previo para cumplimiento de la Ley 6116/18 (ex Ley257/99)

CONCLUSIÓN:

De acuerdo al análisis precedente se llega a la conclusión que la finca NO REQUIERE TRABAJOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN Y NO REVISTE RIESGO APARENTE. Por lo tanto se puede extender el certificado de conservación.
(Ley 6116/Anexo IV/art.6)

FIRMA DEL COMITENTE **FIRMA DEL PROFESIONAL**

Este trámite se realiza on line previa encomienda profesional

Pericias públicas o judiciales

Dentro del ámbito judicial un perito puede ejercer 2 funciones
NO SIMULTÁNEAS:

CONSULTOR TECNICO (CT) O PERITO DE PARTE.	PERITO UNICO DE OFICIO (PUO)
NO ES AUXILIAR DE JUSTICIA	ES AUXILIAR DE JUSTICIA
ES NOMBRADO POR UNA PARTE	ES NOMBRADO POR EL JUEZ
NO FORMALIZA ACEPTACION DEL CARGO	DEBE ACEPTAR EL NOMBRAMIENTO
NO ESTA OBLIGADO A PRESENTAR INFORME EN EXPTE. JUDICIAL.	ESTA OBLIGADO A PRESENTAR EL INFORME AL JUEZ.
NO ES RECUSABLE	PUEDE SER RECUSADO
HACE INFORME SUBJETIVO	HACE INFORME OBJETIVO (IMPARCIAL)

Inscripción

PERITO UNICO DE OFICIO (PUO):

Previo pago de un arancel, el interesado debe inscribirse en el registro que lleva la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el SISTEMA UNICO DE ADMINISTRACIÓN DE PERITOS Y MARTILLEROS DE LA JUSTICIA NACIONAL Y FEDERAL (SUAPM), en los meses de octubre para CABA, para el CIVIL se necesita acreditar 5 años de antigüedad en la profesión.

Se le requiere título habilitante, matrícula profesional.

Secuencia de una pericia judicial

Perito único de oficio (PUO)
Nombrado por el Juez

NOMBRAMIENTO

Llega al domicilio electrónico
Debe aceptar para hacerse cargo dentro de los 3 días hábiles

Notificación por cédula judicial

Determinación de puntos periciales

Son solicitados por el Juez o por cada una de las partes

¿Qué puede pedir el perito?

Adelanto de gastos (dentro del 3er. día de haber aceptado el cargo)
Aclaraciones , Elementos para hacerla pericia

Plazo de entrega del informe pericial

Lo fija el Juez según Código de Procedimientos
Son 15 días hábiles y se puede pedir prórroga

¿De qué consta el informe pericial?

Debe contestar SOLO lo requerido de no hacerlo o de contestar temas ajenos al cuestionario o por no cumplir con el tiempo establecido podrá darse por NULO el informe.
Debe presentar tantas copias como partes haya.

Honorarios

Los regula el Juez, ya que están desregulados por los Consejos Profesionales, en caso de no estar de acuerdo, puede apelar a la Cámara Nacional de Apelaciones

¿Qué pueden pedir las partes o el Juez?

Aclaraciones sobre el informe
Impugnarlo

Nombramiento de PUO

PUO NOTIFICACION POR CEDULA JUDICIAL

Concurre al Juzgado dentro de los 3 días hábiles

Se interioriza del tema a tratar y asumirá o no el cargo.

Si no acepta, deberá dar causa justa si no, será removido del cargo

Si acepta, será responsable por los perjuicios que por renuncia o negligencia ocasionaría por demora a las partes.

Causas de remoción:
Renuncia sin motivo relevante
No emitir dictamen
Dictamen fuera de término.

CIV

PODER JUDICIAL DE LA NACION

CEDULA
DE NOTIFICACION

TRIBUNAL: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nº 157, Sec. Única, sito en Av. De Los Inmigrantes 9950, 8º Piso, Capital Federal.- -

FECHA DE RECEPCION DE NOTIFICACIONES

Arq. MARÍA RODRIGUEZ -

SELLO DEL FUERO

DOMICILIO: Gabriela Mistral 861, Piso 9, Depto. "E", Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

DENUNCIADO
Tipo de domicilio

Carácter: -
(Urgente, Notificar en el día, Habilitación de día y hora inhábil)

OBSERVACIONES ESPECIALES:
(Insania art. 626 – Amparo – Hábeas corpus – Arts. 682/683/684 – Art. 339/41 C.P.C.C. – Art. 129 C.P.P.)

				SALA		(Testar lo que no corresponde)		
	924.381/2009	**931**	**Civ**	**157**	**U**	**SI/NO**	**SI/NO**	**SI/NO**
Nº de Orden	EXP. Nº	ZONA	FUERO	JUZGADO	SECRET.	COPIAS	PERSONAL	OBSERV.

REZ: ☐ **NEGATIVA** **NOTIF.** ☐

Hago saber a usted que en el Expediente caratulado **"COMPARSA S.R.L. c/ SOSA, MEDARDO Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expte. 924.381/2009),** que se tramita por ante este Tribunal, se ha dictado la siguiente **RESOLUCION: "Buenos Aires, Octubre 07 de 2009.- … En consecuencia, desígnase perito arquitecto a MARIA RODRIGUEZ, D.N.I. 71.322.201, perito Nº 4581213, con domicilio en Gabriela Mistral 861, Piso 9, Depto. "E", Ciudad Autónoma de Buenos Aires (T.E. 4576-00987 / 15-536-8002) quien previa aceptación del cargo dentro del tercer día de notificado procederá a cumplir su cometido dentro del plazo de quince días, bajo apercibimiento de remoción. Notifíquese.- Firmado: Juan Pérez. Juez".----------**
QUEDA USTED DEBIDAMENTE NOTIFICADA.-

Buenos Aires, 14 de Octubre de 2009.

dylomarcus 2026

Recusación de un puo

- El que tuviera hasta 4to. grado de cosanguineidad.

- 2do. de afinidad o enemistad comprobada, con alguna de las partes intervinientes o sus abogados.

- Tener interés directo o indirecto en el asunto.

- Tener relación laboral o comercial con alguna de las partes o sus abogados.

Responsabilidad de un puo

Código Procesal Civil y Comercial

Por culpa o negligencia, ocasiona un daño a otro, debe repararlo.

Daños y perjuicios

Por falta de cumplimiento de plazos o
por tratar otros temas

Código Penal

Art. 243: referido a no comparecer
Se inhabilita de 1mes a 1 año

Art. 275: por falso testimonio
Pena: de 1 a 10 años

Art. 276: por cohecho
Pena: de 1 a 4 años