

Modelo de Escrito

Pericia en cuestión de propiedad horizontal. ARQUITECTO PRESENTA PERICIA. Señor Juez:.... , arquitecto, con matrícula N°.... del Consejo Profesional de Arquitectura yUrbanismo, afiliación a.... con el N°...; constituyendo domicilio legal en.... , en los autos caratulados "...c/.... s/ Medidas precautorias"(Expte.....), que tramitan por ante vuestro Juzgado.... , a V.S. digo: Quehabiendo sido designado perito único de oficio en estos autos y aceptado el cargo en legal forma ante el actuario, vengo a dar cuenta a V.S. del resultado de la misión encomendada. Cumpliendo la tarea pericial he procedido a: a-Visitar e inspeccionar el inmueble de autos y su entorno inmediato. b- Estudiardetalladamente sus planos. c- Efectuar una serie de constataciones necesarias. Antes de dar respuesta al cuestionario planteado, estimo conveniente -paramejor ilustración de V.S.- efectuar la breve introducción que sigue: 1- El inmueble de autos se encuentra ubicado en la calle...., de.... , entre las calles.... y.... ,en la manzana que posee su último límite en la calle.... 2- En el sector más destacado de.... , a.... cuadras de.... , a.... cuadras de.... , a.... cuadras de.... , a pasos del.... y del importante complejo de parques con el cual éste se integra. 3- Se trata de una zona de carácter residencial de altonivel y densidad, con edificación de apreciable valor material yarquitectónico, donde los recientes edificios de gran altura han reemplazado enbuena proporción a las construcciones bajas. 4- La zona está equipada con servicios completos de unabuena urbanización, tiene una excelente red circulatoria, múltiples serviciosde transporte y una privilegiada proporción de espacios verdes -por susuperficie y calidad-, constituyéndose en una de las de mayor jerarquíaresidencial en.... 5- El edificio de autos está construido sobre un terreno quemide.... m al frente,.... m al contrafrente y.... m y.... m en los laterales,completando una superficie de.... m². 6- Está compuesto por.... plantas, según el siguiente detalle: a- Planta Sótano: Guardacoches concirculación vertical por montacoches. b- Planta Baja: Guardacoches, hall deentrada, tanque de bombeo, medidores de electricidad, medidores de gas, sala decompactadora, sala de bombas y depósito, parcialmente ocupado por controlesmecánicos. c- Planta Piso 1º: Unidad compuesta por"living"-comedor,.... dormitorios,.... baños,cocina-office, lavadero, palier privado y dependencia de servicio. Balcón a lacalle y terraza interior. Superficie cubierta.... m²; semicubierta.... m²;descubierta.... m² y balcón.... m². Total.... m². d- Planta 2º al.... Piso: Unidades compuestas por palierprivado, hall, "living"-comedor,.... dormitorios,.... baños,cocina-office, lavadero, balcón a lacalle y dependencias de servicio.Superficie cubierta.... m²; semicubierta.... m²; balcón.... m². Total.... m².e- Planta Piso.... : Unidad compuesta por palier privado, hall,"living"-comedor,.... dormitorios,.... baños,cocina-office, lavadero, balcón a lacalle y dependencias de servicio.Superficie cubierta.... m²; semicubierta.... m²; balcón.... m². Total.... m².f- Planta Piso.... : Parte de unidad en dúplex, incluye: palier privado, hall,"living"-comedor, baño, "toilette", dormitorio,cocina-comedor diario, lavadero, balcón a lacalle, terraza interior (angosta)y dependencias de servicio. Superficie cubierta.... m²; semicubierta.... m²; balcón....m². Total.... m². g- Planta Piso.... : Parte restante de la unidad en dúplex,incluye:.... dormitorios (uno en"suite"),.... baños, balcónterrazza al frente y terraza interior. Superficie cubierta.... m²;semicubierta.... m²; balcón.... m². Total.... m². Superficie total dúplexplantas.... y.... :.... m². h- PlantaPiso.... : Incluye la sala de caldera, circulaciones comunes y una unidad devivienda compuesta de "living"-comedor, un dormitorio, baño, cocina,balcón terraza al frente y terraza interior. Superficie unidad de vivienda:cubierta.... m²; semicubierta.... m²; balcón.... m². Total.... m². i- PlantaAzotea: Incluye el tanque de agua, sala de máquinas de ascensores y azoteacomún. 7- Completando lo anteriormente descripto con laconsideración de las superficies comunes no detalladas: pasillos, escaleras,etc., obtenemos las siguientes superficies totales: a- Correspondiente a unidades funcionales.... m² (incluyen sup. cubiertas, semicubiertas,descubiertas y balcones). b- Correspondiente a unidades complementarias.... m².c- Correspondiente a superficie comunes.... m². 8- De acuerdo al Reglamento de Copropiedad hay.... unidades funcionales, de las cuales todasexcepto la del piso.... poseen cada unaun.... por cien indiviso de la unidadcomplementaria.... , guardacoches. A) Detalles, servicios y categoría del edificio: El edificiode autos -que es prácticamente nuevo- tiene en planta baja la fachada revestidaen granito lustrado, puerta de acceso templada con herrajes de bronce. Hall deacceso revestido con paños horizontales de madera lustrada y juntas de bronce;paños de espejo, piso entarugado con sectores alfombrados. El acceso deservicio y pasillos poseen piso cerámico rojo (7,5 x 15 cm), paredes revocadasa la cal y pintadas. La escalera está terminada con alisado de cemento y ángulometálico en el ángulo saliente de los escalones. Los ascensores estánrevestidos en laminado plástico y tienen piso de goma. En cuanto a lascaracterísticas de terminación de las unidades de vivienda, se impone su diferencia ciónen.... grupos: I) Piso de la unidad...., del piso.... : tiene en general piso de cerámico habano.... cm x.... cm yparedes enyesadas y pintadas. Cocina con azulejos blancos hasta el techo,mueble y mesada revestidos en laminado plástico, cocina a gas natural.... de.... hornallas y horno, agua caliente por calefón a gas natural, calefactorde tiro balanceado, marca.... , baño con artefactos blancos y botiquín plástico.Hay "portero eléctrico" y teléfono. II) El resto de las unidades devivienda tienen un palier al que se llega exclusivamente por uno de losascensores, con piso cerámico (20 x 20 cm decorado) y paredes pintadas, en elque se incluye un

dispositivo de intercomunicación que lo vincula con la recepción de la unidad del piso.... "living"-comedor con piso cerámico ídem palier, con zócalo demadera lustrada y paredes pintadas. Dormitorio con "placards" demadera lustrada, piso alfombrado sobre alisado y paredes pintadas. Cocina azulejada hasta el techo en color.... , piso cerámico de 15 x 15 cm, muebles en madera acabado brillante e interiores revestidos en laminado plástico; mesada granítica, anafe y horno visor marca.... , agua caliente individual portero marca.... , un tablero de llamadas ubicado en el "office"(prolongación de la cocina) recibe los avisos de los ambientes principales. Baños con azulejos de color hasta el cielorraso -con decorados intercalados-, piso cerámico, artefactos.... de color (lavatorio con pie e inodoro a válvula) y espejo a.... colores; grifería de la calidad conductor, cielorraso pintado. Las dependencias de servicio tienen piso cerámico habano 10 x 10 cm, "placard" en el dormitorio, paredes pintadas. La yesería general es aplicada con buña perimetral de terminación, las cortinas de enrollar son de plástico, las puertas de madera tipo doble contacto con herrajes en bronce pulido, las carpinterías en chapa doblada. Hay aparato telefónico en las unidades, así como portero eléctrico que las vincula con el acceso. En cuanto a los servicios, faltaría agregar a lo ya descripto el montacoches que vincula los niveles de estacionamiento y los servicios centrales de calefacción por losa radiante a gas natural cuya caldera se halla en el.... piso y de compactación de residuos que funciona en la planta baja. De acuerdo a lo descripto este perito opina que la categoría del edificio de autos supera el nivel medio en relación a la construcción general de la ciudad de Buenos Aires pero inferior a mucho de lo construido en esa zona, de altísimo nivel por el volumen y alto poder adquisitivo de la demanda (es frecuente encontrar allí baños compartimentados y/o con mesadas de mármol, vestidores, portero visor, pileta y solarío común, etc.). Es un edificio de buen nivel que empero no posee características sobresalientes, salvo su ubicación y consecuentes vistas. B) Peligros e inconvenientes de la falta de portería en el mismo: La no existencia de una vivienda para el portero, en sí no trae aparejado ningún peligro. El único inconveniente es que el portero no permanecerá fuera del horario de trabajo en el edificio (situación que es frecuente cuando vive en el mismo). Esa ausencia incrementa el peligro de robo y dificulta el control inmediato de cualquier desperfecto inesperado en los servicios e infraestructura del edificio, condicionando por otra parte el horario de prestación de servicios no permanentes, como por ejemplo calefacción. Obviamente, la contratación de varios turnos de portería externa resolvería los problemas citados pero con un importante incremento en los gastos, por el número de empleados y por el nivel de la retribución ya que en caso de asistir portería el uso de la misma es parte de la retribución. Por fin debo señalar que no siendo habitual en la ciudad de Buenos Aires y menos en esta zona que este tipo de edificios carezca de portería, esto se traduce en una merma en el valor venal de las unidades que lo componen. C) Si el ascensor principal llega al piso.... : No. El ascensor principal no llega al piso.... D) Si el ascensor de servicio llega hasta el piso.... : Sí. El ascensor de servicio llega hasta el piso.... E) Si en cada palier privado hay un altoparlante que comunica directamente al piso.... , o sea a la portería, por si el ascensor se queda en entresijos: En la descripción ya realizada este perito señala la existencia de intercomunicadores en los palieres, que vinculan los mismos con la unidad del piso.... No puedo determinar si dicha unidad está afectada al uso de portería pero señala que generalmente la intercomunicación se realiza entre palieres y portería. F) Usualidad y razonabilidad del servicio permanente de portería y del espacio en el edificio a tal efecto en los edificios similares y perjuicios que pueden ocasionar su falta: Es usual y razonable que haya portero con vivienda en el edificio. La existencia de portero con vivienda, no involucra servicio permanente ya que el portero desenvuelve sus tareas en un horario limitado previamente establecido. Es usual la actividad complementaria de auxiliares de portería cubriendo los horarios vacantes. La existencia de servicio permanente de portería involucra varios turnos de trabajo y podría eventualmente concretarse sin vivienda en el edificio aunque esto no es lo habitual ni en la zona ni en el resto de la ciudad. Los perjuicios a los que se alude ya han sido descriptos en las respuestas anteriores. G) Otros datos útiles: A lo ya señalado debo agregar que en el supuesto que la unidad del piso.... no fuera afectada al servicio de portería; no existe en el edificio vestuario y fundamentalmente baño, donde cualquier portero externo pueda cambiarse y satisfacer sus necesidades fisiológicas. Por otra parte no existe en el edificio un espacio específicamente destinado a guardar materiales, ya que el espacio de planta baja previsto como depósito ha sido destinado a control del montacoches, aunque no se descarta la posibilidad frecuente de compartirlo. Habiendo dado cumplimiento a la tarea pericial encomendada, a V.S. solicito: Tenerme por expedido, disponiendo la agregación a los autos de la presente peritación y dando vista a los interesados por el término de ley. En su oportunidad, presentarle su superior aprobación judicial. Quiera V.S. proveer de conformidad. SERA JUSTICIA.