

Modelo de Escrito

Pericia para determinar el valor del deterioro edilicio. PERICIA VALORATIVA POR DETERIOROS EDILICIOS - RESTITUCION DE INMUEBLE. En el juicio caratulado «...» (Expte....) por los deterioros producidos en el bien inmueble dado en comodato por el Sr.... , propietario del mismo, al Sr.... y producidos por el usuario durante el período de uso, el perito de oficio designado en autos ha procedido a desarrollar su tarea partiendo (según surge del expediente judicial) que el inmueble al ser entregado al usuario, se encontraba en perfectas condiciones. A los efectos de una correcta valoración e imputación de los deterioros de la propiedad y considerando el tiempo que el inmueble estuvo en poder del usuario, ha sido necesario distinguir la antigüedad estimada de esos deterioros, los producidos por el uso y aquellos producidos por causas ajenas a los ocupantes, como ser el transcurso natural del tiempo. Dado que las condiciones del comodato no imponían al usuario la obligación de reparar aquellos deterioros no producidos por su causa o por la acción del tiempo, pero sí los causados por el uso, se realizó una enumeración detallada de la totalidad de los mismos, desglosando aquellos imputables para luego valorar las reparaciones correspondientes. A Situación del inmueble por sector y ambientes: I) Sector externo: a) Acera: Se halla en condiciones normales de uso; b) Cerco y rejas: El cerco presenta deteriorado el revoque hasta una altura de.... cm de ambas caras producto de la rotura de las capas aisladoras hidrófugas por asentamientos, lo que originó manchas de humedad desprendimientos de revoques y fisuras múltiples. La reja y puerta de entrada se halla con la pintura descascarada (esmalte sintético) y con puntos de óxido, producto de la intemperie y por falta de mantenimiento. Tanto el muro como la reja, presentan deterioros con una antigüedad de los mismos mayor que la del comienzo de la utilización del bien por el usuario; c) Jardín: Se halla en total estado de descuido tanto en lo que hace al tratamiento de las plantas, protección de plagas, etc., como los bordes de canchales, la mayor parte de ellos rotos por descuido en el uso de elementos de jardinería; d) Frente: El muro en su totalidad se halla en su revoque de terminación (símil piedra) manchado por chorreaduras propias de la intemperie; e) Aberturas: Se encuentra en general en buen estado, pero con falta de mantenimiento en cuanto a terminaciones de pintura (esmalto y barnizado). La puerta de entrada y una hoja del portón del garaje presentan.... vidrios rotos de.... cm por.... cm tipo.... y.... mm de espesor; f) Patio de fondo: Presenta impregnaciones oleosas en varios sectores del pavimento de mosaico, tipo.... El revoque se halla con numerosas fisuras capilares y la pintura a local manchada y descascarada por el paso del tiempo. La pileta de lavar, presenta saltaduras en su revestimiento de azulejos tipo.... , la canillamezcladora presenta roto el volante de agua fría y pérdidas de las válvulas correspondientes. II) Sector interno: a) Estar-comedor: El pavimento de cerámica esmaltada marca.... , tipo.... , de.... cm por.... cm, presenta.... cerámicas faltantes y.... cerámicas rotas, o sea el.... % de la totalidad de la superficie entre ambos casos. Es de hacer notar que dicha marca y tipo de cerámica por cierre de la firma productora no se halla en el mercado desde aproximadamente.... años, resultando prácticamente imposible la reposición de las piezas faltantes y/o rotas. Por tal motivo la reparación de ese pavimento exige la remoción de la totalidad del piso o en su defecto dado la forma irregular de la ubicación de las piezas faltantes y/o rotas deberían removerse.... piezas más y reemplazarlas con cerámica de igual calidad y diverso tono para provocar un «jaspeado» que disimule el problema. Esto último exige una cuidadosa remoción de las cerámicas para producir el cambio, una acertada elección de la nueva cerámica y el ajuste de sus medidas para obtener el efecto buscado. Las paredes terminadas con enduido con yeso y pintadas al.... presentan golpes, rayones y diversas manchas. El cielo raso se halla en buenas condiciones. Las aberturas externas e internas se presentan en general con los ajustes y los herrajes correctos, pero con deficiencia en su barnizado y pintado por un mantenimiento inexistente desde antes de la ocupación del usuario indicado «ut supra.» La instalación eléctrica aparece en buen estado y en normal funcionamiento a las verificaciones con lámpara de prueba de.... watts. El portero y cerradura eléctrica funcionan normalmente; b) Dormitorio y ante-dormitorio: El piso de parquet de madera tipo.... se halla en buen estado general lo que por sus naturales marcas y manchas de uso, se perfecciona con un simple pulido y encerado de terminación. Las paredes cielo raso y aberturas se hallan en forma similar a la del estar-comedor. La instalación eléctrica presenta un interruptor y un toma en cortocircuito debiendo ser reemplazados. El «placard» de madera enchapada en.... en sus puertas, de madera.... en su interior (estantes, divisor cajoneras) presenta manchas y rayaduras que exigen un repaso de lustre en general (semimate) para volverlo a un estado correcto; c) Cocina: El piso de.... y el revestimiento de.... se halla en perfectas condiciones. El mueble bajo mesada de madera aglomerada enchapada en.... (se halla en correcto estado al igual que la mesada de mármol tipo....). La pileta de cocina de chapa enlozada presenta.... saltaduras y la cocina presenta un estado de conservación totalmente deficiente con faltante de quemadores, tapa de horno rota, sin reja de parrilla y.... perillas rotas. Su estado justifica el cambio. El calefón marca.... , tipo.... , funciona normalmente pero presenta una importante saltadura en su tapa frente, que justifica su reemplazo. La instalación sanitaria y eléctrica se presenta en estado correcto. El cielo raso se encuentra manchado por los humos de cocción; d) Baño: El pavimento tipo.... y revestimiento tipo.... se hallan en buen estado. Los artefactos lavatorio y bidé presentan varias fisuras cada uno, en tanto la bañera e inodoro están en perfecto estado. La

grifería en general tiene las válvulas deterioradas que exigen su cambio y un volante de la mezcladora de bañera rota de marca... tipo.... El depósito de inodoro funciona correctamente y los accesorios están en buen estado. El sistema de descarga no presenta dificultades de drenajes en ningún sector. La conexión (plomo) de agua fría del bidé aparece fisurada contra el muro. La instalación eléctrica se halla en correcto estado según la prueba indicada, El botiquín presenta un espejo roto y otro con mancha, humedad. El muro sobre el revestimiento y el cielorraso se hallan en buen estado de conservación. La instalación de gas no presenta deficiencias visibles y la descarga pluvial se halla semi-obstruida en el horizontal del jardín, lo que exige su limpieza para evitar desbordes de agua en las lluvias copiosas. La propiedad no tiene artefactos de iluminación ni estufa, tal como constaba en el inventario que firmaron las partes al establecerse el comodato. Se verifica la necesidad de una limpieza total de la propiedad habida cuenta de la falta de higiene que se observa en el exterior y en el interior de la misma. B Deterioros imputables al usuario por sector y ambientes: I) Sector externo: a) Limpieza general, ordenamiento de plantas, poda. 2. Arreglo de bordes de canchales, reponiendo piedras. b) Cambios de vidrios en aberturas del frente. c) Pulido de piso (terminado a plomo) para eliminar manchas. 2. Cambio de... azulejos en la pileta de lavar. Cambio de válvulas y volante en la canchilla mezcladora de esa pileta. II) Sector interno: a) Arreglo de pavimento según la segunda alternativa. 2. Arreglo de enlucido y repintado total de los muros con pintura.... b) Pulido de parquet encerado. 2. Arreglo de enlucido y repintado total de los muros con pintura.... Cambio de tomacorrientes e interruptor. Repaso de lustre del «placard» (alacena). c) Cambio de pileta de cocina tipo.... de.... cm por.... cm. 2. Cambio de cocina marca.... tipo.... Cambio de tapa de frente de calefón marca.... tipo.... Repintado del cielorraso con pintura.... d) Cambio de lavatorio marca.... tipo.... , y de bidé marca.... , tipo.... 2. Cambio de válvulas en la grifería y de volante roto en grifería de bañera. Soldadura en conexión de agua fría del bidé. Cambio espejo roto y manchado botiquín. III) Limpieza de albañales. IV) Limpieza general de la propiedad. C VALORACION DE LOS DETERIOROS IMPUTABLES (precios de reposición y/o arreglos): A los efectos de determinar los valores de reposición y/o arreglos de los deterioros imputables, el perito ha considerado.... presupuestos de empresas de magnitud acorde con la entidad de los trabajos,.... proveedores reconocidos y valores de elementos, unidades de medidas, jornales, beneficios, etc., de.... publicaciones especializadas en construcción. Obtenidos esos montos se realizó un promedio al que se lo incrementó en.... debido a que estos trabajos no corresponden a obra nueva (que es como son considerados los datos corrientes) sino trabajos de refacción que en general, por sus dificultades intrínsecas, resultan más onerosos: a) RUBRO.... ; b) UNIDAD.... ; c) VALORES.... subtotal \$.... ; Total \$.... El valor total obtenido es el que he considerado y corresponde como compensación económica por los deterioros del inmueble en cuestión imputable al usuario. En la inteligencia de haber cumplido la encomienda de V.S., el perito hace entrega en autos de original y copia del presente. SERA JUSTICIA.