

Datos del Expediente**Carátula:** BRUNI MARTIN FEDERICO Y OTRO/A C/ SOCIEDAD FIDUCIARIA HUDSON PARK S.A. S/ CESE DEL FIDUCIARIO (645)"**Fecha inicio:** 22/12/2025**N° de Receptoría:** QL - 29770 - 2023**N° de Expediente:** 22954**Estado:** A Despacho**Pasos procesales:**

Fecha: 29/06/2026 - Trámite: PERICIA - PRESENTA - (FIRMADO)

[Anterior](#) 29/06/2026 11:04:42 - PERICIA - PRESENTA [Siguiendo](#)**REFERENCIAS**Despachado en [OFRECE PRUEBA\(244401945025967503\)](#)EDIFICIOSpdf [VER ADJUNTO](#)OBRA_DE_DESAG220ESpdf [VER ADJUNTO](#)OBRA_DE_GASpdf [VER ADJUNTO](#)**Observación** Respuesta a OFRECE PRUEBA**Observación del Profesional** Respuesta a OFRECE PRUEBAPROYECTO_EL201CTRICOpdf [VER ADJUNTO](#)PUBLICIDADpdf [VER ADJUNTO](#)**-- DATOS DE PRESENTACIÓN****Fecha del Escrito** 29/6/2026 11:04:41**Firmado por** DE SANTIS SOLLA Maria Florencia (27225915348)**Nro. Presentación Electrónica** 151818110**Presentado por** DE SANTIS SOLLA MARÍA FLORENCIA (27225915348@cing.notificaciones)**Texto del Proveído**

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

PERITO PRESENTA INFORME - SOLICITA

María Florencia De Santis Solta, Ingeniera en Construcciones, con matrícula del Colegio de Ingenieros de la Pcia. de Bs. As. N°49816, extendida por la Delegación San Justo D.N.I. N°22591534, cuit 27-22591534-8, monotributista, con domicilio en Martín y Omar 129 – 6to piso OF1 de San Isidro, (marflordesantis@gmail.com 1157227513) en los autos caratulados BRUNI MARTIN FEDERICO Y OTRO/A C/SOCIEDAD FIDUCIARIA HUDSON PARK S.A. S/CEDE DEL FIDUCIARIO, Expte N°127381, a V.S., respetuosamente me presento y digo:

I – Que vengo a presentar el INFORME PERICIAL ordenado

INFORME PERICIAL

El día 7 de Mayo del corriente me presenté en Hudson Park, localizado sobre la calle Los Ombúes de la Localidad de Hudson, donde fui recibida por quienes mencionaron ser:

Arq. Luciano Demilio, que antiguamente se desempeñaba en el Departamento de Arquitectura

Un letrado designado por la parte demandada para la presente

Vecinos del barrio

Todos coincidieron en permitirme recorrer Hudson Park y me acompañaron, para realizar la presente pericia técnica. Cumpló en responder a lo solicitado:

1- Si el proyecto inmobiliario cuenta con los planos municipales aprobados y en caso afirmativo adjuntara los mismos.

Los planos municipales son documentos técnicos obligatorios que representan gráficamente un proyecto inmobiliario para verificar que cumple con el Código de Edificación y Planeamiento Urbano. Son el aval legal para solicitar el permiso de obra, realizar subdivisiones (como Propiedad Horizontal) y obtener el Final de Obra.

No hay indicios de que el proyecto inmobiliario tenga planos municipales aprobados. Los mismos no obran en el Expediente, en la visita mencionaron que no están en las oficinas de Arquitectura. Si embargo, es posible que haya algún tipo de presentación, previa al loteo, en tanto hay croquis del loteo visibles en las oficinas, pero ninguno tiene formato de plano municipal, ni rótulo, ni mucho menos firmas ni sellos compatibles con una presentación. Se mencionó durante la reunión, que el Proyecto de Desarrollo Urbano se encuentra aprobado, así como el plano de Mensura. Que además, se presentó el trámite de Cesión de Tierras, pero que no obtuvo aprobación hasta la fecha, con lo que no se pudo finalizar el trámite. Todas estas presentaciones son previas al Plano Municipal. Tampoco hay ninguna seguridad, para el caso de que hubiera una presentación municipal, de que haya coincidencia con la realidad.

Obra en el expediente carátula de plano de OBRA A CONSTRUIR, para el destino vivienda unifamiliar, compatible por su forma, firmas y sellos con la carátula de un plano municipal, firmado por el Arq. Germán Bustamante (MatPBA N°23884) como responsable del Proyecto y Dirección y la Arq. Virginia Cuschie, como Directora interina de la Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares del Municipio y el Arq. Héctor Lara como Director General de Desarrollo Urbano y Viviendas del Municipio, el cual posee el Visado Provisorio N°861/21.

Presento el archivo PUBLICIDAD, con el loteo de Hudson Park propuesto para la venta.

Durante el recorrido, observé dos edificios, que aparentemente serían departamentos, los cuales se encuentran inconclusos, con la obra gris construida solamente, no están en obra, y presentan fallas constructivas que no hacen a la obra compatible con una continuidad sin un análisis estructural previo. Toda la zona aparece abandonada y anegada en parte.

Presento el archivo EDIFICIOS con una fotografía que ilustra lo descrito en el párrafo anterior.

2- Si el proyecto inmobiliario cuenta con los planos de infraestructura eléctrica aprobados y en caso afirmativo adjunte los mismos.

Un plano de infraestructura eléctrica de un barrio cerrado detalla la red de distribución para alimentar a los lotes y los espacios comunes (alumbrado, bombas, etc.). Por normativa vigente, el tendido debe ser subterráneo. Los elementos fundamentales que componen este tipo de proyecto son:

- Trazado de Media Tensión (13.2 kV o 33 kV): Ubicación de la red que llega desde la distribuidora pública hasta el barrio y alimenta a las subestaciones transformadoras.
- Red de Baja Tensión (380/220 V): El tendido de cables subterráneos que recorre las calles del barrio.
- Centro de Transformación (Subestaciones): Ubicación de las cámaras o postes donde el voltaje se reduce para consumo residencial.
- Red de Alumbrado Público: Diagrama y ubicación de las luminarias (típicamente tecnología LED) para calles y espacios verdes.
- Centros de Medición y Pilares: Ubicación de los pilares de servicios en el frente de cada lote, donde se conectará cada vivienda.

No obran en el expediente los planos de infraestructura eléctrica, ni había documentación en las oficinas el día de la inspección. De igual modo, es posible que haya habido planos de infraestructura eléctrica, y que estuvieran aprobados, en tanto los planos de proyecto son previos a la obra. La obra, si bien no finalizó, se encuentra iniciada, pero nuevamente no hay seguridad de que coincida con lo efectivamente proyectado. Lo ejecutado, resulta insuficiente para el consumo, en tanto no está resuelta la provisión eléctrica a la totalidad del emprendimiento en las condiciones adecuadas y según las normativas, y con seguridad no posee final de obra, en tanto las viviendas no poseen medidores independientes para control del consumo eléctrico.

Presento el archivo PROYECTO ELÉCTRICO con imágenes que ilustran lo descrito en los párrafos anteriores

3- Determine si la obra eléctrica obrante en la actualidad se encuentra conforme planos aprobados de EDESUR, asimismo determine si la misma es suficiente para abastecer a la totalidad del emprendimiento, adjuntando fotos del estado actual de la misma, haciendo saber a VS si la misma se encuentra concluida y en caso afirmativo adjunte el final de obra emitido por EDESUR, en caso de existir faltantes se solicita al experto determine en forma clara y precisa los faltantes, presupuestando el valor estimado de esa obra a realizarse, manifieste conforme a su compulsu quién es el responsable de la realización de la obra y si cuenta con matrícula habilitante para ello. Manifieste si las obras de infraestructura eléctrica existentes se encuentran dentro de las normas de seguridad establecidas por el órgano de control, haciendo saber de forma clara si existe en la actualidad riesgo de vida para los habitantes del emprendimiento.

Al no haber registros de los planos aprobados de EDESUR, tal como informara en el párrafo anterior, y si los hubiere, no hay final de obra, la infraestructura eléctrica queda descripta como se lista a continuación:

- No hay documentación de las redes de media y baja tensión.
- Sistema eléctrico parcialmente soterrado, cuyas características no pudieron visualizarse, por lo que se desconoce si las secciones de los conductores son adecuadas, ni si cumple las normativas respecto de profundidades y protecciones.
- Sistema eléctrico aéreo de baja calidad e insuficiente para atender a la demanda de todas las viviendas, aclarando a VS que el Barrio posee aproximadamente la mitad de lotes baldíos.

Se adjunta el archivo VISTA SATELITAL con la fotografía que ilustra esta situación

- Acometidas individuales intervenidas por los propietarios.
- Sin cartelería de riesgo eléctrico a lo largo de todo el emprendimiento.
- Tendido de iluminación pública deteriorado, con columnas de farolas que han perdido la verticalidad, desconociéndose si se trató e fallas constructivas o del deterioro por falta de mantenimiento.
- Cableado aéreo deteriorado, con tensado diferencial y aparente falla en la distribución del servicio
- Los transformadores de la red de distribución no poseen registro de intervenciones recientes por parte de personal idóneo.

4- Determine si la obra de gas obrante en la actualidad se encuentra conforme planos aprobados de METROGAS, asimismo determine si la misma es suficiente para abastecer a la totalidad del emprendimiento, adjuntando fotos del estado actual de la misma, haciendo saber a VS si la misma se encuentra concluida y en caso afirmativo adjunte el final de obra emitido por METROGAS, en caso de existir faltantes se solicita al experto determine en forma clara y precisa los faltantes, presupuestando el valor estimado de esa obra a realizarse, manifieste conforme a su compulsu quién es el responsable de la realización de la obra y si cuenta con matrícula habilitante para ello. Manifieste si las obras de infraestructura de gas existentes se encuentran dentro de las normas de seguridad establecidas por el órgano de control, haciendo saber de forma clara si existe en la actualidad riesgo de vida para los habitantes del emprendimiento.

Un proyecto de gas natural para un barrio cerrado requiere un plan de infraestructura integral, ya que generalmente implica tender una red interna y solicitar la factibilidad a la distribuidora zonal (como Naturgy o Metrogas, dependiendo de la ubicación en Buenos Aires).

El desarrollo de este tipo de obras para un conjunto residencial sigue un proceso estructurado por etapas:

1. Factibilidad y Proyecto Técnico

- Solicitud de factibilidad: Se debe presentar un anteproyecto a la distribuidora de gas zonal para confirmar si hay presión de red suficiente en las inmediaciones del barrio y la disponibilidad del servicio.
- Proyecto ejecutivo: Elaborado por un profesional matriculado (Gasista de 1ra Categoría, Maestro Mayor de Obras o Ingeniero) consiste en la memoria de cálculo, los planos de la red interna, las trazas de cañerías y las ubicaciones de los medidores, cumpliendo estrictamente con la normativa NAG-200 del ENARGAS.

2. Aprobación y Obra Civil

- Aprobación de la distribuidora: El proyecto debe ser visado y aprobado por la empresa prestadora del servicio antes de iniciar cualquier excavación.
- Ejecución de la red: Una empresa constructora autorizada realiza el zanjeo, la colocación de cañerías (polietileno o acero), el soldado y las pruebas de hermeticidad.
- Planta de Gas (Alternativa): Si la red de gas natural pasa muy lejos o la factibilidad es denegada, el barrio deberá proyectar una red de Gas Licuado de Petróleo (GLP) con un zepelín centralizado o tanques modulares para su posterior distribución.

3. Habilitación y Conexiones Domiciliarias

- Inspección de obra: La distribuidora inspecciona la red troncal construida para otorgar el "Final de Obra" y habilitar el fluido general.
- Conexión de cada lote: Cuando los propietarios deseen construir, deberán contratar a un gasista matriculado para la instalación interna de su vivienda y tramitar el medidor individual, siguiendo los reglamentos de la administración del barrio

El emprendimiento no posee tendido de gas de red ni previsión para GLP centralizado, como indicaría la normativa vigente, se observaron viviendas alimentadas con gas envasado, con garrafrones en su exterior, concluyendo que las demás cubren las necesidades energéticas con suministro eléctrico únicamente

Presento el archivo OBRA DE GAS con imágenes de garrafrones de provisión domiciliaria de gas envasado,

5- Determine si dentro del emprendimiento se encuentra emplazada la planta de tratamiento de residuos cloacales conforme la norma vigente actual, asimismo determine si la misma se encuentra en funcionamiento y si su capacidad es la adecuada para la totalidad del emprendimiento, en caso de existir faltantes se solicita determine los mismos y eventualmente proceda a cuantificar el valor de ellos, asimismo determine el riesgo ambiental por la falta de infraestructura.

El emprendimiento aparentemente posee tendido de red de efluentes, no observándose ventilaciones ni tapas de pozos absorbentes a lo largo de todo el recorrido realizado. Resulta imposible verificar tal tendido, dado que no existe documentación del mismo, como tampoco hay evidencia de algún tipo de presentación ante los entes reguladores.

A nivel proyecto se consideró la construcción de una planta de tratamiento de efluentes, que se entiende procesaría los desagües hasta lograr condiciones físicas y químicas que permitieran su vuelco a la laguna visible en la foto satelital. La planta de tratamiento no se encuentra construida, por lo que los efluentes estarían llegando a la laguna o a otro curso de agua sin tratamiento. A su vez, se mencionó durante la inspección técnica que se realiza el retiro con camiones atmosféricos cuando los tendidos desbordan y los afluentes se acumulan en los sectores piezométricamente más bajos del emprendimiento. Si bien no pude verificar esta acumulación de aguas servidas, resulta evidente que así suceda en tanto no hay otra posibilidad de circulación para estos desechos.

Enfatizo, VS que la situación descripta es de un grave riesgo para la salud pública y el medioambiente debido a la alta concentración de patógenos y contaminantes.

Los principales peligros incluyen:

- Enfermedades infecciosas: Contienen bacterias, virus y parásitos que pueden causar gastroenteritis, hepatitis A, cólera, fiebre tifoidea y dermatitis por el contacto directo o la inhalación de aerosoles.
- Contaminación cruzada: El líquido puede filtrarse a las napas subterráneas, contaminando fuentes de agua potable y acumulándose en áreas de inundación.
- Atracción de plagas: Los charcos y la humedad atraen roedores, moscas y mosquitos, los cuales actúan como vectores de transmisión para otras enfermedades como el dengue.

- Daño ambiental: La materia prima y los productos químicos presentes (como detergentes) agotan el oxígeno del agua en caso de llegar a cauces naturales, destruyendo la flora y fauna local.

Presento el archivo PROYECTO DE DESAGÜES con fotografías que ilustran el sector donde debió emplazarse la obra.

A su vez, la obra posiblemente proyectada para desagües pluviales tampoco se encuentra ejecutada plenamente, en tanto a lo largo del recorrido se observaron viviendas con zanja a cielo abierto combinadas con viviendas con desagües entubados, lo que necesariamente trae aparejado

6- Determine el estado actual del emprendimiento, evaluando el estado de las calles y farolas obrantes en el mismo, determine si se encuentran emplazados en dicho proyecto dos edificios y determine el estado actual de los mismos.

La infraestructura vial está claramente deteriorada, hay baches y pozos, que son propios de un emprendimiento cuando se encuentra en obra. Es decir cuando las viviendas están en construcción, las calles se deterioran por el paso de camiones cargados y maquinarias, luego se reparan cuando el emprendimiento tiene mayoría de viviendas finalizadas. Apparently, nunca se alcanzó esta reparación, que contemplaría además las veredas, las veredas peatonales, sendas para bicicletas y monopatines en algunos casos, y señalización de seguridad.

La situación particular, entonces, resulta la que se describe a continuación:

- Calles deterioradas, con baches de diferente tamaño y profundidad, incompatibles con el tránsito seguro.
- Ausencia de aceras de paso peatonal, con lo cual se utilizan las calles para todo el tránsito.
- Cordones de contención rotos o faltantes.
- Ausencia de cartelería de prevención, señalización de prioridades de paso ni de bocas de tormenta.

7- Determine la existencia en la totalidad del emprendimiento del tributo necesario para abastecer de internet a los habitantes del mismo, adjuntando planos y estado actual de los mismos.

Al emprendimiento no llega ningún servicio de internet, por falta de la infraestructura necesaria para su sostenimiento. Los vecinos que poseen este servicio lo hacen a través de Starlink, que es el servicio satelital que brinda banda ancha a sectores rurales y remotas, donde las conexiones tradicionales no llegan.

8- Determine si el proyecto inmobiliario cuenta con un departamento de arquitectura, informando quién es el encargado del mismo y si consta de matrícula habilitante, las funciones que desarrolla y la responsabilidad profesional en virtud del estado actual del emprendimiento.

El departamento de arquitectura de un barrio cerrado es el organismo técnico y administrativo de la comunidad que vela por el cumplimiento del reglamento de construcción. Su función principal es aprobar los planos de las nuevas obras, reformas o ampliaciones, garantizando que respeten la estética, la uniformidad y las normas de convivencia del barrio. Debe ser una oficina de atención al público y a los profesionales a cargo de cada obra, con personal permanente en horarios de oficina, aunque esto resulta determinado en cada emprendimiento.

Existe en Hudson Park un edificio donde en algún momento funcionó un Departamento de Arquitectura. Durante la inspección se ingresó al mencionado edificio, que claramente se encuentra abandonado, con los escritorios sucios, con papeles acumulados y sin signos evidentes de ingresos anteriores en un lapso de algunos meses.

II – Que presento los ARCHIVOS ADJUNTOS mencionados a lo largo del informe pericial

III – Que tenga por cumplida mi labor, y regule oportunamente mis honorarios profesionales

PROVEER DE CONFORMIDAD – SERÁ JUSTICIA

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



DE SANTIS SOLLA Maria Florencia (27225915348)

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir ^](#)