Todas las personas de este despacho, en nuestras distintas materias periciales, estamos preparados para ofrecer servicios de alta calidad a nuestros clientes.

Transmitimos ganas, entusiasmo en la gestión pericial, un buen servicio siempre conseguirá la confianza del cliente.

Clientes:

* Bufetes de abogados.
* Abogados independientes.
* Empresas privadas (nacionales e internacionales).
* Particulares.
* Compañías aseguradoras.
* Entidades Bancarias.
* Organismos oficiales: Actualmente colaboramos como peritos judiciales en el desarrollo de informes y dictámenes periciales interpuestos por organismos oficiales, requeridos de Juzgados.

La problemática de la arquitectura puede ser muy diversa y compleja. Por lo general, no existen procedimientos, fórmulas o recetas simples para evidenciar un [defecto](http://www.miguelgallardo.es/defecto) arquitectónico o constructivo, pero sí que deben respetarse algunos principios básicos y considerarse las experiencias forenses más exitosas para mostrar y demostrar en un [dictamen](http://www.cita.es/dictamen) que una determinada construcción no se ha realizado correctamente, o que sufre de una patología en su edificación. Empezando por el anteproyecto o proyecto con sus presupuestos, siguiendo por la procedencia y el control de calidad de los materiales empleados y terminando por la obra o ejecución hasta la entrega y aceptación definitiva, un [perito en vicios ocultos](http://www.miguelgallardo.es/perito/vicios/ocultos) o un [perito en seguros](http://www.miguelgallardo.es/seguros) relacionados con la construcción puede evidenciar todo tipo de fallos, incumplimientos y sobrecostes. Por otra parte, hay leyes con normas técnicas, un código deontológico de [arquitectos](http://www.miguelgallardo.es/arquitectos) o aparejadores y también puede, e incluso debe, de haber pactos o contratos privados que condicionan tiempos, costes y calidades, incluyendo su seguridad, funcionalidad y estética, que obligan a los promotores, [arquitectos](http://www.cita.es/arquitectos) y constructores a asumir, en cada caso, su responsabilidad. En definitiva, cuando un propietario no está satisfecho con el resultado, puede contratar a un experto en [ARQUITECTURA FORENSE](http://www.miguelgallardo.es/arquitectura/forense) para evidenciar eficazmente, de manera objetiva, cuanto sea posible y cierto, obligando a estar y pasar al arquitecto director de la obra por los hechos y medios de prueba que en cada caso más convengan.

GESCONS S.L.Somos un grupo de especialistas del sector de la construcción, que ponemos nuestros conocimientos y amplia experiencia profesional en esta materia al servicio de la justicia. De esta forma informamos y dictaminamos para los juzgados de que se trate, sobre esta ciencia a menudo desconocida para los órganos de justicia que deben sentenciar los casos que ante ellos se presentan.

Formamos un grupo de especialistas , que sin faltar a la verdad , deben aclarar para el Juez con total profesionalidad, seriedad y rigor todos los hechos, causas y consecuencias (a menudo con la valoración económica de las mismas) para que el juez tome la determinación de condenar o absolver a las partes en litigio.

Es por ello la gran importancia que tienen nuestras periciales en las decisiones judiciales sea cual sea el tiempo del procedimiento en el que se presenten. Dado que somos de alguna los ojos con los que el juez mira el procedimiento, debemos proporcionarles unos de una calidad tal, excepcional para que sean los nuestros y no los de otra parte los que elija para tomar sus decisiones.

De ahí nace la filosofía de este gabinete, "*Nuestros clientes contarán con nosotros en esos momentos siempre difíciles como son aquellos en los que se recurre a los juzgados para reclamar la justicia que uno quiere para sí, porque confiarán en nuestro equipo tco. que les garantizará la suficiente capacitación técnica y experiencia para conseguir la confianza de los jueces en nuestro trabajo pericial responsable frente a otros equipos menos estrictos en esta doctrina.*

Tenemos una alta experiencia en la realización de informes periciales y nos esforzamos al máximo en la calidad técnica del asesoramiento que ofrecemos a nuestros clientes.

Nuestra personalidad profesional nos compromete a ofrecer, gran calidad en nuestros informes periciales a precios razonables así como el mejor trato humano posible.

Fomentamos la formación a todos nuestros peritos, para estar siempre cualificados y a la altura de cualquier servicio pericial.

Todas las personas de este despacho, en nuestras distintas materias periciales, estamos preparados para ofrecer servicios de alta calidad a nuestros clientes.

Somos respetuosos y pacientes cuando delegamos. Logramos trabajar con margen suficiente para dar un servicio excelente en la medida de lo posible, y para que cada persona pueda planificarse su trabajo con profesionalidad, tiempo y respeto, siempre acordando los plazos establecidos para el desarrollo de cualquier informe pericial.

Comprendemos que para ser realmente eficaces y profesionales en la elaboración de cualquier informe pericial y sobre todo ante nuestro cliente, tenemos que dedicar el tiempo necesario a asesorar, profundizar y crear ideas para lograr el mejor servicio.

GESCONS S.L. Gabinete pericial-técnico, formado por especialistas en realizar informes periciales de arquitectura y construcción.

Con el asesoramiento de nuestro técnico perito Arquitecto Tco, Ingeniero en la Construcción , y Tco. en Prevención de Riesgos Laborales obtendrá un peritaje profesional y de la máxima calidad realizando investigaciones y estudios detallados.

Servicios periciales:

* Informe periciales de parte, patologías constructivas.
* Tasaciones inmobiliarias, tasaciones contradictorias
* Patología y cálculos de instalaciones y estructuras.
* Peritaciones de daños, irregularidades en edificios.
* Experiencia en defensa oral en juzgados.
* Responsabilidad por defectos constructivos.
* Emisión de informes y certificados técnicos.
* Incumplimiento de contratos, obra, proyectos.
* Defensa pericial pymes, constructoras y particulares.
* Asesoramiento pericial materia de construcción.

La tasación de inmuebles, es la investigación, que tiene por objeto determinar el valor del bien inmueble, lo que inicialmente se hará lo siguiente:

La evaluación de activos inmobiliarios (viviendas, locales comerciales, solares, plazas de garaje, traspasos, etc., desde un punto de vista urbano, y, parcelas, fincas, etc., desde un punto de vista rústico) interesa, por una parte a las Sociedades Inmobiliarias, pero, por otra parte (en medida especial) a las Instituciones Públicas y compañías que se relacionan con el sector, como son los bancos y sociedades de seguros.


Se requieren informes de tasación en escenarios tan diversos como las expropiaciones de terrenos, las hipotecas (para la concesión de préstamos hipotecarios), los catastros (valores catastrales de los inmuebles), los seguros sobre inmuebles (valoración de daños), las reparticiones de herencias, los Fondos de Inversión Inmobiliaria, las compraventas de inmuebles, reparcelaciones, inversiones de las compañías de seguros, etc.


Por otra parte, las futuras modificaciones que se piensan realizar en la Ley del Suelo y el clamor social que se está suscitando como consecuencia del crecimiento del precio de las viviendas están originando una necesidad de formación en este sector inmobiliario. 

Actualización de una tasación.

Es toda revisioacute;n de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración. 

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipologóa, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra caracter&iacutre;stica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina.

Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración. 

Homogeneización de precios de inmuebles comparables.

Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Infraestructuras exteriores del terreno. Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana. 

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. 

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pú,blica establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.

Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construccióón o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación.

Vivienda para primera residencia. Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia. Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina.

Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

Superficie utilizable o computable.


Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador.

Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará su superficie registral.

En el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la superficie registral con partes comunes, aun cuando esta última no haya podido ser comprobada, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la naturaleza de dicha superficie registral y la relación entre ésta y la superficie comprobada sea razonable a juicio del tasador.

Cuando la superficie comprobada sea superior a la registral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable.

Para calcular el valor de un terreno o de una finca rústica se utilizará como superficie la comprobada por el tasador. Cuando dicha comprobación no sea viable se utilizará la menor entre la superficie registral y la catastral.

Documentación necesaria. 

Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

Entre los documentos a los que se refiere el p´rrafo anterior se incluir´ la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos.

Métodos.

* Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:
* a) El Método del coste.
* b) El Método de comparación.
* c) El Método de actualización de rentas.
* d) El Método residual.

Dichos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.

**Servicios profesionales de** [**ARQUITECTURA**](http://www.cita.es/arquitectura) **FORENSE**La problemática de la arquitectura puede ser muy diversa y compleja. Por lo general, no existen procedimientos, fórmulas o recetas simples para evidenciar un [defecto](http://www.miguelgallardo.es/defecto) arquitectónico o constructivo, pero sí que deben respetarse algunos principios básicos y considerarse las experiencias forenses más exitosas para mostrar y demostrar en un [dictamen](http://www.cita.es/dictamen) que una determinada construcción no se ha realizado correctamente, o que sufre de una patología en su edificación. Empezando por el anteproyecto o proyecto con sus presupuestos, siguiendo por la procedencia y el control de calidad de los materiales empleados y terminando por la obra o ejecución hasta la entrega y aceptación definitiva, un [perito en vicios ocultos](http://www.miguelgallardo.es/perito/vicios/ocultos) o un [perito en seguros](http://www.miguelgallardo.es/seguros) relacionados con la construcción puede evidenciar todo tipo de fallos, incumplimientos y sobrecostes. Por otra parte, hay leyes con normas técnicas, un código deontológico de [arquitectos](http://www.miguelgallardo.es/arquitectos) o aparejadores y también puede, e incluso debe, de haber pactos o contratos privados que condicionan **tiempos**, **costes** y **calidades**, incluyendo su **seguridad**, **funcionalidad** y **estética**, que obligan a los promotores, [arquitectos](http://www.cita.es/arquitectos) y constructores a asumir, en cada caso, su responsabilidad. En definitiva, cuando un propietario no está satisfecho con el resultado, puede contratar a un experto en [**ARQUITECTURA FORENSE**](http://www.miguelgallardo.es/arquitectura/forense) para evidenciar eficazmente, de manera objetiva, cuanto sea posible y cierto, obligando a estar y pasar al arquitecto director de la obra por los hechos y medios de prueba que en cada caso más convengan.