

DICTAMEN PERICIAL

Oscar Castillo Sánchez, Ingeniero Civil, con Cedula Profesional Federal No. 2573908 y Cedula Profesional Estatal No. 0278, con una experiencia de 27 años en materia de Peritajes de Obra Civil y Calidad de Construcción, con domicilio en Ruiz Cortinez, número 1321, de la Col. Ejidal en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Por medio del presente escrito en mi carácter de Perito del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Baja California Sur en Materia de Construcción en General, Topografía Agrimensura, Dictámenes Técnicos, Peritajes de Obra Civil, Dictámenes de Avance De Obra, Calidad de Construcción. Con Oficio Numero SGA-1232/2014.

Me permito rendir el Dictamen Pericial en materia de Obra Civil y Calidad de Construcción, el cual procedo a elaborar.

EXPONGO:

ANTECEDENTE

A solicitud directa del Sr. John Philips Goerss, me constituí en el lugar el día 2 de Diciembre del 2019, a las 9:35 a.m. para llevar a cabo las mediciones, observaciones y tomas de fotografías necesarias para el presente dictamen.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Determinar los DAÑOS Y CUANTIFICACION DE LOS MISMOS EN CASA HABITACION CAUSADOS POR OBRA EN CONSTRUCCION UBICADA FRENTE A LA PROPIEDAD del Sr. John Philips Goerss, con domicilio en Lote 26, Manzana 14, Calle Callejón del Gallo y Camino del Mar, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-014-026.

INSTRUMENTOS Y PERSONAL UTILIZADOS PARA EMITIR ESTE DICTAMEN

- 1.-) Cámara Fotográfica de teléfono celular Samsung S9, WiFi Incorporado, Color Negro.
- 2.-) Flexómetro Cinta Métrica Stanley PI-428 8 Metros.
- 3.-) Laptop Toshiba Intel I7.
- 4.-) Software paquete Windows 10 Microsoft.

5.-) Software AutoCAD, CivilCAD 2016 y OpusAEC 2010.

6.-) Un Ingeniero supervisor de obra.

7.-) Un Ingeniero en costos de obra.

8.-) Un dibujante.

TECNICA EMPLEADA PARA EMITIR ESTE DICTAMEN

La metodología y técnica aplicada para emitir este dictamen fueron:

a).- LA OBSERVACION: se realizaron varios recorridos por los interiores y exteriores del inmueble que estamos dictaminando observando, ubicando y detectando los daños ocasionados hasta la fecha de la inspección.

b.-) TOMA DE IMÁGENES FOTOGRAFICAS: se realizan estas tomas fotográficas para evidenciar los daños en el inmueble.

c.-) LEVANTAMIENTO FISICO DE OBRA: se realizan mediciones en sitio utilizando un flexómetro para calcular y determinar las cantidades y volúmenes de obra necesarias para reparar los daños ocasionados en el inmueble.

d.-) METODO ANALITICO DEDUCTIVO: una vez aplicado la observación, toma de imágenes fotográficas y el levantamiento físico de obra, se procede a analizar toda esta información en gabinete para que en base a mi experiencia y a mi buen entender, se elaboren los cálculos necesarios para poder obtener la cuantificación final de los trabajos necesarios para reparar los daños ocasionados en el inmueble.



REPORTE FOTOGRAFICO

Las imágenes que se presentan a continuación es evidencia de los trabajos realizados en su momento en lugar de la obra como se indica en forma detallada en cada una de ellas:

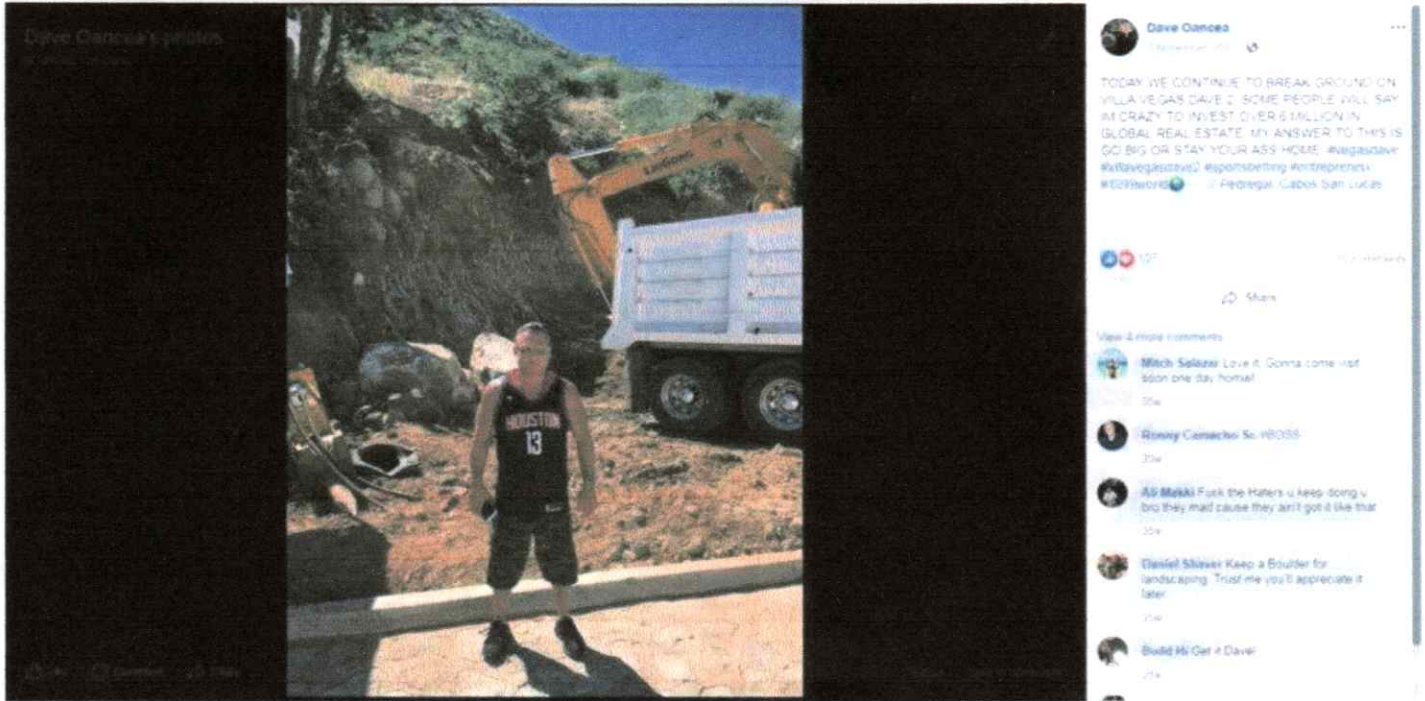


IMAGEN 1

En esta imagen como evidencia del día 5 de Noviembre del 2018, muestra el inicio de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

En la misma imagen se aprecia al propietario de este lote, el Sr. David Nakama Oancea supervisando los trabajos.



IMAGEN 2

En esta imagen como evidencia del día 8 de Noviembre del 2018, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.**

En la misma imagen se aprecia al operador de la maquina laborando con normalidad.

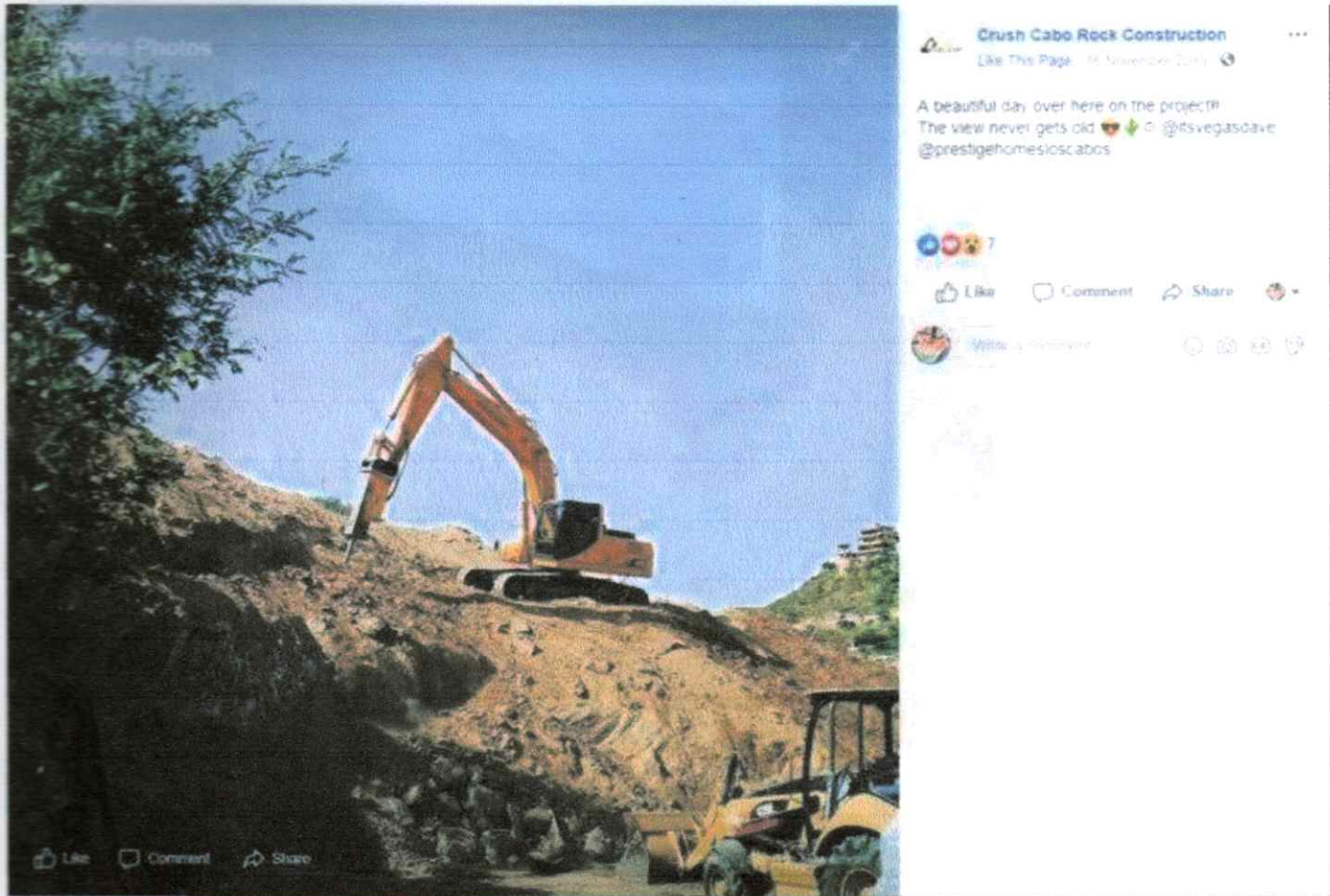


IMAGEN 3

En esta imagen como evidencia del día 16 de Noviembre del 2018, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

En la misma imagen se aprecian dos máquinas:

- La máquina que se muestra en la parte superior, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.
- La máquina que se muestra en la parte inferior, realiza el retiro de material producto de la demolición de la roca.

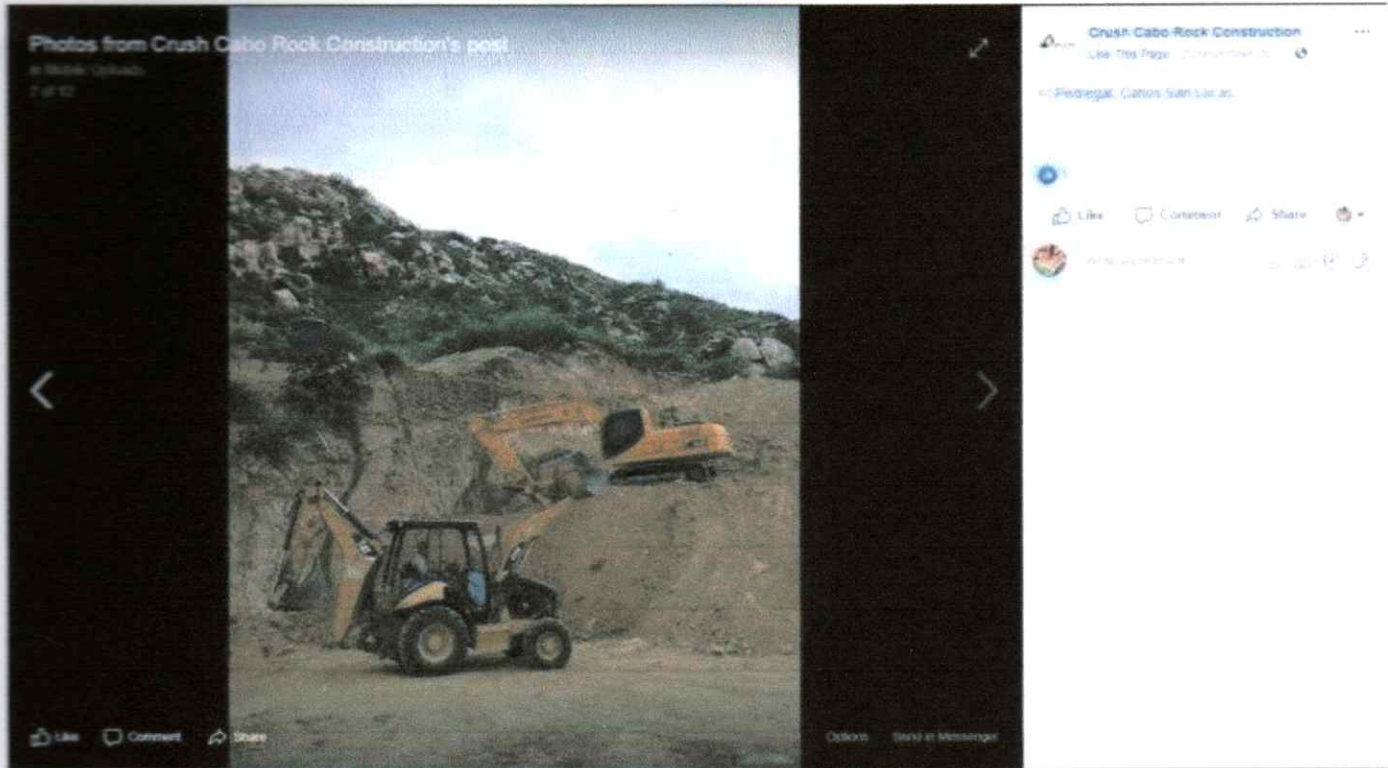


IMAGEN 4

En esta imagen como evidencia del día 20 de Noviembre del 2018, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 3.

En la misma imagen se aprecian dos máquinas:

- La máquina que se muestra en la parte superior, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.
- La máquina que se muestra en la parte inferior, realiza el retiro de material producto de la demolición de la roca.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

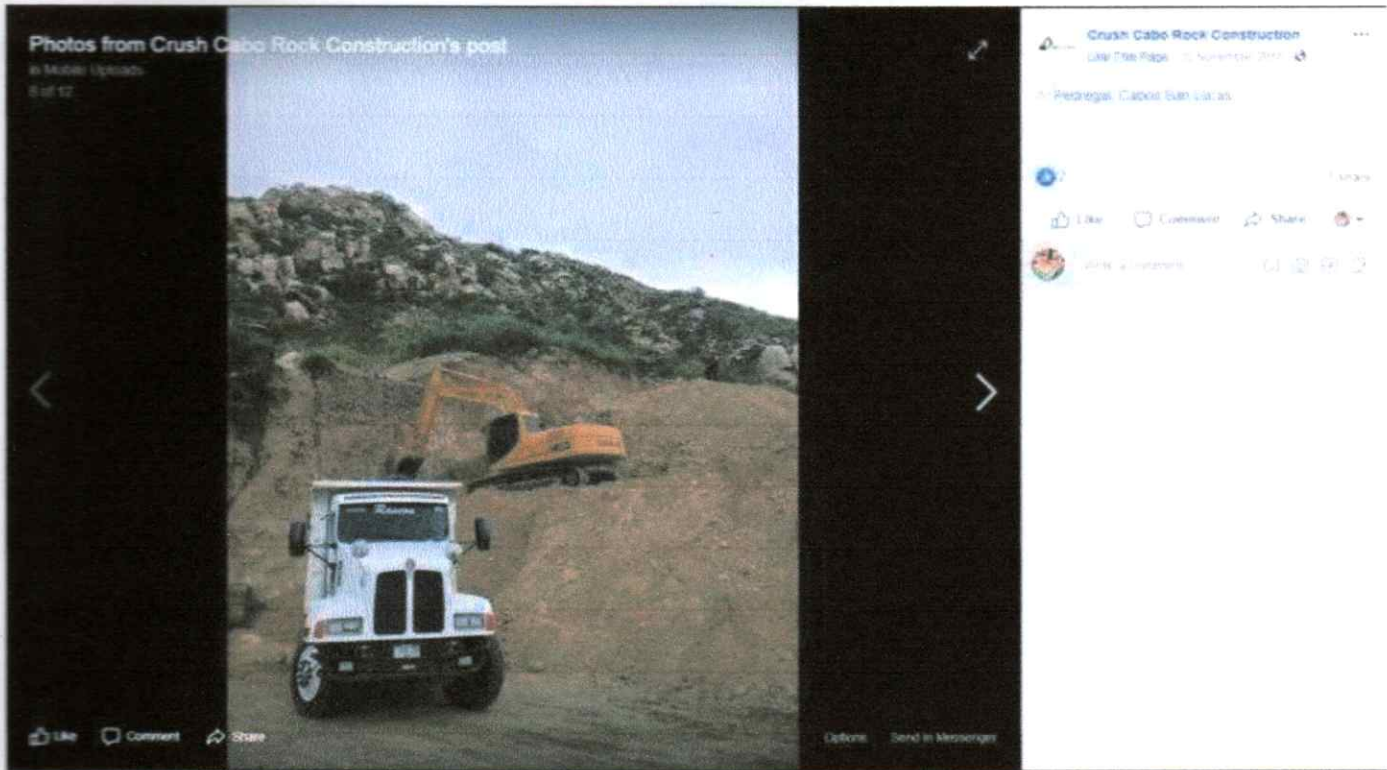


IMAGEN 5

En esta imagen como evidencia del día 20 de Noviembre del 2018, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 4.

En la misma imagen se aprecian una máquina y un camión:

- La máquina que se muestra en la parte superior, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.
- El camión que se muestra en la parte inferior, realiza el retiro de material producto de la demolición de la roca.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, located in the bottom right corner of the page.



IMAGEN 6

En esta imagen como evidencia del día 26 de Noviembre del 2018, muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 5.

En la misma imagen se aprecian dos máquinas:

- La máquina que se muestra en la parte superior, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.
- La máquina que se muestra en la parte inferior, realiza el retiro de material producto de la demolición de la roca.

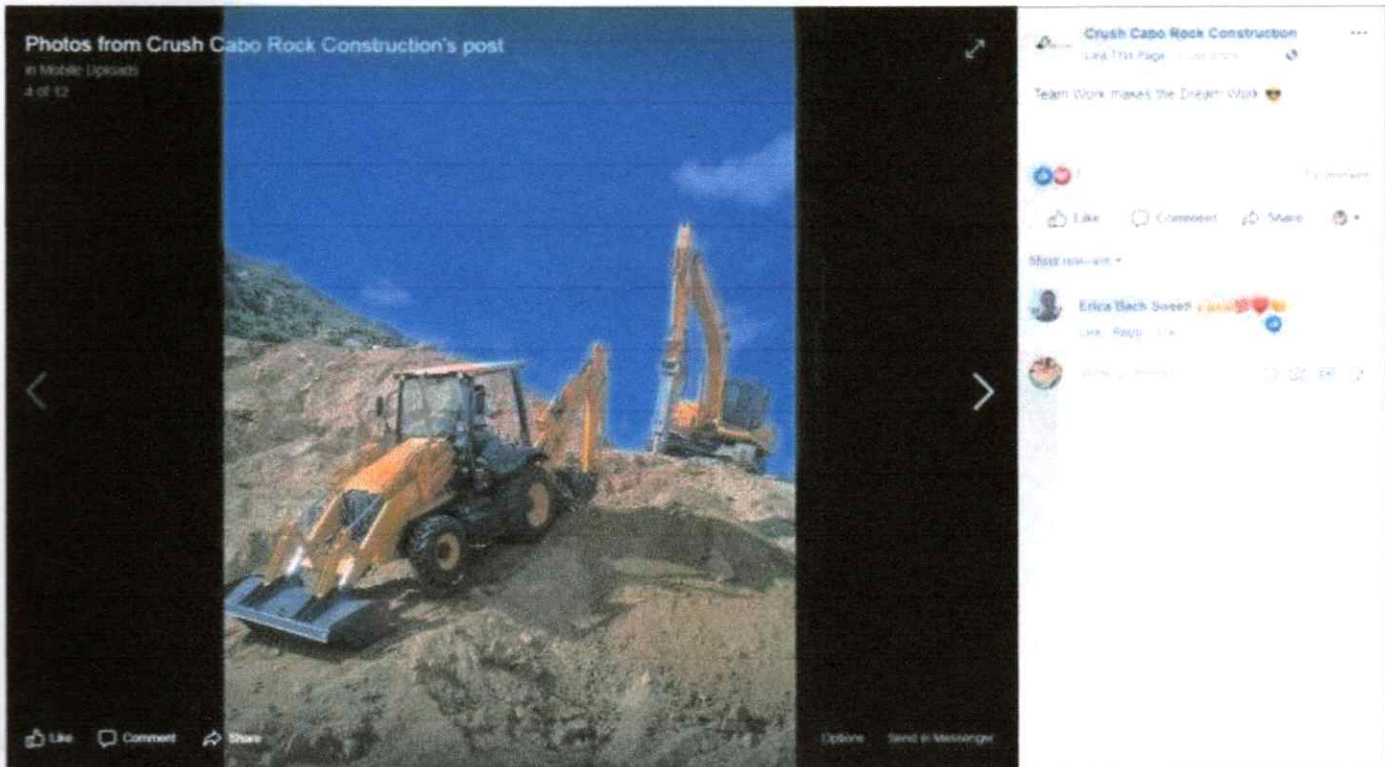


IMAGEN 7

En esta imagen como evidencia del día 1 de Diciembre del 2018, muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 6.

En la misma imagen se aprecian dos máquinas:

- La máquina que se muestra en la parte superior, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.
- La máquina que se muestra en la parte inferior, realiza el retiro de material producto de la demolición de la roca.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.



IMAGEN 9

En esta imagen como evidencia del día 19 de Diciembre del 2018, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 7.

En la misma imagen se aprecian una máquina:

- La máquina que se muestra, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.

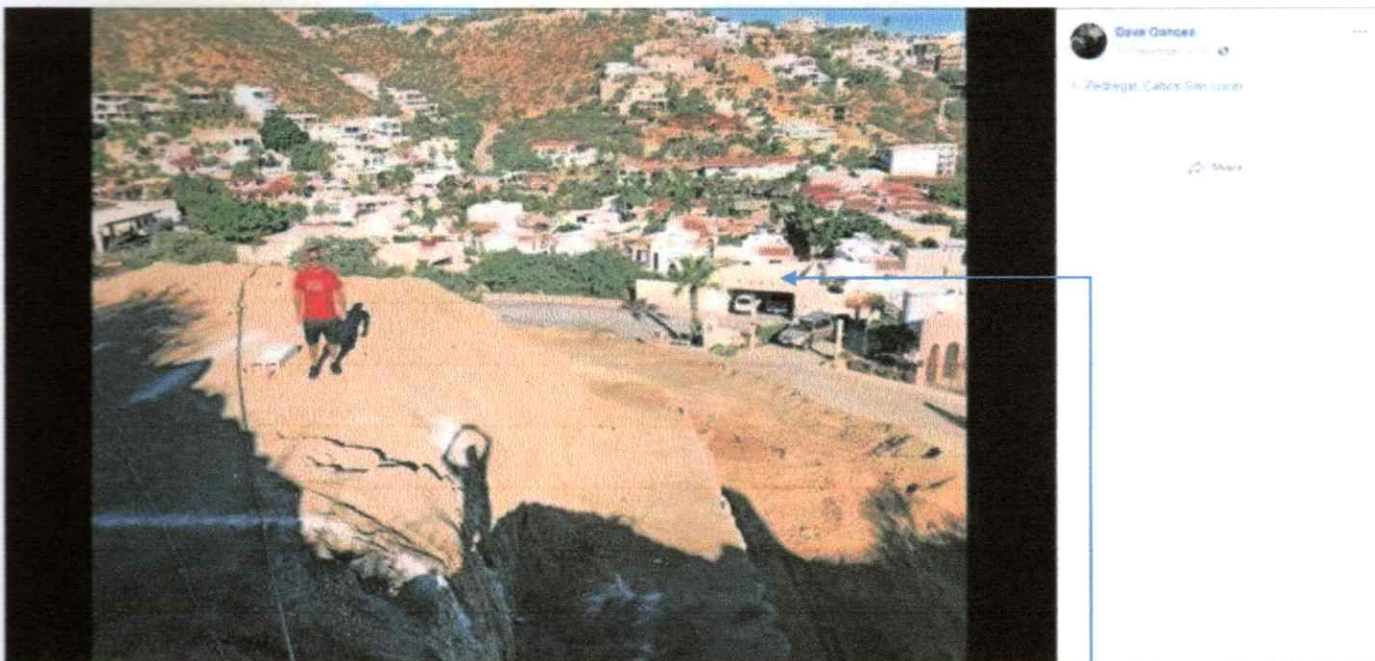


IMAGEN 10

Ubicación de Casa Habitación propiedad del Sr. John Philips Goerss y afectada con daños provocados por el proceso de la obra que se construye actualmente justo al frente de esta.

En esta imagen como evidencia del día 19 de Diciembre del 2018, **muestra el avance de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

En la misma imagen se aprecia al propietario de este lote, el Sr. David Nakama Oancea supervisando los trabajos.

También se aprecia la ubicación de la casa del Sr. John Philips Goerss, con domicilio en Lote 26, Manzana 14, Calle Callejón del Gallo y Camino del Mar, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-014-026. Justo frente a la obra en proceso de construcción.



IMAGEN 11

En esta imagen como evidencia del día 20 de Diciembre del 2018, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 10.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, located in the bottom right corner of the page.

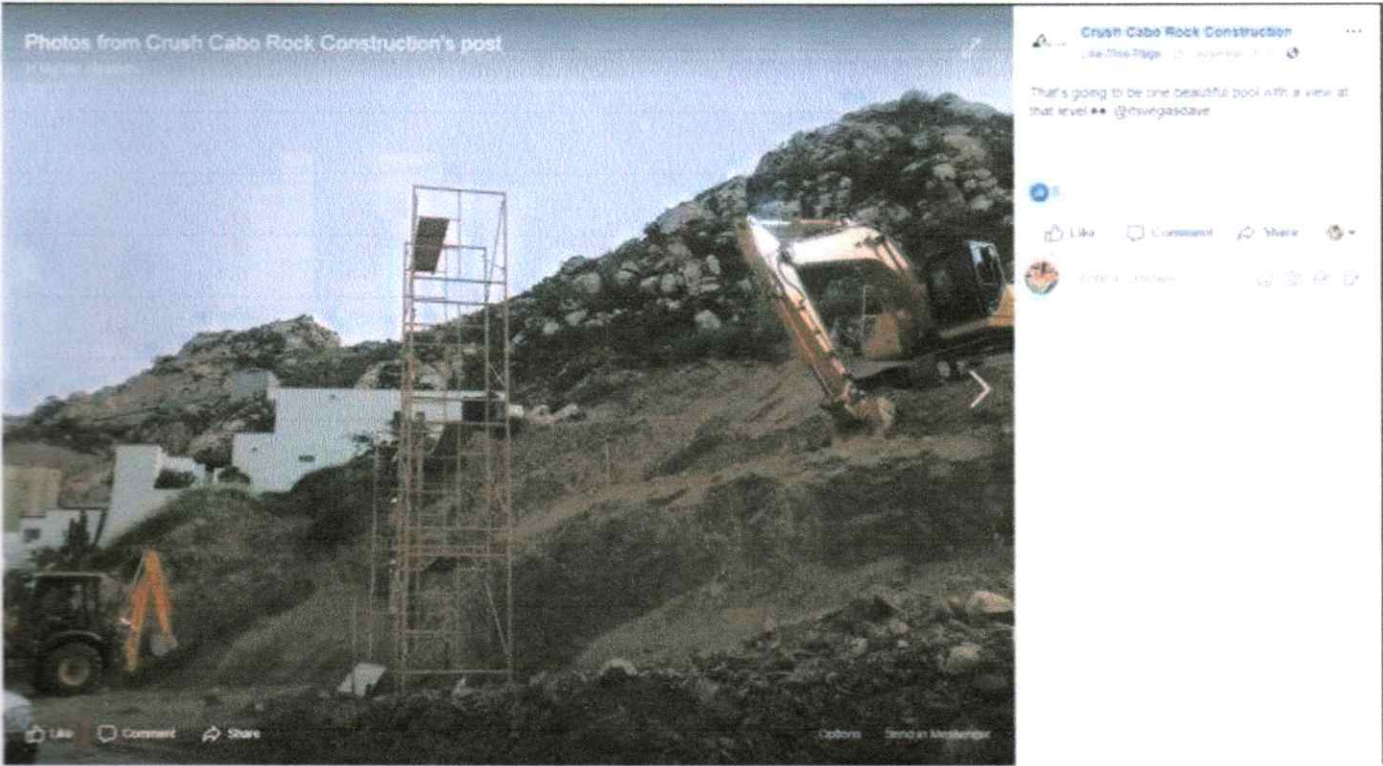


IMAGEN 12

En esta imagen como evidencia del día 29 de Diciembre del 2018, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 11.

También se aprecia en la misma imagen unos andamios metálicos, esto es para saber la altura que tendrá la construcción y verificar así el nivel de excavación y demolición de roca que se tendrá en el terreno.

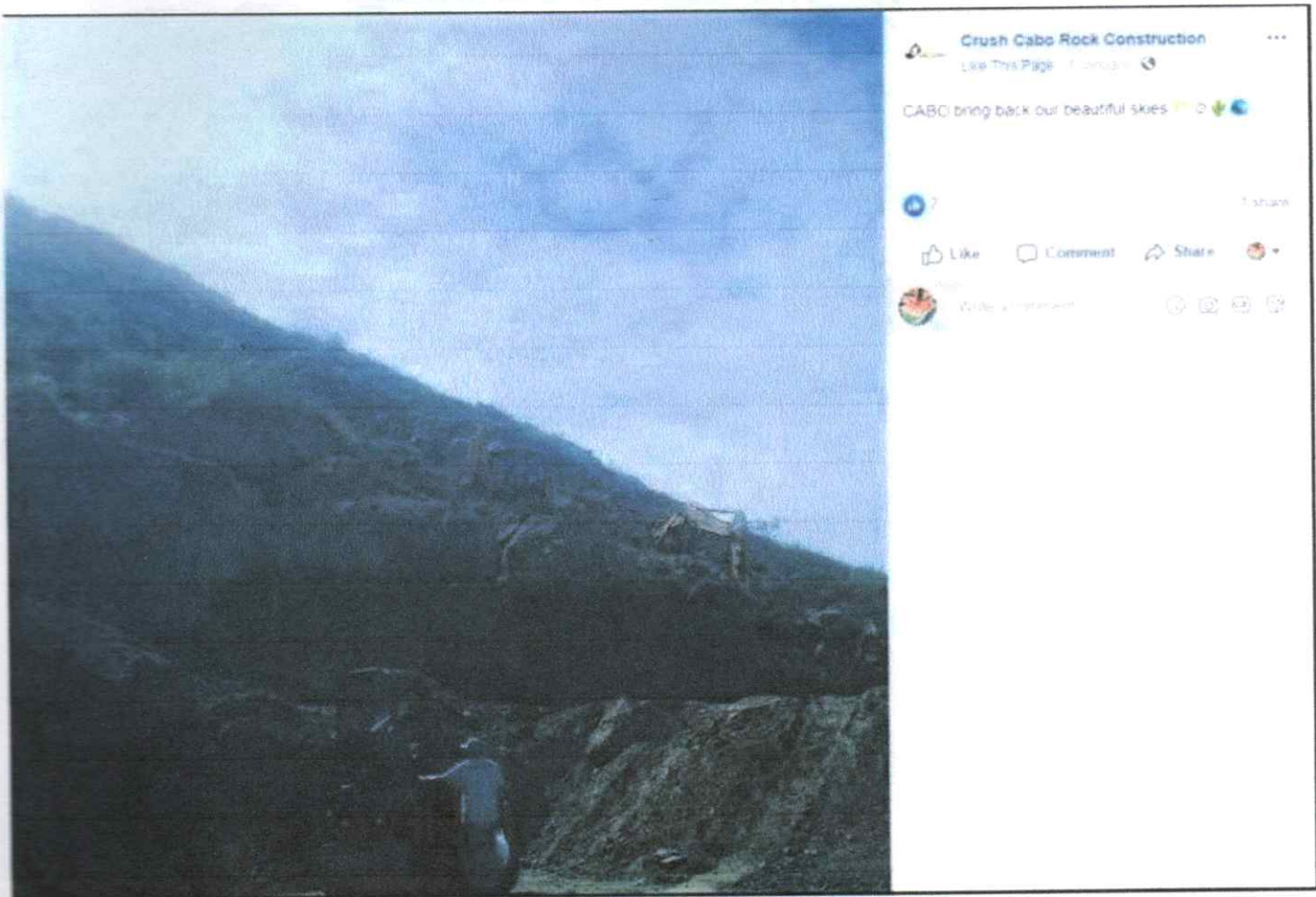


IMAGEN 13

En esta imagen como evidencia del día 7 de Enero del 2019, muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 12.

En la misma imagen se aprecian tres máquinas:

- La dos máquina que se muestra en la parte superior, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.
- La máquina que se muestra en la parte inferior, realiza la compactación de la plataforma a base de golpes repetitivos de percusión constantemente sobre la tierra del lugar.

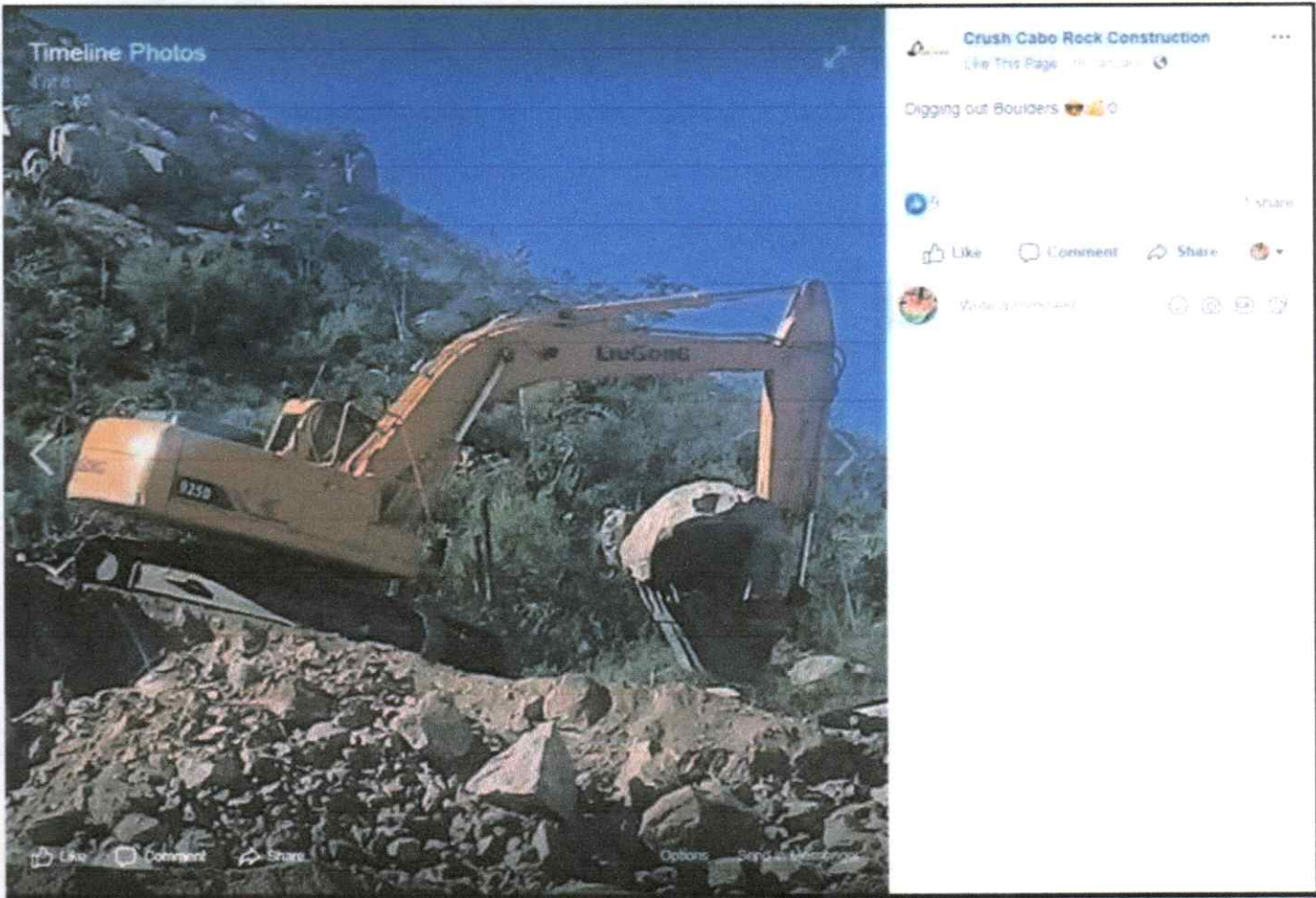


IMAGEN 14

En esta imagen como evidencia del día 16 de Enero del 2019, muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 13.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

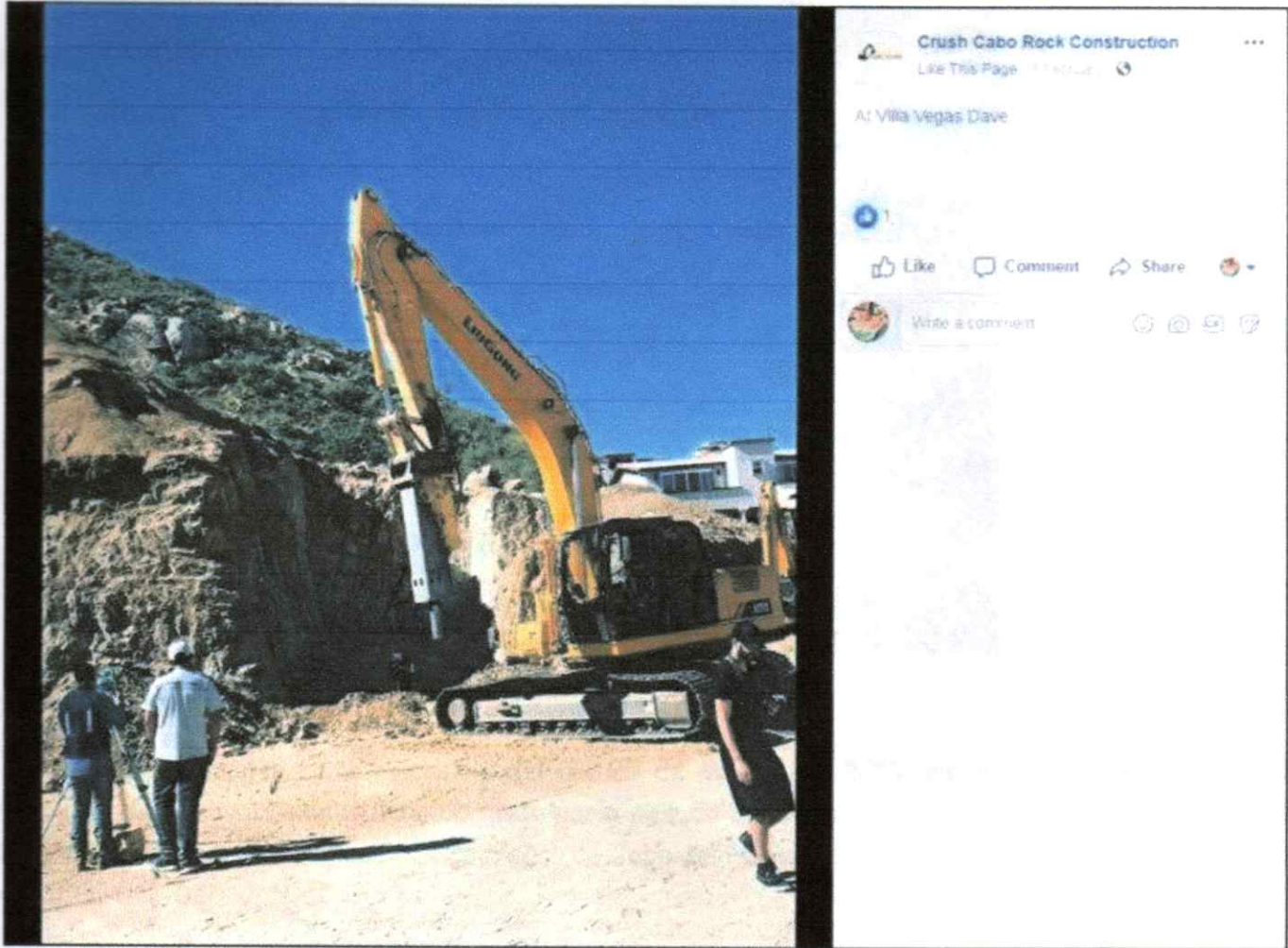


IMAGEN 15

En esta imagen como evidencia del día 8 de Febrero del 2019, **muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada** en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

Estos trabajos es la continuación de la imagen 14.

En la misma imagen se aprecian una máquina:

- La máquina que se muestra, está demoliendo roca existente en el lugar. La misma maquina tiene adaptado un equipo llamado "martillo" y que a su vez tiene adaptado una punta de acero altamente resistente para que se puede hacer la demolición de la roca a base de golpes repetitivos de percusión constantemente.

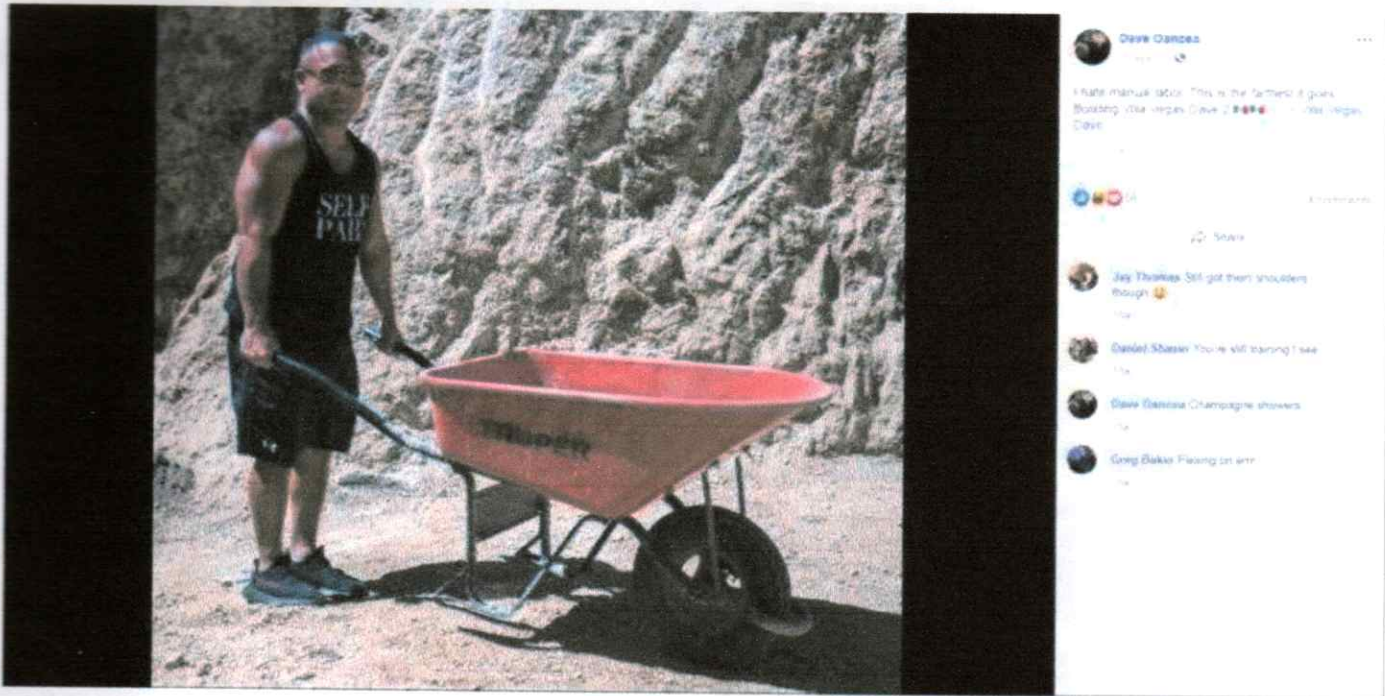


IMAGEN 16

En esta imagen como evidencia del día 25 de Marzo del 2019, muestra la continuación de los trabajos de excavaciones utilizando maquinaria pesada en el lote 55, Manzana 16, Callejón del Pueblo No. 15, dentro del Fraccionamiento El Pedregal de Cabo San Lucas, Baja California Sur. Con Clave Catastral 402-001-016-055.

En la misma imagen se aprecia al propietario de este lote, el Sr. David Nakama Oancea supervisando los trabajos.

REPORTE FOTOGRAFICO

Las imágenes que se presentan a continuación es evidencia de los daños causados a la casa habitación propiedad del Sr. John Philips Goerss provocados por el proceso de la obra que se construye actualmente justo al frente de esta.



IMAGEN 17

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.



IMAGEN 18

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.



IMAGEN 19

En esta imagen se muestra la **grieta** provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

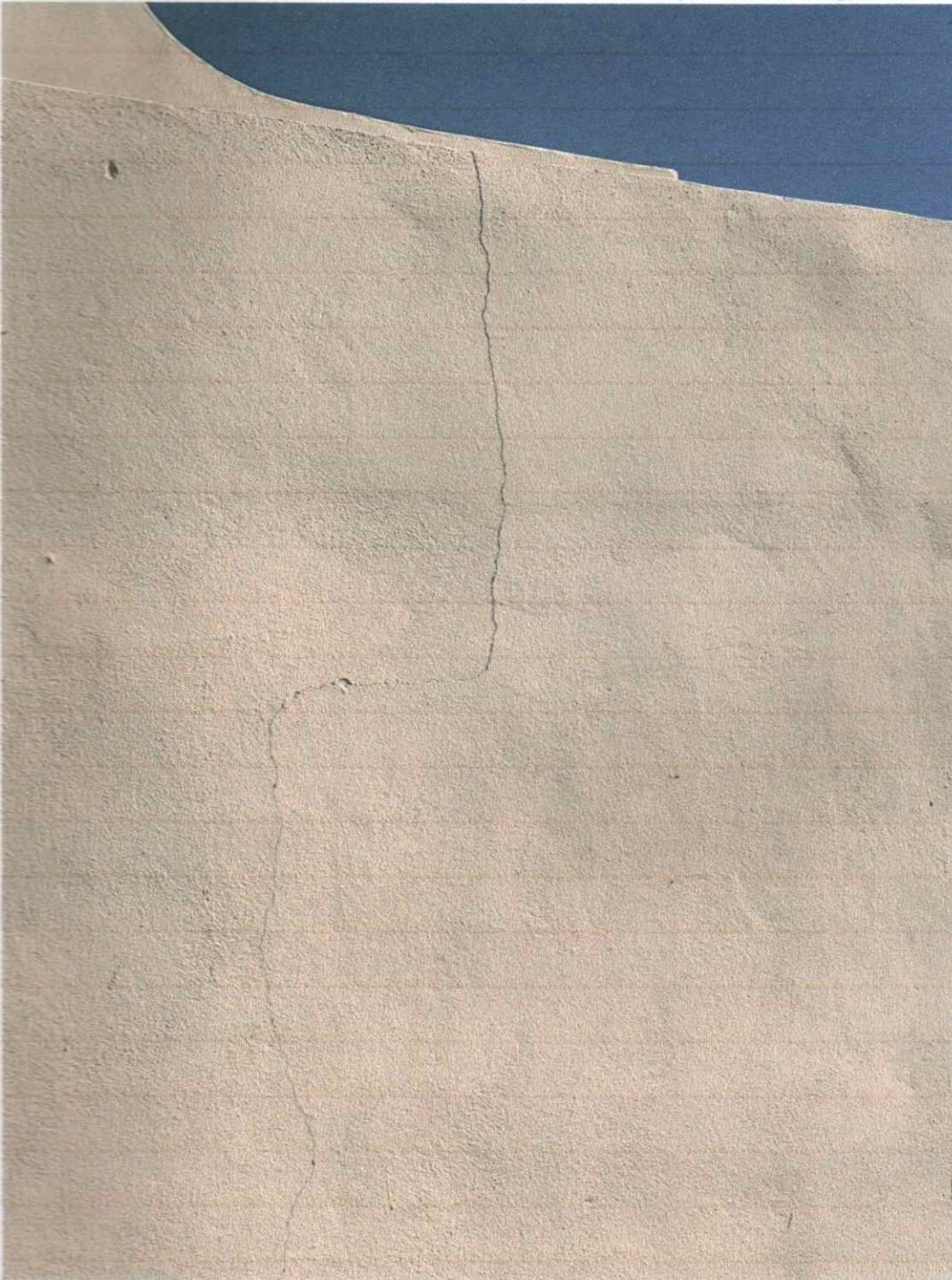


IMAGEN 20

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

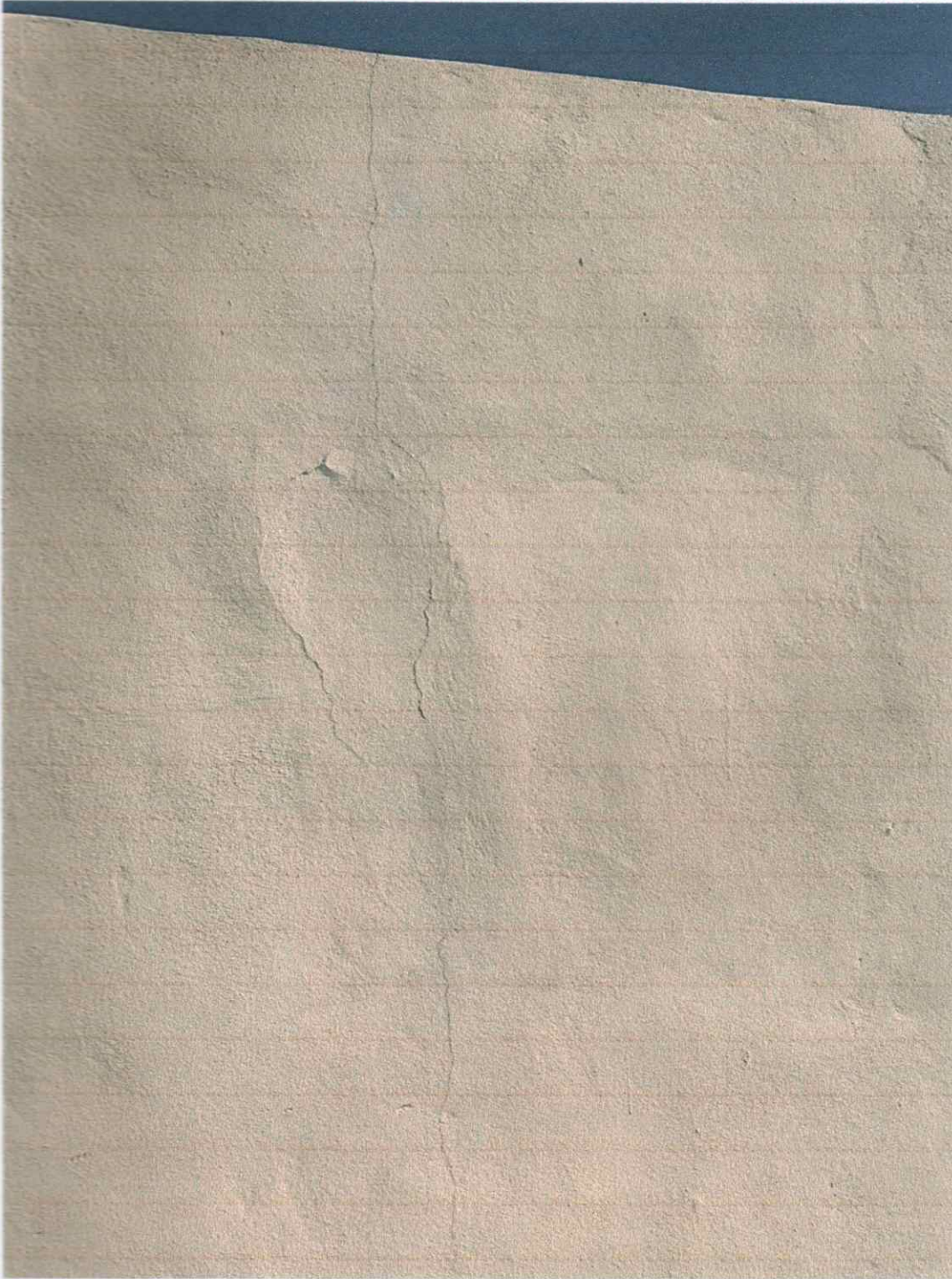


IMAGEN 21

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

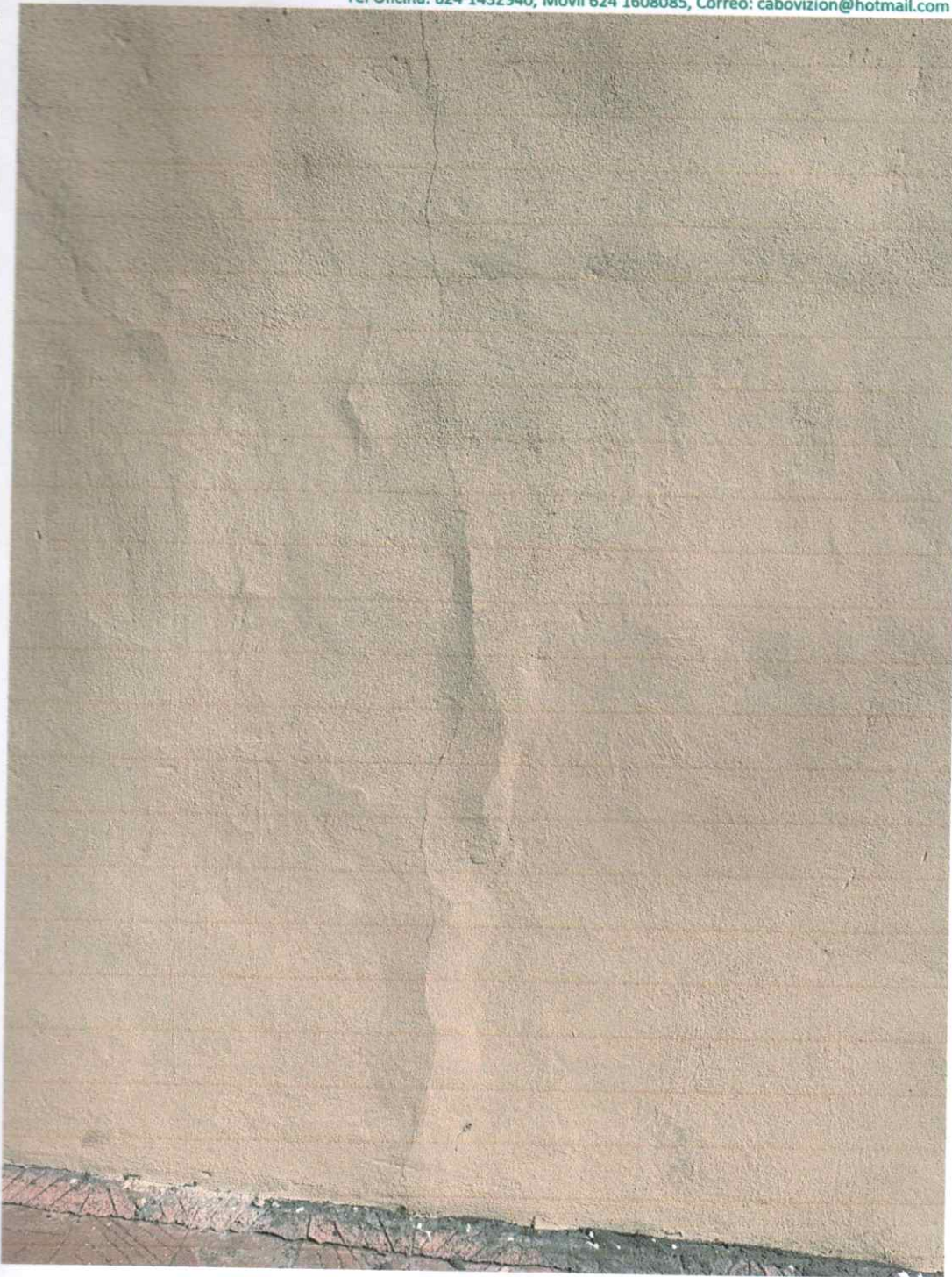


IMAGEN 22

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.



IMAGEN 23

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.



IMAGEN 24

En esta imagen se muestra la grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

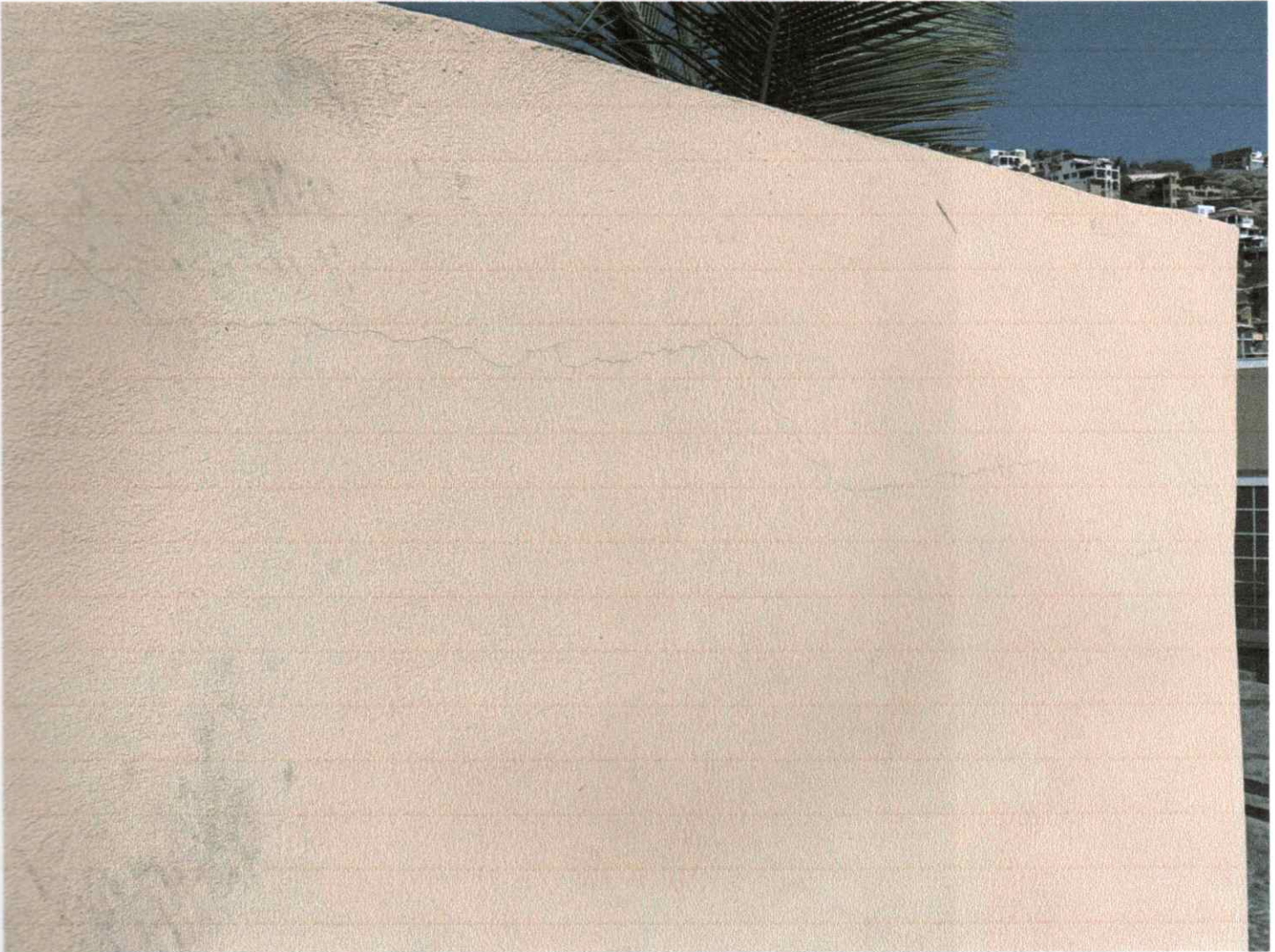


IMAGEN 25

En esta imagen se muestra la grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

IMAGEN 26

En esta imagen se muestra la grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

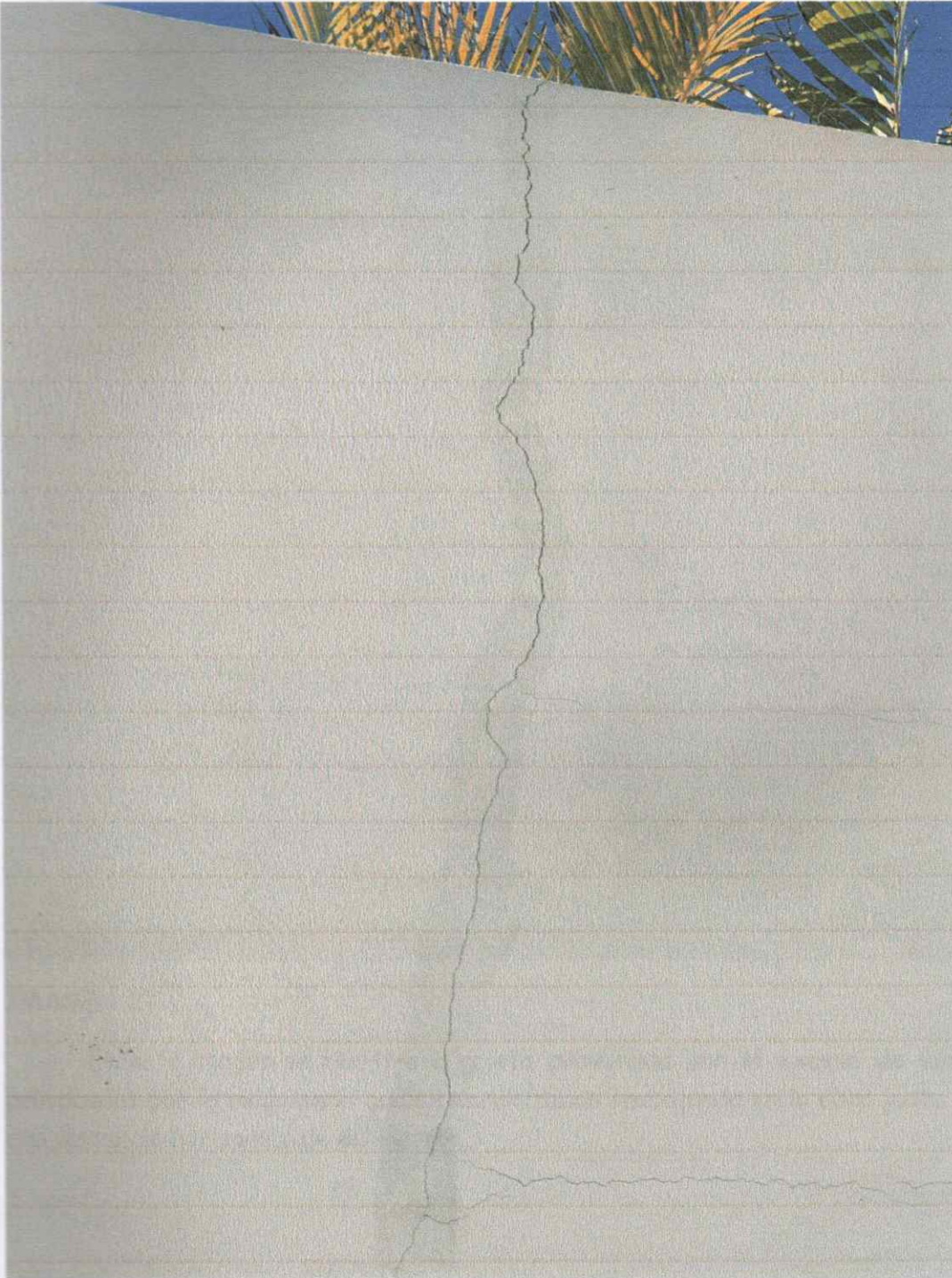


IMAGEN 26

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

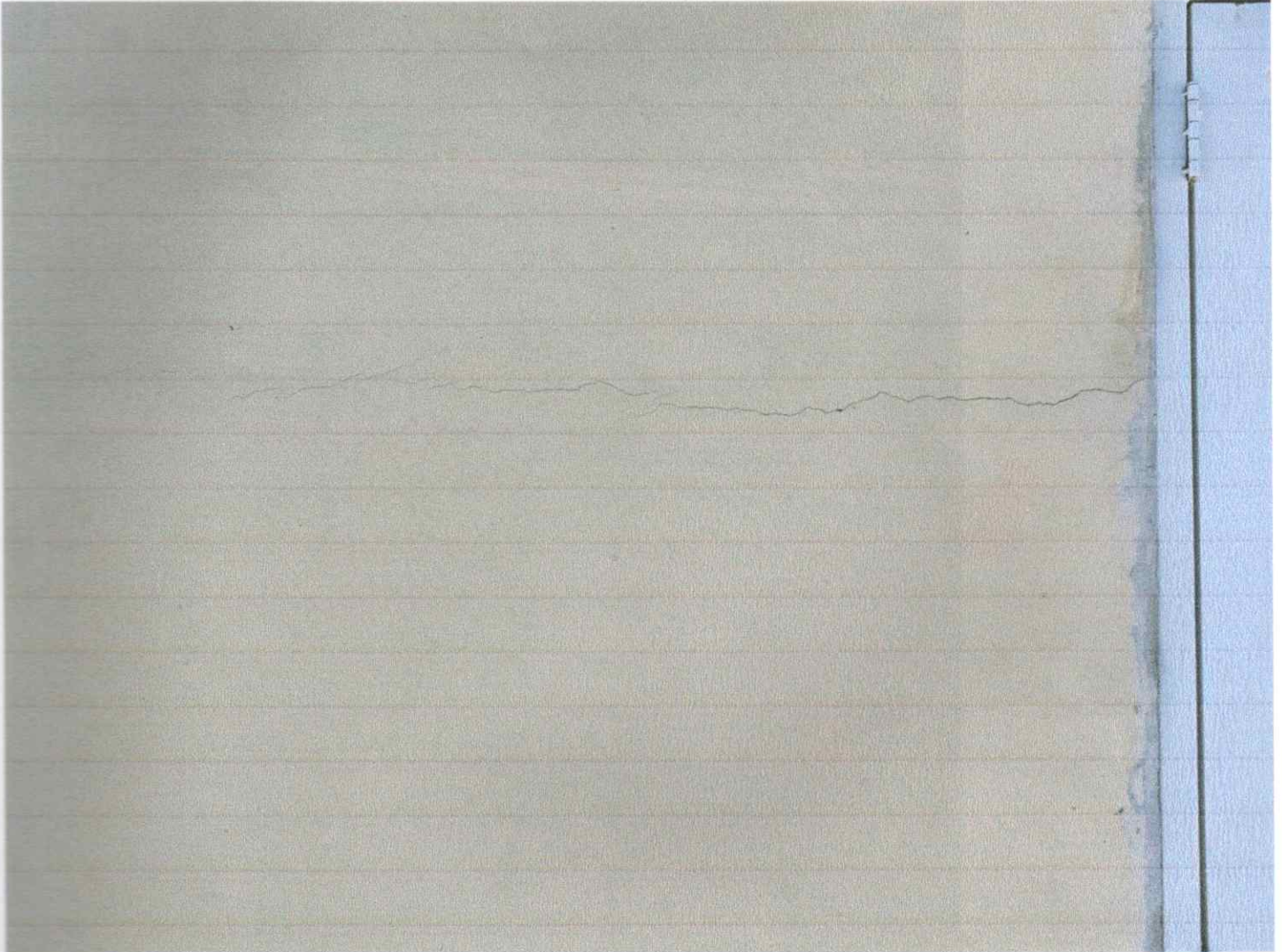


IMAGEN 27

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

IMAGEN 28

En esta imagen se muestra la grieta provocada por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra a una distancia horizontal de 60 metros.

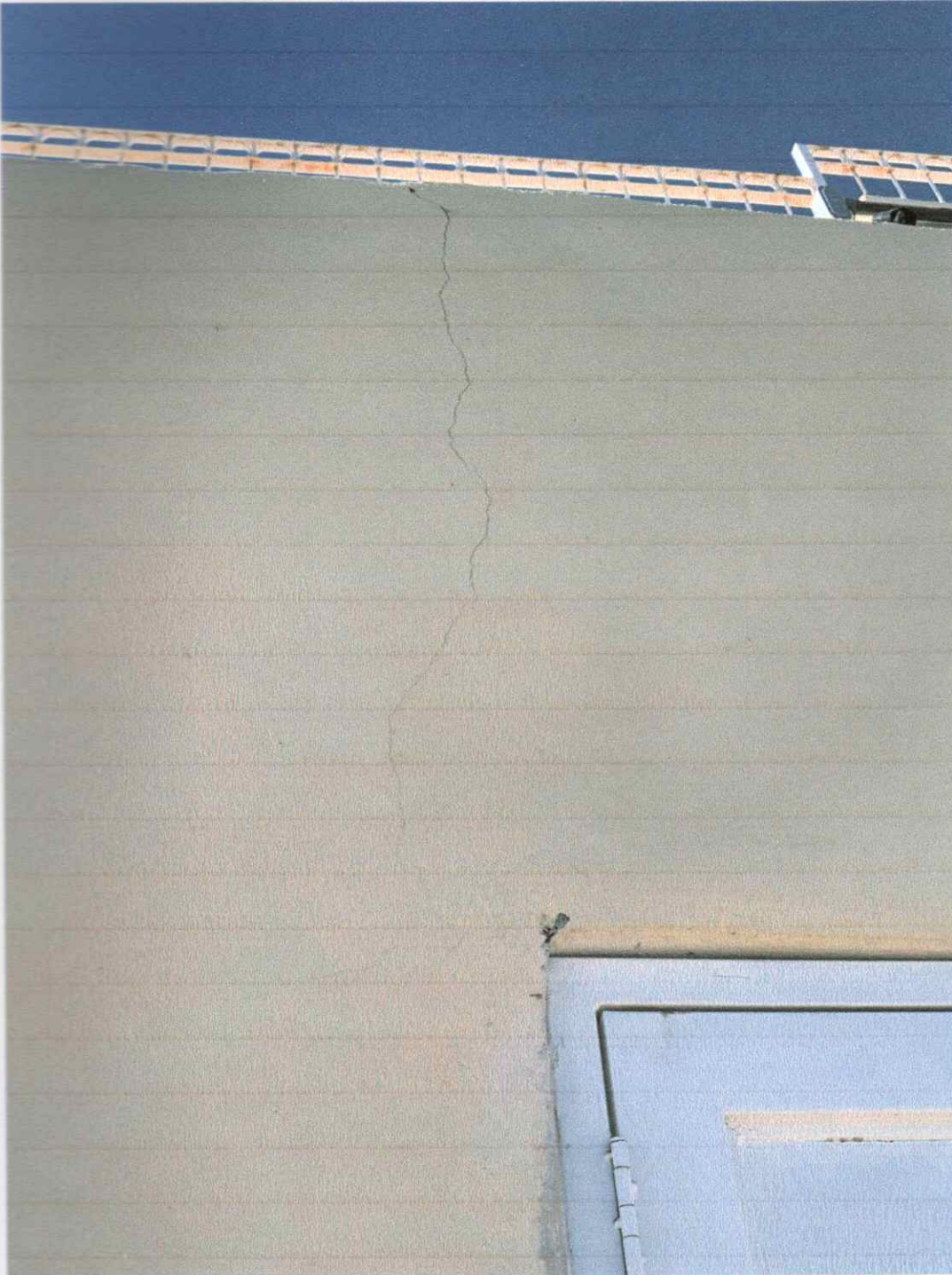


IMAGEN 28

En esta imagen se muestra la grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

A blue ink signature or stamp, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

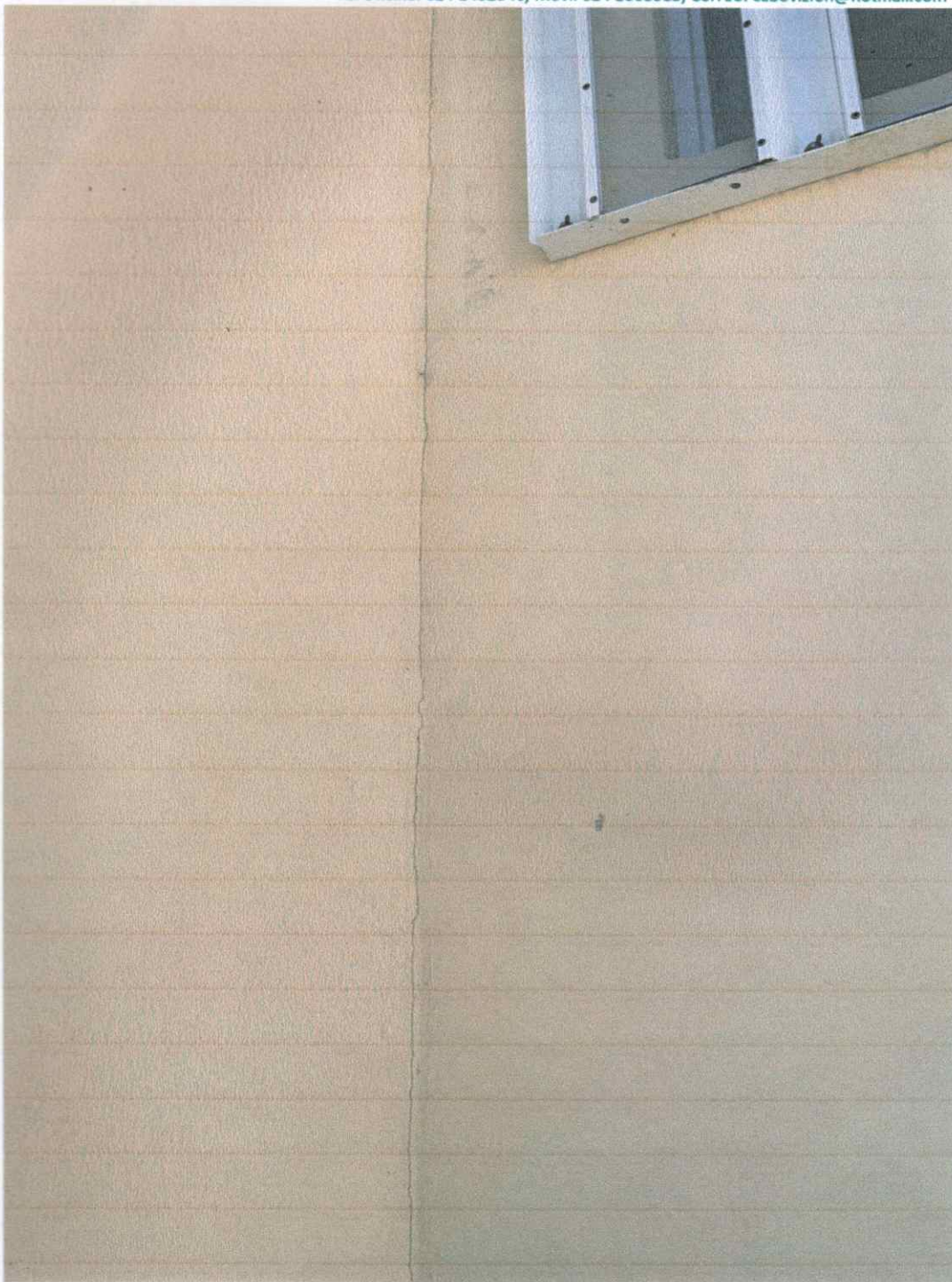


IMAGEN 29

En esta imagen se muestra la grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

A blue ink signature or stamp, possibly a circular seal with a signature inside.

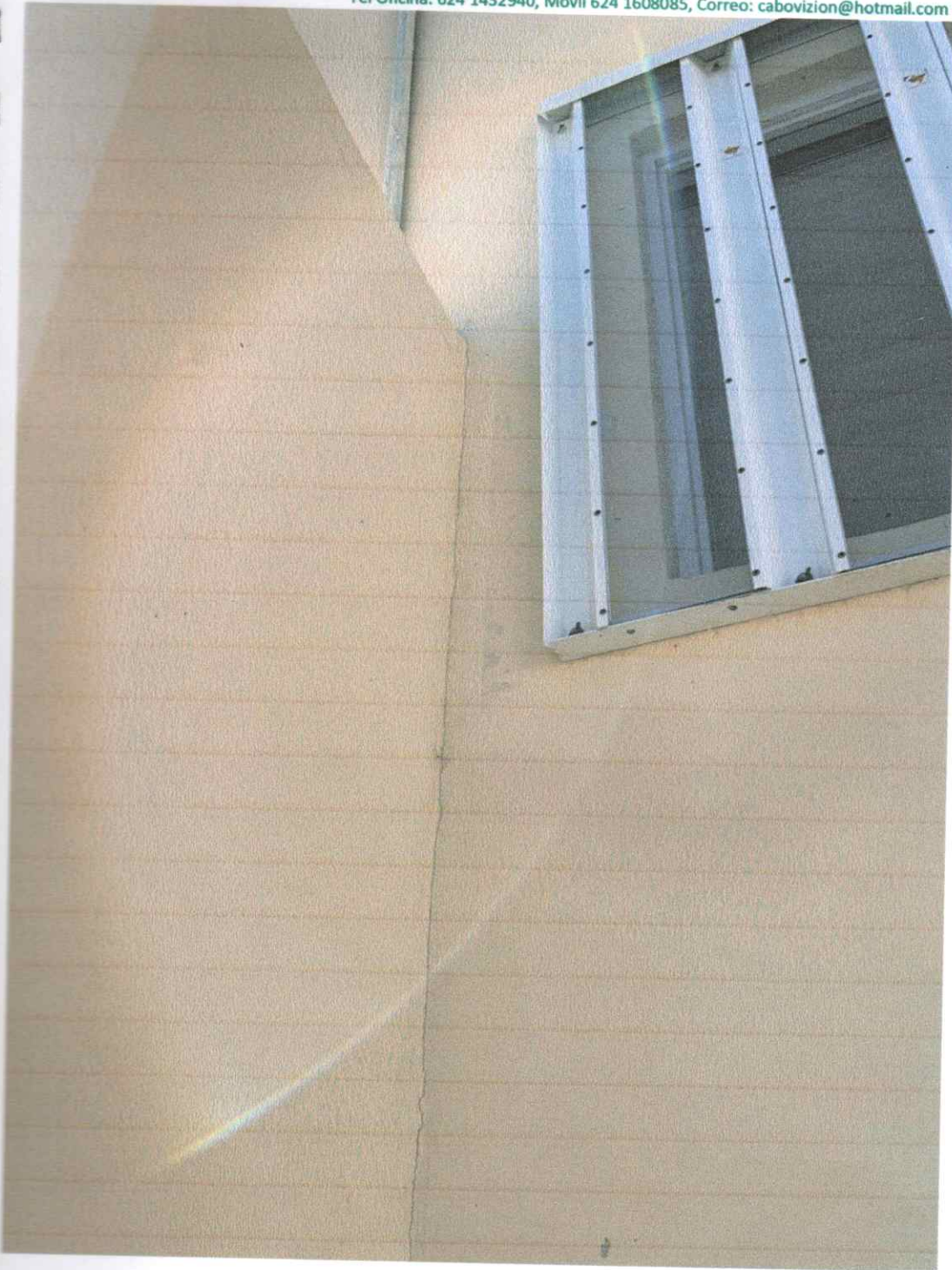


IMAGEN 30

En esta imagen se muestra la grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.



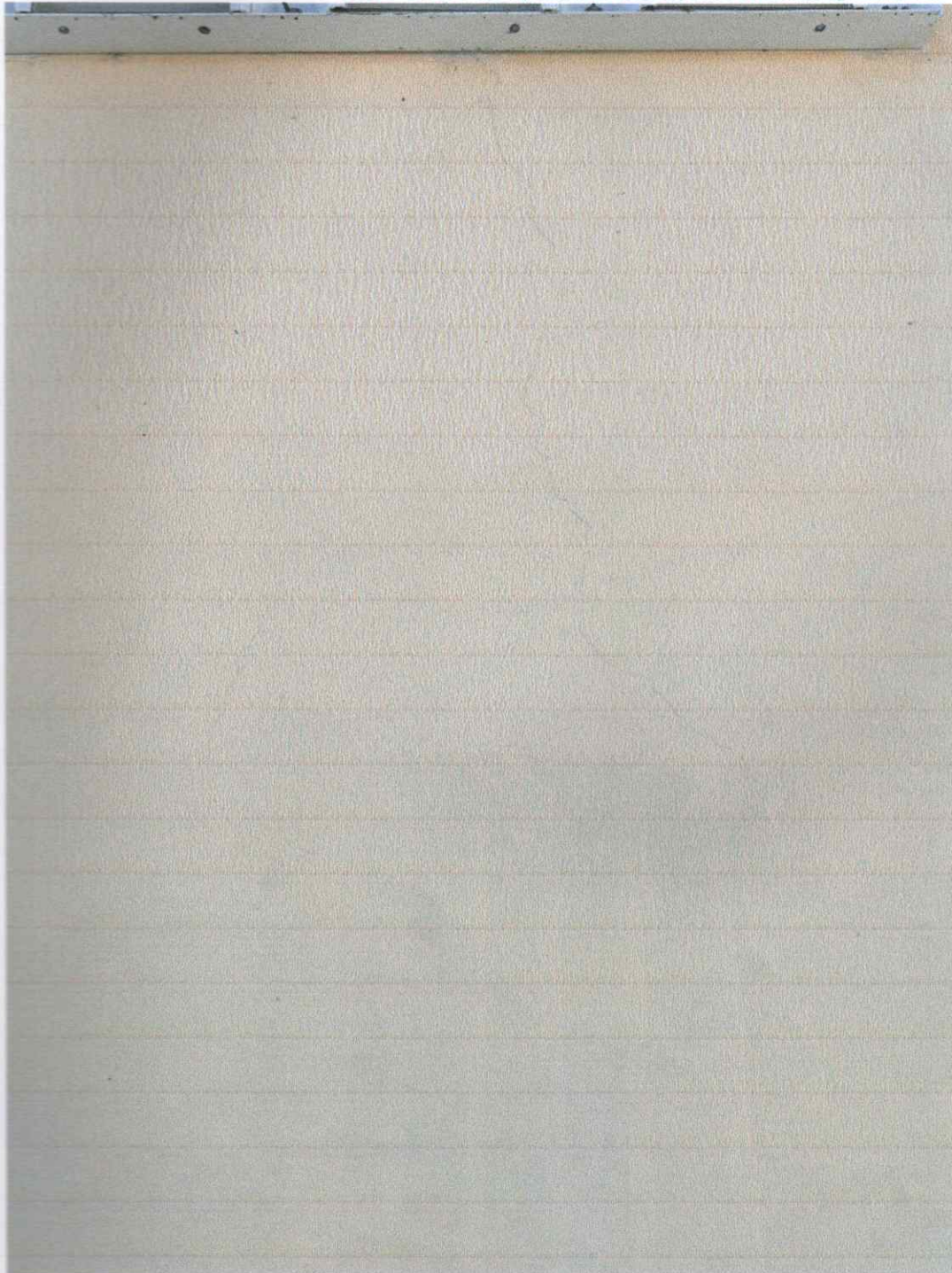


IMAGEN 31

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

A blue ink signature or stamp, consisting of several overlapping lines and a circular shape, located in the bottom right corner of the page.



IMAGEN 32

En esta imagen se muestra la **grieta** provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

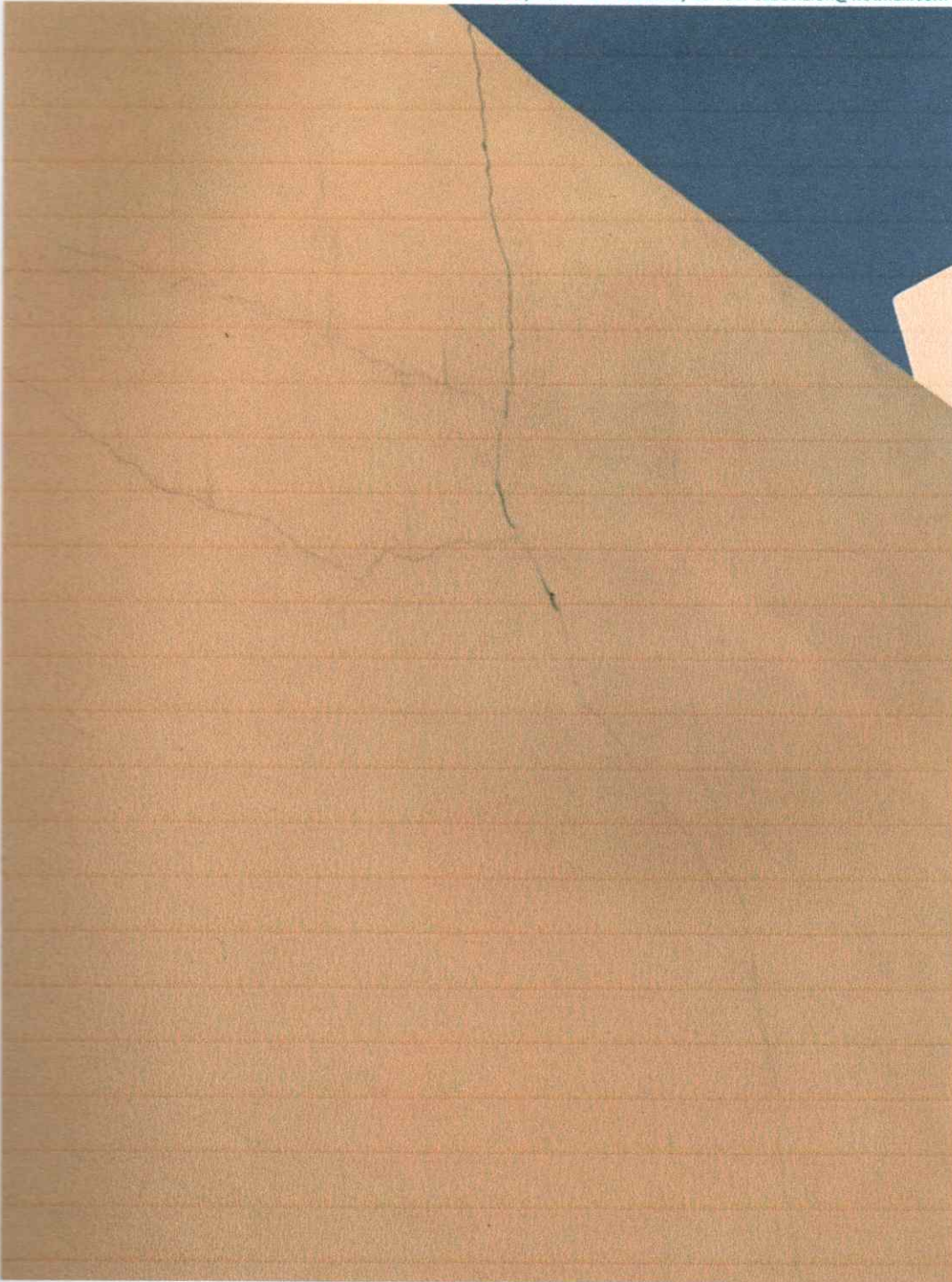


IMAGEN 33

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.



IMAGEN 34

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

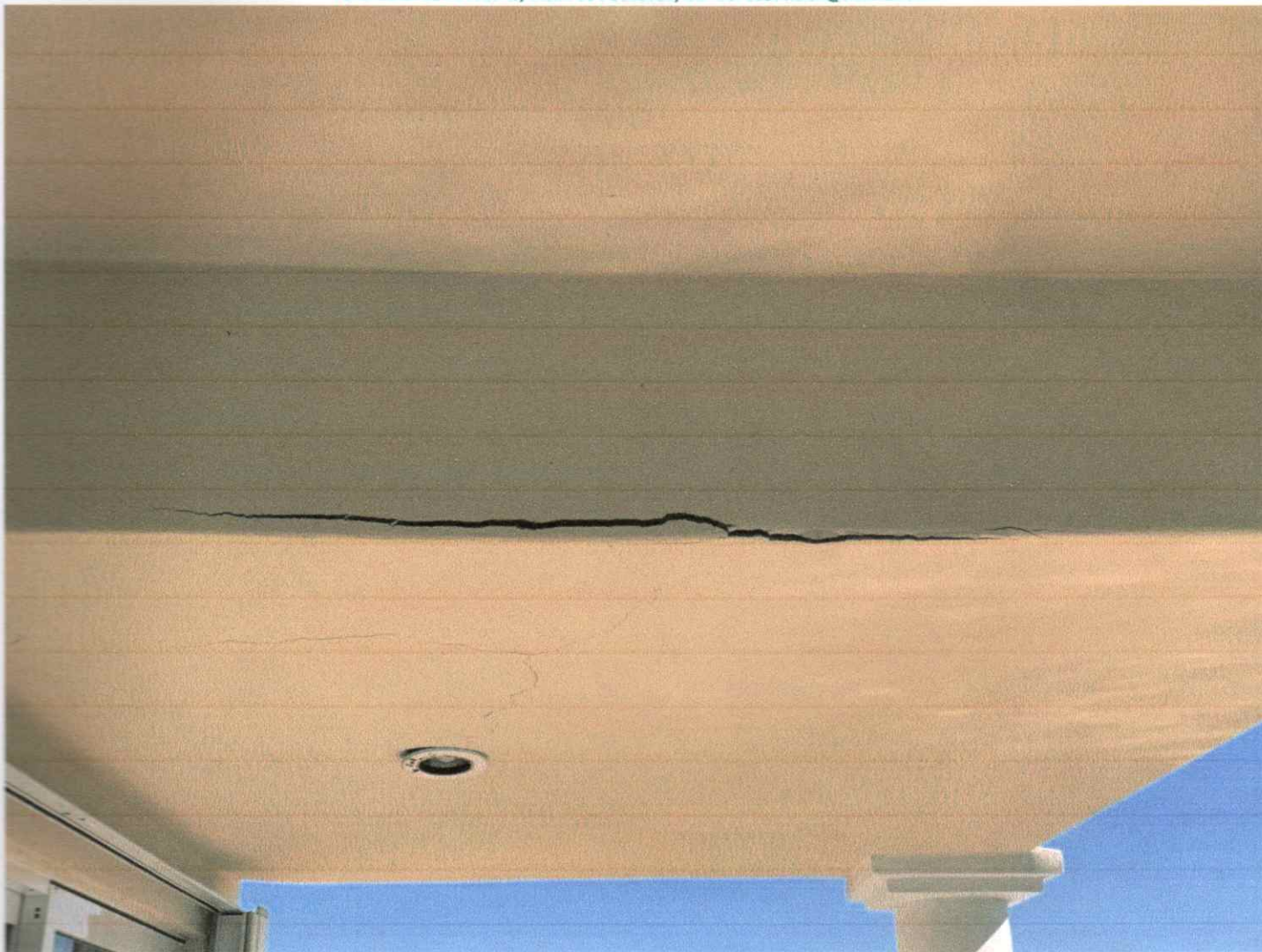


IMAGEN 35

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

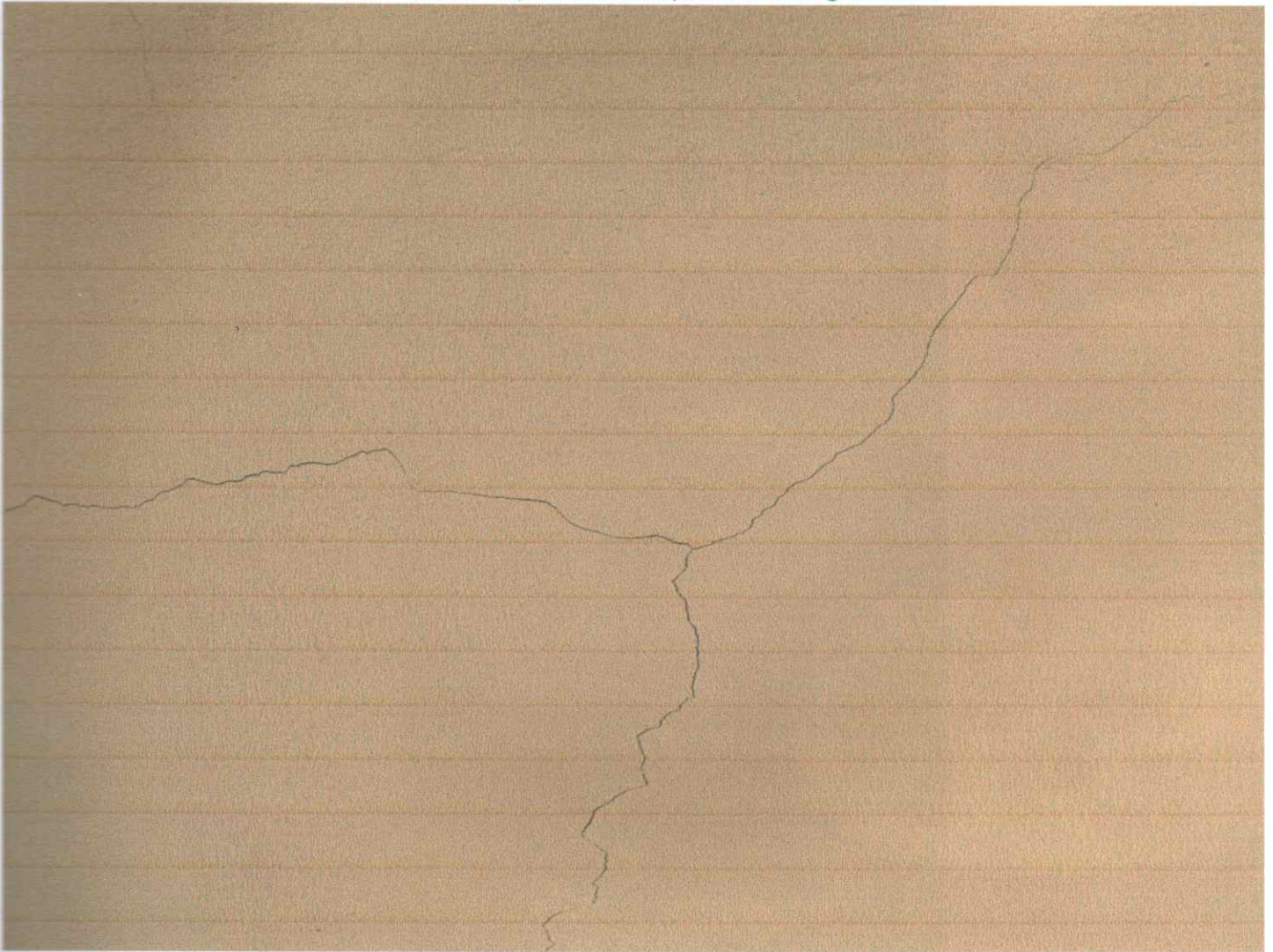


IMAGEN 36

En esta imagen se muestra la grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.



IMAGEN 37

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.

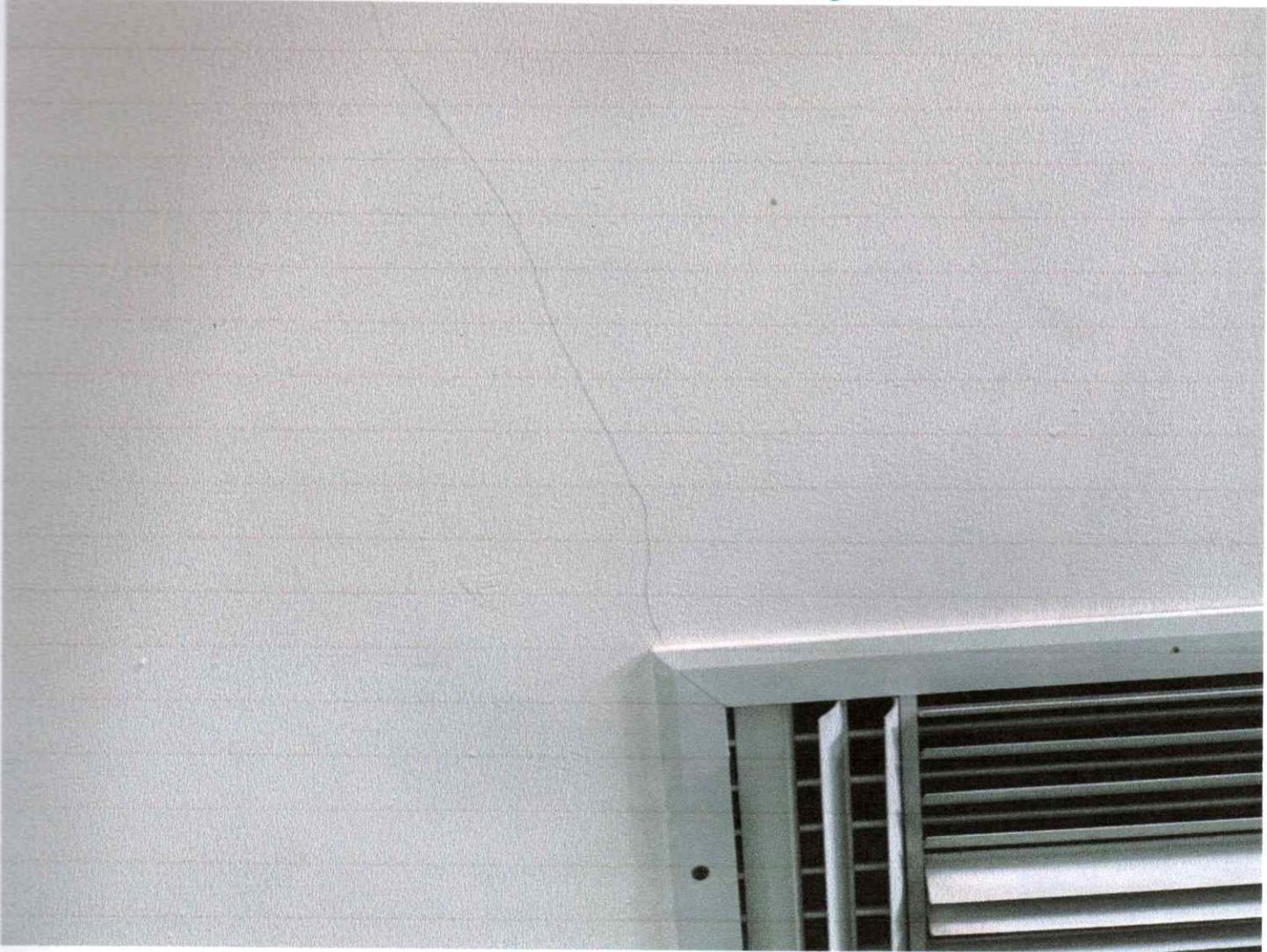


IMAGEN 38

En esta imagen se muestra la **grieta provocada por el exceso de vibración del suelo del lugar** provocadas por la maquinaria que se encontraban trabajando en la obra justo al frente de la propiedad a una distancia horizontal de 60 metros.