

## PLANOS ARQUITECTONICOS

En los planos arquitectónicos que se muestran a continuación, se indica la ubicación exacta de los daños encontrados y se relacionan con cada una de las imágenes arriba indicadas.

Se anexan a este dictamen tres planos arquitectónicos donde se detallan cada uno de los daños en la casa propiedad del Sr. John Philips Goerss.



## CUANTIFICACION DE LOS DAÑOS ENCONTRADOS

A continuación se presenta un presupuesto para reparación de los daños encontrados hasta el momento de realizar el presente dictamen.

**JOSUE AHARON MAZA RUIZ**

**INGENIERO CIVIL. CED. PROF. 2498760**

**BVD. BALLENA E/PERICUES LOC #01 FRACC. ACUARIO CABO SAN LUCAS B.C.S.**

[josuemazaruiz@hotmail.com](mailto:josuemazaruiz@hotmail.com)

**PRESUPUESTO PARA LA REPARACION DE DAÑOS EXISTENTES EN LA CASA "GALLO" .**

**PROPIETARIO SR. JOHN PHILLIP GOERSS .**

**LOCALIZACION : L.26. MZ. 04 CALLE CALLEJON DEL GALLO Y CAMINO DEL MAR.**

**COL. EL PEDREGAL. CABO SAN LUCAS BAJA CALIFORNIA SUR.**

**FECHA : 02 DE DICIEMBRE DE 2019.**

CONCEPTO:

1.-BARDA PERIMETRAL A BASE DE CONCRETO ARMADO Y BLOCK HUECO DE MORTERO

INCLUYE :

a).- DEMOLICION Y ACARREOS

b).- CIMENTACION

c).-MURO DE BLOCK DE 15 X 20X 40 CMS.

d).- TRABE ESTRUCTURAL A BASE DE CONCRETO ARMADO NIVEL INTERMEDIO Y CERRAMTO.

e).-CASTILLOS ESTRUCTURALES A BASE DE CONCRETO ARMADO.

f).- APLANADOS A BASE DE MORTERO CEM- ARE 1:3

g).-SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILICA A DOS MANOS.

h).- LIMPIEZA GENERAL.

2.- REPARACION DE DAÑOS DIVERSOS EN DIFERENTES AREAS DE LA CASA .

INCLUYE :

a).- RETIRO DE MATERIAL DAÑADO

b).- CORRECCION DE DAÑOS

c).- LIMPIEZA

ESTOS CONCEPTOS SE APLICARAN EN :

COARTEADURAS EN PLAFOND

COARTEADURAS EN PISOS

COARTEADURAS EN MUROS

EN TODO GENERO DE DAÑOS EN GENERAL.

3.- SUBSTITUCION DE PUERTA CORREDIZA DAÑADA DE 244 X 217 CMS. EN DOS SECCIONES

SUBTOTAL DE ESTE PRESUPUESTO : \$ 2,347,025.88 PESOS MAS I.V.A. (\$2,722,550.02 M.N.)

TOTAL : (DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS

02/100 M.N. )

VIGENCIA DEL PRESENTE PRESUPUESTO : QUINCE DIAS CALENDARIO A PARTIR DE LA FECHA.

ATENTAMENTE

ING. JOSUE AHARON MAZA RUIZ

## CONCLUSIONES

1.-) **LAS OBRAS SE INICIARON SIN PERMISOS Y SIN LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADAS** por las autoridades competentes tanto del mismo Fraccionamiento como por la Dirección de Planeación del H. Ayuntamiento de Los Cabos.

Así lo demuestran las imágenes tomadas y agregadas a este dictamen como se indica:

- La imagen 1 muestra el inicio de los trabajos el día 5 de Noviembre del 2018.
- La imagen 145 muestra la licencia de construcción correspondiente a la obra.
- La imagen 188 y 189 muestran la misma licencia de construcción junto al letrero de obra y no hay congruencia con las fechas marcadas en la licencia de construcción con el inicio de obra real ni con la fecha que indica el letrero de obra.

2.-) **LA CASA HABITACION 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, **PRESENTA DAÑOS DIVERSOS EN PISOS, MUROS Y PLAFONES TANTO EN EL INTERIOR COMO EN EL EXTERIOR DE LA MISMA, PROVOCADOS POR LA OBRA EN PROCESO UBICADA EN 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 PROPIEDAD DEL SR. DAVID NAKAMA OANCEA.** Los daños que aquí se muestran fueron **PROVOCADOS POR EL USO DE MAQUINARIA PESADA UTILIZADA PARA LA OBRA MENCIONADA.** Son máquinas de gran tamaño y potencia que pueden transmitir vibraciones al suelo o a estructuras que se encuentran cerca del área.

Así lo demuestran las imágenes y videos tomadas como evidencia y agregadas a este dictamen como se indica:

- Las imágenes: del 1 al 9, del 11 al 15, del 116 al 142, del 146 al 156 y del 167 al 168, en donde se aprecia el uso de maquinaria pesada.
- 9 videos contenidos en la memoria USB agregada como anexo 1 a este dictamen, en donde se aprecia el uso de maquinaria pesada.
- La imagen 190 muestra la máquina que se usó para hacer las demoliciones en roca y que por características del trabajo mismo causó los daños en la casa del Sr. John Philips Goerss.

3.-) **LA CASA HABITACION 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, **PRESENTA DAÑOS DIVERSOS EN PISOS, MUROS Y PLAFONES TANTO EN EL INTERIOR COMO EN EL EXTERIOR DE LA MISMA, PROVOCADOS POR LA OBRA EN PROCESO UBICADA EN 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 PROPIEDAD DEL SR. DAVID NAKAMA OANCEA.** Los daños que aquí se muestran son tanto en el interior como en el exterior de la propiedad del Sr. John Philips Goerss.

Así lo demuestran las imágenes tomadas como evidencia y agregadas a este dictamen como se indica:

- Las imágenes: del 17 al 87, del 100 al 103, del 111 al 114, del 159 al 144, del 146 al 166 y del 169 al 187.
- Cada una de estas imágenes muestran un daño en particular, se hace la ubicación exacta en los planos arquitectónicos para su mejor relación y congruencia.

**4.-) EL COSTO DE LA REPARACION DE ESTOS DAÑOS SE ESTIMA EN \$ 2'722,550.02 PESOS (DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS 02/100 M.N.).**

**5.-) En las propiedades de los LOTES VECINOS PRESENTA DAÑOS DIVERSOS EN PISOS Y MUROS, PROVOCADOS POR LA OBRA EN PROCESO UBICADA EN 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 PROPIEDAD DEL SR. DAVID NAKAMA OANCEA.**

Así lo demuestran las imágenes tomadas como evidencia y agregadas a este dictamen como se indica:

- Las imágenes: del 88 al 89, 99, del 104 al 106, 143, del 157 al 158 y 192.

**6.-) LA MAQUINARIA USADA PARA LA DEMOLICIÓN EN ROCA se muestra en la imagen 190 y dentro de LAS CARACTERÍSTICAS que informa el fabricante es la de "PROPORCIONA MAS DE 2000 GOLPES POR MINUTO", POR LO QUE EL USO EXCESIVO Y CONSTANTE DE ESTA MAQUINA PARA LA OBRA ES LA QUE HA PROVOCADO LOS DAÑOS EN LOS INMUEBLES VECINOS.**

**7.-) SE INTERPUSO UNA DENUNCIA ANÓNIMA ante el H. Ayuntamiento de Los Cabos, Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Licencias de Construcción el día 14 de Mayo del 2019, POR DAÑOS A PROPIEDAD DEL SR. JOHN PHILIPS GOERSS y hasta la fecha de elaboración del presente dictamen NO HAN RESUELTO ESTA DENUNCIA NI TAMPOCO HAN REPARADO LOS DAÑOS PROVOCADOS A LA CASA HABITACIÓN PROPIEDAD DEL SR. JOHN PHILIPS GOERSS.**

Así lo demuestran las imágenes tomadas como evidencia y agregadas a este dictamen como se indica:

- Las imágenes: 107, 108 y 110.

### P I D O:

1.- Se me tenga por comparecido ante este juzgado lo aquí expuesto.



Ing. Oscar Castillo Sánchez

CEDULA PROFESIONAL 2573908

PERITO DEL S.T.J.E.B.C.S.: SGA-1232/2014



Poder Judicial del Estado de Baja California Sur

Tribunal Superior de Justicia

REFRENDANDO ANUAL

PRESENTE DOCUMENTO RESPALDA EL OFICIO OTORGADO A LOS AUXILIARES EN SU CALIDAD DE PERITOS DEL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

ING. OSCAR CASTILLO SÁNCHEZ PRESENTE



OFICIO SGA-1232/2014

En Sesión de Pleno celebrada con fecha veinte de Agosto del año 2014 dos mil catorce, en términos del artículo 86, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California Sur, con relación con los artículos 61 y 64 del Reglamento de la Ley antes invocada, se determinó considerar al **ING.OSCAR CASTILLO SÁNCHEZ**, en lista de Peritos de éste Honorable Tribunal Superior de Justicia, autorizándolo con el carácter de:

*Perito en la materia de Construcción en general Topografía Agrimensura. Dictámenes Técnicos peritajes de obra civil Dictámenes de avance de obra calidad de construcción*

Asimismo, se hace de su conocimiento que dicha autorización deberá refrendarse en el mes de Febrero de cada año, previa solicitud y acuerdo afirmativo que al respecto recaiga, debiendo igualmente cumplir durante su vigencia, con las obligaciones de colaboración que imponen los artículos 90, 91 y 92 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California Sur.



LA PAZ, B.C.S., A 25 DE AGOSTO DEL 2014 SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL MAGISTRADO PRESIDENTE DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA EN EL ESTADO DE B.C.S.

LIC. DANIEL GALLO RODRÍGUEZ

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS DEL PLENO Y LA PRESIDENCIA

LIC. YÉSICA PATRICIA SEPÚLVEDA HIRALES



CÉDULA **2573908**

TÍTULO REGISTRADO A FOLIAS 079-09  
DEL LIBRO A257

DE SER  
OF

PROFESIONALES Y



S. E. P.  
DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES  
DEPARTAMENTO DE REGISTRO  
Y EXERCICIO DE CÉDULAS

*[Signature]*

FIRMA DEL INTERESADO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES

**2573908**  
EN VIRTUD DE QUE OSCAR CASTILLO

SANCHEZ  
CUMPLÓ CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 5o. CONSTITUCIONAL EN MATERIA DE PROFESIONES Y SU REGLAMENTO SE LE EXPIDE LA PRESENTE

**CÉDULA**

CON EFECTOS DE PATENTE  
PARA EJERCER LA PROFESIÓN DE

ING. CIVIL EN CONSTRUCCION  
URBANA\*

MEXICO, D.F. A 24 DE NOV DE 1997

*[Signature]*

DIRECTOR GENERAL DE PROFESIONES

LIC. DIANA CECILIA ORTEGA AMIEVA

*[Signature]*