



A R Q U I T E C T O
SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

Para determinar el monto de Obra a ejecutarse se tuvo que realizar una cuantificación de obra, por medio de los siguientes puntos:

- 1.- Levantamiento físico de la situación actual del Inmueble.
- 2.- Tomas fotográficas.
- 3.- Planos arquitectónicos proporcionados por el cliente.
- 4.- Calculo de números generadores.
- 5.- Análisis de Básicos de concreto.
- 6.- Análisis de Explosión de insumos.
- 7.- Análisis de Precios Unitarios.
- 8.- Obtención y cálculo de Catalogo de Conceptos de Obra.

Así mismo se incluye anexo fotográfico de daños y fallas estructurales y constructivas ocasionadas por el inmueble que se construyó con Clave catastral 402-001-016-055, Propietario David Nakama Oancea, para detallar y hacer mas explicito el Catalogo de Conceptos de Obra, donde se observan conceptos de obra a utilizarse por áreas o espacios dentro del inmueble, por lo tanto los conceptos aquí plasmados son los que observamos al momento de la inspección física.

Al momento de la reparación de los daños al inmueble cabe la posibilidad que sugieran otros Conceptos de Obra que no están mencionados en este Presupuesto.

ARQ. SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

BAHIA CONCEPCION #181 E/ RET. 7 Y BAHIA PICHILINGE
COL. SUDCALIFORNIA LA PAZ, B. C. S.
TEL. 612-1211982 Y CEL. 612-14-02384

CALLE DELFIN ESQ. ACANTILADO S/N MANZ. 78 LOTE 9
COL. LOS CANGREJOS CABO SAN LUCAS, B. C. S.
CEL. 624-11-33726

E-mail: quilvaniaquiroga@yahoo.com.mx



ARQUITECTO
SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

METODOLOGÍA Y TÉCNICA UTILIZADA EN DICTAMEN TÉCNICO DE OBRA.

- a) **La observación.** Se realizaron varios recorridos por el interior y exterior del inmueble (Casa Habitación “Gallo”), lo cual nos sirvió para ubicar y detectar los daños y fallas ocasionados al Inmueble a la fecha de su inspección física el día 04 de Marzo del 2023.
- b) **Set fotográfico.** Se realizaron la toma de fotografías como evidencia de los daños y fallas que presenta actualmente el inmueble antes mencionado el día de su inspección física.
- c) **Levantamiento físico de obra.** Se realizaron mediciones con fluxómetro y cinta manual, para obtener y determinar los volúmenes de obra necesarios para reparar los daños y fallas ocasionados al inmueble en Litis, debido a la obra en construcción ubicada el inmueble con clave catastral 402-001-016-055.
- d) **Método analítico deductivo.** Se analiza la información recabada en la inspección física al Inmueble en Litis, posterior en gabinete se elaboran los cálculos necesarios para la obtención de la cuantificación final de las partidas y conceptos ó trabajos necesarios para reparar los daños y fallas constructivas ocasionadas en el inmueble Casa Residencial “Casa Gallo”.

ARQ. SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

BAHIA CONCEPCION #181 E/ RET. 7 Y BAHIA PICHILINGE
COL. SUDCALIFORNIA LA PAZ, B. C. S.
TEL. 612-1211982 Y CEL. 612-14-02384

CALLE DELFIN ESQ. ACANTILADO S/N MANZ. 78 LOTE 9
COL. LOS CANGREJOS CABO SAN LUCAS, B. C. S.
CEL. 624-11-33726

E-mail: quilvaniaquiroya@yahoo.com.mx



ARQUITECTO
SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

EQUIPO UTILIZADO EN DICTAMEN TÉCNICO DE OBRA.

- 1.- Cámara fotográfica con celular Samsung Galaxy A12 color azul.
- 2.- Cámara fotográfica con celular Iphone SE color blanco.
- 3.- Fluxómetro cinta métrica FH-8M, marca: Trupper de 8 mts.
- 4.- Cinta métrica de fibra de vidrio, tipo cruceta, marca Trupper de 30 mts.
- 5.- Software paquete Windows 11 versión 22H2.
- 6.- Software paquete Campeón y Hoja de cálculo.

CONCLUSION PREVIA AL DICTAMEN PERICIAL TECNICO DE OBRA

Para la realización del “Dictamen Pericial en materia Técnico de Obra” se hizo utilizando conocimientos y técnicas básicas en materia de topografía, construcción y valuación; el Levantamiento físico de la construcción y se realizó la verificación física por medio de un GPS Manual “eTrex” marca Garmin.

Y así mismo ya verificados la ubicación del Inmueble se vaciaron los datos en el Programa Google Earth y Google Maps para localizar cartográficamente el Predio materia de este Dictamen y la utilización del Sistema de Gestión Catastral (e Catastro) y Plataforma Geográfica Web (eCarto), Los Cabos, Baja California Sur.

Posteriormente se verifico dicho levantamiento físico con planos arquitectónicos; para dar paso al cálculo de los números generadores de obra a ejecutarse

ARQ. SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

BAHIA CONCEPCION #181 E/ RET. 7 Y BAHIA PICHILINGE
COL. SUDCALIFORNIA LA PAZ, B. C. S.
TEL. 612-1211982 Y CEL. 612-14-02384

CALLE DELFIN ESQ. ACANTILADO S/N MANZ. 78 LOTE 9
COL. LOS CANGREJOS CABO SAN LUCAS, B. C. S.
CEL. 624-11-33726

E-mail: quilvaniaquiroga@yahoo.com.mx



ARQUITECTO
SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

físicamente derivado de las reparaciones que se necesitan hacer al inmueble en Litis, por sufrir un daño en su estructura y construcción interna como consecuencia de los trabajos de movimientos de tierra y construcción realizados a 30.00 mts. de distancia en un inmueble del mismo fraccionamiento.

Ya analizados y calculados los números generadores se prosiguió con la obtención de las partidas y los conceptos de obra empleados, observados y ejecutados físicamente, lo cual se realizó con la ayuda del anexo fotográfico.

Posteriormente ya obtenidos los Conceptos de Obra, se calcularon los Análisis de básicos de concreto, explosión de insumos, análisis de precios unitarios y catálogo de conceptos con precios unitarios e importe por cada partida y concepto a realizarse en la reparación de inmueble ya citado con anterioridad en este dictamen.

Para finalmente el Presupuesto por Conceptos de Obra observados que se requieren hacer en el inmueble actualmente.

CONCLUSIÓN FINAL

Se concluye por lo tanto que:

1.- Que el Inmueble denominado "**CASA GALLO**" se encuentra ubicado físicamente en **CAMINO DEL MAR S/N ESQUINA CALLEJÓN DEL PUEBLO. FRACCIONAMIENTO "EL PEDREGAL" EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR** dicho inmueble presenta una **Superficie total de Construcción de: 552.026 m²** en

ARQ. SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

BAHIA CONCEPCION #181 E/ RET. 7 Y BAHIA PICHILINGE
COL. SUDCALIFORNIA LA PAZ, B. C. S.
TEL. 612-1211982 Y CEL. 612-14-02384

CALLE DELFIN ESQ. ACANTILADO S/N MANZ. 78 LOTE 9
COL. LOS CANGREJOS CABO SAN LUCAS, B. C. S.
CEL. 624-11-33726

E-mail: quilvaniaquiroga@yahoo.com.mx

[55]



ARQUITECTO
SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

plantas baja y alta, y Superficie de terreno: 528.51 m², según Manifestación de ampliación de construcción, Licencia de construcción No. 400LIC-CSL/2021, Planos arquitectónico y Levantamiento físico. Cuenta con daños importantes en los siguientes espacios: Barda exterior, Cochera techada en Calle del Mar, Cuarto de máquinas alberca, Área de jardín, Alberca, Cuarto de máquinas, Recámara 4, Medio baño, Recámara 5, Terraza en alberca, Baño completo (P.B.), Recámara 3, Lavandería, Cochera techada en Callejón del Pueblo, Sala – comedor, Cocina, Recámara Principal y baño, Terraza (P.A.), Losa de azotea, Recámara 2 y Cisterna, que estos están actualmente presentes en el inmueble de manera visibles y que su deterioro va en aumento a medida que pasa el tiempo

2.- Observamos a simple vista en los colindantes presenten diversos daños similares a los mencionados en este Dictamen que presenta el inmueble en Litis, tanto en pisos como muros.

3.- Se llega a la **Conclusión de forma definitiva** por medio del Catalogo de conceptos de Obra por concepto de “Presupuesto de Obra por daños y fallas al inmueble” haciende en su Valor físico de la Obra del Inmueble ó Casa Residencial “CASA GALLO” a \$ 3’903,720.00 (Tres millones novecientos tres mil setecientos veinte pesos 00/100 m. n.), más IVA sería **\$ 4’528,320.00 (Cuatro millones quinientos veintiocho mil trescientos veinte pesos 00/100 m.n.)** lo que equivale a trabajos de acabados al

ARQ. SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

BAHIA CONCEPCION #181 E/ RET. 7 Y BAHIA PICHILINGE
COL. SUDCALIFORNIA LA PAZ, B. C. S.
TEL. 612-1211982 Y CEL. 612-14-02384

CALLE DELFIN ESQ. ACANTILADO S/N MANZ. 78 LOTE 9
COL. LOS CANGREJOS CABO SAN LUCAS, B. C. S.
CEL. 624-11-33726

E-mail: quilvaniaquiroga@yahoo.com.mx

[56]



ARQUITECTO
SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

Inmueble en Litis básicamente y otros conceptos como barda estructura y cimentación de la misma.

La Paz, Baja California Sur a 07 de Mayo del 2023

ATENTAMENTE

Esp. en Val. Arq. SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

Perito Valuador

Ced. Arquitecto: 3428192

Ced. Esp. en Val.: 5687494

Reg. IMV.: 17.26 IMVBCS

Trib. Sup. De Justicia del Edo.: SG ATSJ-SECJ/355/2019

ARQ. SILVIA QUILVANIA QUIROGA ITURBURU

BAHIA CONCEPCION #181 E/ RET. 7 Y BAHIA PICHILINGE
COL. SUDCALIFORNIA LA PAZ, B. C. S.
TEL. 612-1211982 Y CEL. 612-14-02384

CALLE DELFIN ESQ. ACANTILADO S/N MANZ. 78 LOTE 9
COL. LOS CANGREJOS CABO SAN LUCAS, B. C. S.
CEL. 624-11-33726

E-mail: quilvaniaquiroga@yahoo.com.mx

[57]