

1.-¿La obra que la inmobiliaria construye en la calle de Murguía cuenta con los permisos correspondientes?

Si, efectivamente la obra que se ejecuta actualmente en la Calle de Francisco Murguía número 86 de la Colonia Escandón de la Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta y cumple en exceso con todas y cada una de las autorizaciones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias para la ejecución de una obra de esta naturaleza.

Lo anterior es así, ya que el procedimiento administrativo para la obtención de todos los permisos y autorizaciones ante las diversas unidades administrativas y dependencias del Gobierno de la Ciudad de México, duró más de 1 año antes de poder iniciar los trabajos constructivos, para lo cual enlistó los más importantes:

.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RMH-B-029-2020, la cual fue registrada el 17 de septiembre de 2020, con vigencia hasta el 17 de septiembre del 2023, para la construcción de 15 viviendas en la Calle de General Francisco Murguía número 86, Colonia Escandón, I Sección, en la Alcaldía Miguel Hidalgo, en esta Ciudad de México.

.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 25 de agosto de 2020, con número de folio 7829-151REGU20, emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Ciudad de México, el cual cuenta con los pagos anuales de derechos para preservar su vigencia y cuyos datos mas relevantes a saber son:

"SUPERFICIE DEL PREDIO 514.89 m2, 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. - 154.47 m2 Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE. - 360.42 m2, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,802.12 m2, NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 16 (DIECISEIS) VIVIENDAS.

TABLA DE USOS DEL SUELO H (Habitacional):

HABITACIÓN. - Vivienda Unifamiliar; Vivienda Plurifamiliar; **SERVICIOS.** - Garitas y casetas de vigilancia, Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; parques, plazas, jardines, áreas para juegos, canchas deportivas y foros abiertos...".

.- LA DOCUMENTAL PUBLICA. - Consistente en la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, la cual quedó registrada con fecha 02 de septiembre 2020, con el

número de folio 289/2020, suscrita por el Director Ejecutivo de Registros y Autorizaciones en la Alcaldía Miguel Hidalgo, para quedar identificado el inmueble adquirido por mi representada con la nomenclatura siguiente:

GRAL. FRANCISCO MURGUIA, COLONIA ESCANDÓN I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, NUMERO OFICIAL ASIGNADO 86,”.

.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el Estudio de Mecánica de Suelos para el Edificio de Departamentos ubicado en la calle de Gral. Francisco Murguía número 86, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, el cual fue registrado en fecha 17 de septiembre de 2020, ante la ventanilla única de la hoy Alcaldía Miguel Hidalgo de esta Ciudad de México, con el número RMH-B-029-20.

.- LAS DOCUMENTALES PRIVADAS.- Consistente en el Proyecto Ejecutivo con sus Planos y la Memoria General Arquitectónica, registrada con el número RMH-B-029-20, ante la ventanilla única de la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha 17 de septiembre de 2020; así como la Memoria de Protección a Colindancias.

.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente la Bitácora de Obra registrada ante las autoridades en Miguel Hidalgo el 17 de septiembre de 2020 con número RMHB-029/20, contando con la supervisión del Director Responsable de Obra, Nicolás Arturo Iris Aguilar, con número de Registro ante SEDUVI, DRO1836, y el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México.

.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en oficio número SACMEX F-1215/19 DGSU/1061414/2019, de fecha 19 de noviembre de 2019, suscrito por la Mtra. Dulce María Cruz Ulloa, Directora General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por el que emitió el DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS para el predio ubicado en la calle Gral. Francisco Murguía número 86, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, en donde se indica que:

“Al analizar la infraestructura hidráulica y sanitaria por las áreas responsables de esta atribución que son la Dirección de Agua y Potabilización y la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje, quienes determinaron que técnicamente es factible proporcionar los servicios solicitados, de acuerdo como a continuación se indica.

Agua Potable:

1.- Es factible proporcionar el servicio de agua potable en toma de 19 mm de diámetro, la cual existe en el predio y se encuentra dada de alta en el padrón de usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, con número de cuenta

18-40-461-994-01-000-3, debiendo aceptar las condiciones y el tipo de servicio que se proporciona en la zona...”

Drenaje:

1.- Es factible proporcionar el servicio de drenaje, con un albañal domiciliario de 0.15 m de diámetro.”

.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-1069/2019, de fecha 10 de abril de 2019, suscrito por el la Lic. Patricia Martínez Ayala, Subdirectora de Factibilidad Hídrica del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por el cual APROBÓ EL PROYECTO DEL SISTEMA ALTERNATIVO DE APROVECHAMIENTO DE AGUA PLUVIAL, para el inmueble de Calle de General Francisco Murguía número 86, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, para uso habitacional de 15 viviendas.

.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en la Póliza de Responsabilidad Civil número 08-074-07004351-0000-01, a nombre de CARBAJAL MEDINA GABRIELA ANGELICA, la cual se renueva en forma anual, contratada con la Aseguradora Grupo Mexicano de Seguros, S.A de C.V.

.- LAS DOCUMENTALES PUBLICAS.- Consistentes en el Registro ante la Plataforma Digital para Ingreso del Programa Interno de Protección Civil del Gobierno de la Ciudad de México, del Programa Interno de Protección Civil para la obra en construcción ubicada en la calle de Gral. Francisco Murguía número 86, colonia Escandón I Sección, de esta Ciudad, el cual quedó registrado con el Folio número SGIRPC-PIPC-15921-2022.

.- LA DOCUMENTAL PRIVADA. - Consistente en el Estudio de Identificación y Análisis de Riesgos para el inmueble ubicado en la calle de Gral. Francisco Murguía número 86, colonia Escandón I Sección, C.P. 11800, de la Alcaldía Miguel Hidalgo, de esta Ciudad de México.

.- LAS DOCUMENTALES PRIVADAS.- Consistentes en 34 fotografías con las que se acredita el cabal cumplimiento de las medidas de seguridad previstas en los artículos 195 al 199 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal que se aplican en el inmueble ya multimencionado, consistentes en el uso de cascos, caretas, botas, chalecos, letreros de rutas y accesos de evacuación, letreros de no fumar, letreros de uso obligatorio de equipo de protección civil, extintores, botiquín, letrero de obra, letrero de qué hacer en caso de sismo o temblor.

2.- Los vecinos del edificio número 88 acusan que desde que se empezó la construcción de la obra que construye Tu Tierra MX ellos han tenido afectaciones en sus viviendas que antes no tenían, específicamente la filtración de agua en los departamentos que están al lado de la construcción. ¿Qué es lo que dice la inmobiliaria sobre este tema?

Lo anterior, NO ES CIERTO, pues el edificio marcado con el número 88 de la Calle de Gral. Francisco Murguía, al ser un inmueble con más de sesenta años de construcción, carece de mantenimiento preventivo y correctivo básico por parte de los propietarios del mismo, lo cual está acortando la vida útil de su edificio.

Lo anterior es demostrable con la Fe de Hechos Notarial realizada el 28 de febrero de 2022 por el Notario número 133 de la Ciudad de México, justo al empezar la construcción en el número 86 y de su simple observación se advierten las filtraciones de agua existentes en la planta baja, en las cisternas, muros, techos, plafones, pisos de ese edificio; este instrumento notarial demuestra que las filtraciones de agua y las humedades que se advierten son producto como ya se dijo de la falta de mantenimiento adecuada a ese inmueble desde hace muchos años por parte de los propietarios de los departamentos del edificio ubicado en Gral. **Francisco Murguía número 88**, la fe de hechos que refiero la acompaño como **anexo número uno**.

Con fecha 02 de marzo de 2022 se elaboró un dictamen sobre la situación del edificio colindante en Francisco Murguía número 88, en dónde se verificó a esa fecha las condiciones que prevalecían en los departamentos en los que se permitió el acceso al estructuralista y en dónde de la simple visualización de las fotografías que se acompañan se advierten las humedades que se presentan en las paredes algunas con alturas de hasta 40 a 50 cm, en los plafones y en techos, son humedades muy antiguas y recurrentes en los pisos y lo más destacable es el escurrimiento de agua que proviene del edificio marcado con el

número 88 de la Calle de General Francisco Murguía hacia la construcción que ejecutamos en el número 86 de la misma Calle.

De igual forma en dicho dictamen se destaca que el nivel de aguas freáticas se localiza a una profundidad respecto del nivel de banqueteta de 3.8 m y que la presencia del escurrimiento proveniente como ya se dijo del inmueble colindante número 88 de la Calle de General Francisco Murguía, está a 80 cm con respecto del mismo nivel de banqueteta, por lo que no es posible técnicamente que sea el nivel de aguas freáticas y como consecuencia se confirma la presencia de una fuga del sistema hidráulico o sanitario propiedad de los vecinos quejosos del número 88 de la misma calle. Dicho dictamen lo acompaño como **anexo número dos**.

En el mes de marzo de 2022 la Subdirectora de Licencias de la Alcaldía Miguel Hidalgo dirigió oficio al Director Responsable de Obra de Francisco Murguía número 86, en donde le señala ingresar queja ante la Dirección Ejecutiva Jurídica para que realice una visita de verificación al inmueble ubicado en Francisco Murguía 88, dado que se observa que sus instalaciones hidráulicas y sanitarias no cumplen con los requisitos técnicos de operación, violentando lo dispuesto en el artículo 239 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal sobre la responsabilidad que tiene los propietarios de inmuebles, dicho oficio lo adjunto como **anexo número tres**.

Como **anexo número cuatro**, acompaño una orden de trabajo realizada en fecha 16 de mayo de 2022 por personal del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y advirtieron que existe una filtración de agua constante que resultó no ser agua potable desde el inmueble de Francisco Murguía número 88, lo cual advierte que pueden ser aguas negras.

En el mismo sentido, acompaño como **anexo número siete** un Dictamen Técnico de Estabilidad Estructural de la obra, emitido por el Director Responsable de Obra, Ingeniero Nicolás Arturo Iris Aguilar en el que concluye que los inmuebles colindantes a la obra que se ejecuta en la calle de Francisco Murguía número 86, no presentan daños estructurales en sus cimentaciones ni en la superestructura y presentan una estabilidad adecuada durante el proceso de la obra y que la obra

se comportará adecuada y estructuralmente, pues cumple con todos los requisitos previstos en el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Distrito Federal.

3.- Los inquilinos del número 88 tienen un dictamen por parte del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en donde refiere, en resumen, que “durante la excavación de la obra en un predio de estacionamiento, el manto acuífero del subsuelo se filtró al edificio de a lado”. Sobre este dictamen tienen pendiente una respuesta por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo. ¿Ustedes han sido llamados por los funcionarios de la demarcación para revisar este tema?

Es falso lo que indica y se niega, la verdad real y jurídica es que a la fecha hay dos opiniones del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en la Ciudad de México, el primero del mes de marzo de 2022 se acompaña como **anexo número seis**, y como **anexo número ocho** se adjunta el dictamen emitido en el mes de septiembre de 2022 por ese mismo Instituto y de su simple lectura en ninguno de estos 2 dictámenes se hace referencia a la falacia de que: ..” durante la obra el manto acuífero del subsuelo se filtró al edificio de al lado..”, con lo cual sólo se demuestra el dolo y la mala fe con la que se conducen los propietarios de departamentos de la calle de Francisco Murguía número 88.

Es importante destacar que en estos 2 dictámenes el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en la Ciudad de México, reitera la necesidad de darle mantenimiento correctivo y determina acciones correctivas inmediatas para los propietarios del inmueble de Francisco Murguía número 88, consistentes en revisar las instalaciones hidro sanitarias así como la cisterna para conocer las condiciones que guardan y saber el origen de las filtraciones de agua al interior de los departamentos que presentan humedad en pisos y muros de carga de mampostería semi confinado sobre todo los del cubo de iluminación y ventilación véase la foto número 9 en la página 5 de 10 y que se ubica en el segundo piso; también es interesante ver la foto número 10 a nivel planta en el pasillo de acceso donde se observan abultamientos en el

registro de las instalaciones de aguas negras lo mismo que en la foto número 11 que señala fisuras a las tuberías de aguas negras y la foto número 12 que está tomada en el mismo lugar que lo hizo el notario número 133 en el **anexo número uno** que advierte severos problemas de humedad al interior del departamento número 1.

Debo señalar que las autoridades de la alcaldía Miguel Hidalgo, han desplegado desde el mes de febrero de 2022 y a la presente fecha un sin número de procesos de verificación en materia de construcciones, inspecciones oculares, visitas sorpresa, todas las cuales han sido legalmente atendidas y en su oportunidad calificadas por las autoridades de la Alcaldía, ante la cual hemos demostrado el cabal cumplimiento de todas disposiciones legales y reglamentarias en materia de construcciones, uso de suelo, desarrollo urbano, ambiental, protección civil, conservación patrimonial entre otras, motivos por los cuales continuamos ejerciendo nuestro legítimo derecho constitucional al trabajo previsto en el artículo 5 de nuestra Carta Magna, tanto para nosotros como para los trabajadores de la construcción, que dicho sea de paso es la industria que mayor porcentaje aporta al Producto Interno Bruto de la Ciudad de México, en términos de ingresos por derechos y aprovechamientos, por la creación de empleos, por la coadyuvancia en la construcción de vivienda para todos los niveles de ingresos de la población en la esta Capital.

4.- Finalmente preguntarles si Tu Tierra MX estaría en la disposición de reparar los daños a los vecinos en caso de que se confirme que las afectaciones a sus viviendas fueron causadas por la construcción.

Como indique antes, en la lejana hipótesis de que pudiese llegarse a generar cualquier daño contamos con un seguro contratado que será el responsable de hacer frente a ese tipo de eventualidades, no obstante lo anterior desde el inicio de los trabajos constructivos se han tenido reuniones informativas con los propietarios de los inmuebles colindantes a los que se les ha explicado de forma pormenorizada el tipo de obra que se está ejecutando, hemos atendido el llamado de las autoridades de la alcaldía Miguel Hidalgo en mesas de trabajo con los vecinos del inmueble de Francisco Murguía número 88 en dónde desde un principio se les ofreció hacer a nuestra costa las reparaciones de sus

instalaciones hidráulico sanitarias que están causando la filtración de aguas hacia la obra que realizamos, sin embargo ellos asumieron una actitud verdaderamente hostil hacia nosotros y sin mayores explicaciones decidieron ya no querer tener ninguna comunicación y tomaron la decisión de presentar en nuestro agravio una denuncia de hechos que está en proceso de integración y sí en el futuro los peritos en la materia de la Fiscalía de Justicia de la Ciudad de México llegasen a determinar que tengamos alguna responsabilidad por algún presunto daño a la propiedad acataremos lo que al efecto esa fiscalía determine.

Por la oportunidad de ejercer nuestro derecho de replica ante ese medio informativo, agradezco su atención.

Ciudad de México a 3 de marzo de 2023.

Lic. Mireya Sanchez Quiroz.
Cedula Profesional 1278480
Abogada de la obra ubicada en Calle Francisco Murguía
Número 86,
Alcaldía Miguel Hidalgo.