

Hotel Baja Club “peligroso” tras romper manto freático; perdió juicio y no obedece

Posted on 10 de mayo de 2022 by Alan Flores Ramos



“Nadie” hace nada, denuncian vecinos, que preocupados han interpuesto recursos legales, e inclusive ganado juicios civiles para que aplique reforzamiento y repare los daños, sin consecuencia alguna

Diario Humano | La Paz, Baja California Sur (BCS).-

Dicen vecinos ya no saben qué hacer, luego que el “Hotel Baja Club”, perforó el manto freático de La Paz y ahora el agua resultante ha agrietado sus propiedades, como se ventiló en peritajes para el Juicio Ordinario Civil número 70/2020 promovido y ganado por la dueña de un predio aledaño.

Pero ahora la empresa a cargo Inmuebles Más SA de CV filial “Grupo Hábita”, firma del empresario Rafael Micha, se niega a obedecer luego que Jaime Ernesto Zúñiga Ojeda, Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil, los condenó para que costeen medidas urgentes, para la protección de los inmuebles cercanos.



“Para que no corra riesgo el inmueble de la actora, identificado con clave catastral [...] de padecer ruina o derrumbe, por motivo del proceso constructivo ejecutado en el bien inmueble de su propiedad, que deberán determinar en ejecución de sentencia”, sentenció el juez.

Para que así no corra riesgo de derrumbarse, o padecer ruina, a

consecuencia de las obras de cimentación que, de acuerdo a los peritajes, se desarrollaron con un “peligro alto” en la estabilidad del suelo afectando y agrietando severamente edificios y bardas de otros negocios.

Además de haberse presentado la perforación que quedó documentada en video, con duración de 1 minuto y 31 segundos, en la que los trabajadores del hotel claramente están lidiando con una corriente de agua, en la parte inferior de la cimentación del hotel.

Ahora señalan que a pesar de haber logrado ganar en los tribunales civiles una garantía suficiente para reparar los daños, se niega a responder por grietas y a reforzar para evitar daños; alegando según detalla el juzgado, con una negativa y un “prejuicio” de falsedad y ha intentado desacreditar los peritajes como pruebas, con “verdadero prejuicio” de manera “infundada”, de acuerdo al juez.

Y aunque no deberá pagar los gastos ocasionados por el juicio iniciado en diciembre de 2019, el hotel tampoco ha querido responder luego de haber sido sujeta de inspecciones judiciales, ante el juicio que se prolongó a tener una sentencia definitiva el pasado 4 de marzo de 2022.

Han pasado 2 meses luego de la sentencia definitiva, sin que se haga alguna revisión al lugar por los daños ocasionados por parte de las autoridades, lo que ha preocupado a los vecinos luego de interponer estos recursos legales por la vía civil.

¿Cuándo comenzó todo, de acuerdo al juicio?



Se da a conocer que la empresa filial de Grupo Hábita, realizó en diferentes meses del año 2019, excavaciones dentro de su propiedad, ocasionando que brotara del subsuelo, una cantidad considerable de agua que afectó la cimentación y estabilidad de edificios contiguos y

cercanos, acusaban.

Mediante un peritaje elaborado conforme a la opinión técnica de Juan Loya Flores, hicieron énfasis en que la referida construcción representa “peligro alto” a la estabilidad del suelo afectando las construcciones colindantes y cercanas, por la profundidad de las excavaciones y la cercanía con la línea costera.

De esta se desprende que Inmuebles MÁS SA de CV desarrolló una obra donde el “riesgo” de peligro es alto, para personas, edificios, bardas y cualquier tipo de construcción colindante o cercana, señala la denuncia inicial.

“El tablestacado metálico colocado para contener taludes de excavaciones fue insuficiente, la estabilidad del inmueble colindante ha sido debilitada, presentando asentamientos (de agua) que están generando agrietamientos”

“Con posibilidades de un colapso o resquebrajamiento de una estructura, lo que se traduce en afectaciones y peligro al inmueble de la actora por compartir la misma cimentación, dada la afluencia de agua en el subsuelo”, conforme a la opinión técnica de Juan Loya Flores.

Daños como corrosión por salinidad, la explosión de materiales empleados para la cimentación, la profundidad de las excavaciones, la cercanía con el mar, así como la insuficiencia de obras de contención, ocasionaron el riesgo alto que determinó que el juez fallara a favor de la vecina.

“Se observó que sus líneas longitudinal y vertical, tenían curvaturas muy pronunciadas, evidenciando que dicha estructura provisional cedió a las fuerzas del empuje de los taludes de excavación”, agrega el peritaje.

A partir del 15 de febrero de 2020, narran que comienza el agrietamiento de los inmuebles, entre ellos los restaurantes de la esquina comercial ubicada en Álvaro Obregón y Callejón Independencia, colonia Centro, a pocos metros del mar.

Los obreros se enfrentaron con la restauración total de agua, proveniente presuntamente del lecho marino, dada su cercanía aproximadamente de 45 metros del nivel medio del mar; según consta en el documento dichas grietas habían pretendido “ser borradas” pero volvieron a percibirse en el inmueble afectado, ocasionando la realización del peritaje y juicio posterior.

Por ello invocó el demandante el artículo 1837 del Código Civil vigente en BCS, ante el mencionado tribunal que pertenece al Poder Judicial del Estado, para hacerle responsable de los daños que resulten por la ruina de todo o parte de él si esta sobreviene por falta de reparaciones o vicios de construcción, como señala esta ley.

“También es responsable de los daños que cause a las propiedades contiguas, por vicios de la construcción o falta de la solidez del terreno, serán reparados aún cuando no existan vicios de construcción o defectos de cimentación”, expone.

Al arquitecto encargado de la obra, Luis Olachea Noguera, se le pidieron los dictámenes necesarios que justificaran la protección del inmueble afectado; se limitó a responder que no tenían el carácter de “autoridades” como para solicitar dicha información.

Así fue cuando se promovió por la vía ordinaria civil, dicha acción de “obra peligrosa” en contra de Inmuebles MAS SA de CV que contó con la licencia de construcción 0935/18 y el respaldo institucional del XVI Ayuntamiento de La Paz que presidió Rubén Gregorio Muñoz Álvarez.

¿Qué respondió el hotel?

Inmuebles MAS, SA de CV, respondió a través de José Carlos Miguel Guzmán, quien interpuso “hechos supervenientes” luego que la obra del hotel había concluido, “sin que hubiera pruebas de daño alguno a edificios aledaños”, según respondió.

Fue hasta la fecha 8 de marzo de 2021, cuando la parte demandada ofreció pruebas de su intención sobre las excepciones supervenientes, llevándose a cabo una audiencia de alegatos

el 9 de marzo de 2021, en donde se desahogaron pruebas.

Expuso la defensa del Hotel Baja Club, que en los peritajes del Ingeniero Juan Loya Flores “no se advierte o desprende la existencia” de “daño alguno”, en la propiedad del accionante, ni mucho menos áreas, muros o habitáculos colindantes.

“No fue cerciorado más que por la Inspección visual de Juan Loya, PRACTICADA desde la azotea de un diverso inmueble [...] AL NO HABERSE utilizado metodología científica, para la emisión de la parte técnica insuficiente y poco veraz”, dice la contestación.

“Pues además de todo se abstuvo de mencionar los aparatos e instrumentos que utilizó para rendir su opinión técnica. La actora no acompañó prueba alguna que demostrara la existencia de algún daño, riesgo o perjuicios en su propiedad”, añaden.

Acusaron que no se precisa, en el dictamen expuesto, que los daños que pudiera tener en su propiedad, haya sido por la obra, en claro perjuicio de los intereses de la parte demandada; además que el 18 de noviembre de 2019 fueron concluidos los trabajos de cimentación.

“Resulta imposible”, dijeron los defensores, que con este hecho “simple” que además dijeron “no aconteció”, porque se concluyó la obra sin desplome, colapso o daño alguno al inmueble del demandante.

Negaron absolutamente cada uno de los planteamientos que iniciaron el juicio civil, inclusive llamando “libelo” al dictamen de riesgo, que además dijeron no cumplía los requisitos de la normatividad aplicable por lo que acusaron además “mala fe” del denunciante.

“Es falso y niega que haya brotado agua del subsuelo [...] el libelo que se intenta otorgar el carácter de dictamen de

riesgo, no menos cierto es que, el mismo no cumple con los requisitos establecidos por la normatividad aplicable, como se advierte, no existe bajo ningún supuesto la comisión de conducta delictiva alguna”, expone el defensor del hotel.

Entre otros argumentos, acusaron que ni siquiera la parte actora era propietaria del inmueble colindante a la obra; lo cual fue considerado “falso” por parte del juez tras cotejar los contratos de compra venta, a nombre de la parte afectada y además acreditó ser cercana al lugar de la construcción.

¿Qué fue lo que sentenció el juez y por qué?

El juzgador, que Jaime Ernesto Zúñiga Ojeda, Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil, consideró que el peritaje acreditó debidamente los daños y sentenció en contra de Inmuebles Más, luego de considerar sus alegatos falsos, e inclusive sin sustento.

“Son Infundadas las negativas de haber sufrido daño alguno por haber concluido y no haberse colapsado. Se pone de manifiesto que puedan padecer en lo futuro ruina o incluso desplome de sus construcciones, derivado de los trabajos realizados”, señala el juez.

“Además, que el cambio de situación jurídica por haber terminado el Hotel Casa de las Perlas, resulta improcedente. Resulta ilógico que una vez finalizada la construcción que se acusa de peligrosa, siga siendo susceptible que esta autoridad le otorgue tal carácter”, añadió.

Pero reconoció que el Ayuntamiento de La Paz le otorgó todos los trámites correspondientes para autorizar su uso, ocupación, operación y funcionamiento; desde permisos de giro comercial, hasta dictámenes de una Inspectora de Licencias de Construcción que manifestaban “no haber encontrado daños en los inmuebles” por el hotel autorizado con licencia de construcción 02-0935/2018, como

consta en el acta de inspección No. BCS/LC/LC/046/2019 relativa al expediente EXP/LC/45/2019 que se ventiló en el juicio.

“Tras inspeccionar el lugar no encontró afectación alguna a los predios colindantes de la construcción. Haciendo énfasis que las fisuras que refiere la inspectora fueron generadas en forma previa a la construcción conforme lo plasmado”, expuso la defensa.

“No obstante esta no tiene el alcance para demostrar que las grietas observadas en el inmueble colindante y cercanos, no fueron producidas por el asentamiento del terreno derivado de los trabajos de excavación”, señaló el juez.

Pero el hotel cuenta con Constancias de Ampliación de la Construcción validadas por José Luis Loa Vega, director general de Catastro del Ayuntamiento de La Paz, con fecha 15 de enero de 2021; además de todas sus licencias para giros industriales y de servicios.

Sin embargo, los vecinos manifiestan el hartazgo de que las autoridades competentes no obliguen a la parte demandada por la vía civil, a cumplir la sentencia del juez y se garantice que no haya más agrietamientos y daños a su propiedad.

Antecedentes y relación con Rubén Muñoz

El Hotel Boutique “Casa de las Perlas”/“Baja Club”, era el “más esperado” en la administración de Rubén Muñoz Álvarez, presidente municipal de La Paz, a pesar de su cimentación en suelo arenoso y perforar el manto freático, a complacencia de su gobierno.

Reportaron, nunca se paró la construcción durante la pandemia de coronavirus SARS-CoV2, el que se anunció inicialmente como el decimotercer hotel de Carlos Couturier y los hermanos Jaime y Moisés Micha (Grupo Habita); mucho menos, se dijo algo por perforar el manto freático del malecón, inundando su lote y dañando otros aledaños.

El 13 de mayo de 2019, se anunció con bombo y platillo, el inicio de su construcción con todas las facilidades de

permisos, licencias y demás por el Ayuntamiento paceño; decían, una inversión de 100 millones de pesos lograda por el alcalde para inaugurarse en enero de 2021. En marzo posterior, se inauguró con 2 meses de retraso.

Rubén Muñoz, electo por Morena y el Partido Encuentro Social (PES), declaró que esta remodelación de la “casona” de la Familia Loubet de 1910, en el Paseo Álvaro Obregón número 265, entre 5 de mayo y Constitución y clave catastral 101-001-103-009, devolvería el “señorío” al Centro Histórico y generaría 100 empleos para la comuna paceña.

El hotel tiene un bar con vista al mar, alberca, spa, desayunador y restaurante, con menú diseñado con productos locales y provenientes del Golfo de California; estos serán abiertos al público, de acuerdo a su página web.

Los vecinos, que prefieren mantener bajo anonimato su denuncia; pero entre las peticiones de los demandantes a “Casa de Las Perlas/Baja Club”, se incluyen “obras indispensables” para evitar la continua propagación de humedad o daños a los locales colindantes; además de la suspensión de la obra o bien, apuntan, “la demolición total o parcial de la obra”.

Mediante 26 videograbaciones y un peritaje de Juan Loya Flores señalando los riesgos, los afectados demandaron a “Inmuebles Más SA de CV”, filial de Grupo Habita, por “acción de obra peligrosa”; solicitando suspender las obras, para lo que el juez antes, solicitó una fianza de 3 millones de pesos.

Esto no fue ajeno al Organismo Operador Municipal del Servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OOMSAPAS), que permitió además la descarga del agua marina al alcantarillado con los oficios No. DG/DT/DS/116-1867/2019; DG/DT/1868-117/2019, sin mayor miramiento.

Mientras que las autoridades municipales no observaban anomalía alguna, mucho menos la Comisión Estatal para la Prevención Contra Riesgos Sanitarios (Coepris) entonces dirigida por Blanca Pulido Medrano, ya que en sus reportes señalaban, no había “fauna nociva” y no dejaban de remarcar el “hostigamiento” que recibían los empresarios hoteleros.

En uno de los oficios remitidos a la Coepris el 23 de septiembre de 2019, Luis Olachea Noguera reconoció la existencia de la perforación del manto freático; pero dijo que “se aplicó” larvicida e insecticida “NATULAR EC”, para evitar los mosquitos.

También intervino la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología (DGDUE), de Ricardo Pergué Ramírez, cuyos inspectores tampoco encontraron “inconveniente” en que la obra siguiera operando bajo la licencia de construcción, detectando grietas y fisuras en la obra.

Además, la Subsecretaría de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno (SGG) de BCS, que dirigía Carlos Godínez, hizo algunas inspecciones, no encontrando inconvenientes, al no haber fauna nociva y contar con todos sus extintores a la vista.

El peritaje advierte que esta se trataba de una antigua propiedad subdividida que se encuentra unida por paredes y cimientos; si cae una podrían colapsar las demás.

Vecinos estar desesperados porque los jueces tomen su determinación y terminar esta “pesadilla” de influyentismo en La Paz.

El costo de la habitación más barata (“Patio Room”) por noche ronda los 260 dólares americanos (5 mil 288 pesos), mientras que la más cara (“Terrace Suite/Flexible Rate”),



llega a los 684 dólares americanos ya con impuestos (13 mil 912 pesos); incluye desayuno y WiFi, advierten en <https://www.bajaclubhotel.com/>.

Con información de: Diario El Independiente