



COMISION ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS

CALLE DECIMA y MINA No. 1000 COL. CENTRO APDO. POSTAL 1354
CHIHUAHUA, CHIH. CP 31000 TEL. Y FAX 201-2990 al 95 CON 6 LINEAS LADA
SIN COSTO 01-800-201-1758 www.cedhchihuahua.org E-mail:
cedhch@prodigy.net.mx

EXP. JAO 98/2008

OFICIO JAO xx/2008

RECOMENDACIÓN 27/2008

VISITADOR PONENTE.- LIC. JOSÉ ALARCÓN ÓRNELAS

Chihuahua, Chih., a 12 de noviembre de 2007

LIC. CARLOS MARCELINO BORRUEL BAQUERA
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.-

Vista la queja presentada por el [REDACTED]
[REDACTED], radicada bajo el expediente número JAO 98/2008, en contra de actos que consideran violatorios a sus derechos humanos, esta Comisión, de conformidad con el artículo 102 apartado B Constitucional y artículo 42 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos resuelve, según el examen de los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 27 de febrero del año dos mil ocho el C. [REDACTED]
[REDACTED] presentó queja en los términos siguientes:

"Los que suscribimos la presente vecinos de la privada ubicada en la [REDACTED]
[REDACTED] con los antecedentes que nos permitimos anexar, relacionados con la queja y la denuncia ciudadana que interpusimos ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología respetuosamente nos permitimos solicitar su valiosa intervención para detener la obra que [REDACTED] está desarrollando hacia el interior de la privada en el espacio que ocupa la finca (casa-habitación) marcada con [REDACTED] la cual fue demolida con la intención de realizar la construcción.

Cabe señalar que el mencionado inmueble es propiedad del [REDACTED] pero es el caso que su frente va por el interior de la privada, la que es de uso habitacional, sin embargo esta persona solicito y al parecer obtuvo un dudoso permiso de cambio de uso de suelo dándole carácter comercial y al parecer de ahí derivó otro dudoso permiso de construcción.

Nos permitimos recalcar que la obra desarrollada consiste en el levantamiento de una barda que nos está perjudicando dado que hay una sensible disminución de acceso, y a los vecinos del fondo nos deja "encerrados" y nos causa mas problemas, como lo indicamos en los documentos presentados ante la mencionada Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Acudimos a usted, porque nuestra solicitud de detener la obra hasta que haya una resolución definitiva por parte de la autoridad, no ha tenido una atención directa a nuestra petición y la obra sigue avanzando con todos los perjuicios que nos esta causando lo que nos hace suponer que no solo se va a construir un estacionamiento sino algo más.

SEGUNDO.- Radicada la queja y solicitados los informes de ley, la [REDACTED] en su carácter de Directora de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, dio respuesta en los términos siguientes:

"Por medio del presente ocurso, y a efecto de dar cumplimiento en tiempo y forma de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 33 de la Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos de nuestra Entidad Federativa, al respecto me permito manifestarle que respecto del asunto en comento obran los siguientes antecedentes procediendo por tal motivo esta dependencia de la siguiente forma:

1.- Es importante referir que todo predio o construcción para poder ser usado u ocupado, deberá cumplir con los requisitos que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano de nuestra Entidad Federativa, el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del centro de Población Chihuahua y demás disposiciones legales relativas y aplicables en la materia; sujetándose además de acuerdo a los principios contemplados en el artículo 27 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 800 del Código Civil de nuestra Entidad Federativa y artículos 48 y 49 de la ley de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, que señalan que cualquier derecho derivado de la tenencia de bienes inmuebles se sujetará a las limitaciones, modalidades, provisiones, reservas, usos y destinos que determinen el interés publico, basándonos en este supuesto a lo que se especifique en los planes de Desarrollo Urbano aplicables.

2.- Es por tal supuesto que para poder proceder a la constitución de bardas y habilitación de estacionamiento en el predio ubicado en la [REDACTED], de acuerdo a lo dispuesto en los 103, 156 Y 157 de la ley de Desarrollo Urbano de nuestra entidad Federativa, en relación a los numerales 6, 11, 15, 16 Y 17 del Nuevo Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, el particular en cuestión esta obligado a contar únicamente con la licencia de Construcción y cumplir con los requisitos estipulados en la cedula que adjunto a la presente como anexo 1). para llevar a cabo las

acciones urbanas que pretenda ejecutar en el predio en cuestión; situación que fue cumplimentado a cabalidad por el denunciado, motivo por el cual esta dependencia en uso de las facultades concedidas en el Artículo 115 Fracción V Inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 72 del Código Municipal del Estado de Chihuahua, artículo 10 Fracción XII y 103 de la Ley de Desarrollo Urbano de nuestra entidad federativa, en relación con numerales 6 Fracción I y XIII, 15, 16, 17 del nuevo Reglamento de Construcciones y Normas del Municipio de Chihuahua, procedió a emitir licencia de Construcción 2008-2812 para habilitación de estacionamiento (264 m2) y construcción de bardas (32.80 metros lineales), toda vez que no existía ningún impedimento jurídico que le impidiera al particular el hacer el uso, goce y disfrute que mejor considere a su propiedad, ya que de acuerdo a su escritura acredita fehacientemente la propiedad del predio en comento y no invade vía pública ni predios de terceros.

3.- Resulta oportuno señalar, que respecto de la obra que se estaba ejecutando en la [REDACTED], el propietario del mismo, carecía de los permisos de ley correspondiente; obra consistente en el levantamiento de bardas que lo único que hacen es delimitar la propiedad, entre el predio y el callejón Privado existente (no de una servidumbre legalmente constituida), obligación y derecho consignado en 808 y 809 del Código Civil del estado de Chihuahua de aplicación supletoria en la materia.

4.- Es importante así mismo destacar, que dichas trabas u obstáculos que mencionan los vecinos para las áreas de acceso, que a su juicio implican una sensible disminución del polígono general, ya existía con antelación, y estaban plenamente determinados como se puede apreciar en la serie fotográfica que se anexa a la presente, más sin embargo dado que anteriormente era con medios provisionales e improvisados visualmente no era tan evidente esta situación, pues como se ha comentado, no existe realmente una afectación a una calle y el área de acceso permite el libre transito peatonal y de estacionamiento de sus vehículos, solo que ahora son definitivos y su causan cierto desasosiego visual mas no físico.

5.- Ahora bien, es importante destacar en relación a la supuesta falta de seguimiento y atención a la queja planteada por los hoy quejosos, es menester señalar que esta dependencia una vez manifestada la misma, procedió con fundamento en lo dispuesto a los artículos 6 fracción V, 15, 16, 18 Y 48 fracción I inciso H)del nuevo Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, mediante Actas de Inspección 17938 y 17938 de fecha 26 de febrero del año en curso, con medida de seguridad y dada la denuncia presentada por los vecinos colindantes, a suspender las labores constructivas de la obra ejecutada en el predio ubicada en la [REDACTED] Y a clausurar la obra por los mismos razonamientos y por no contar con el permiso de la ley correspondiente. respecto del predio ubicado en

[REDACTED]

6.- Ahora bien, respecto del asunto en comento es necesario acotar que los hoy quejosos así mismo han interpuesto un Juicio de Amparo en contra de los mismo actos, mismo que fue radicado en el Juzgado Tercero de Distrito bajo el número de expediente 191/2008, del cual esta dependencia a través de la Subdirección Jurídica ha radicado los informes incidentales; por lo que se deduce que el mismo se encuentra ventilando actualmente y por ende se encuentre pendiente de resolución.

7.- Es por lo anteriormente vertido y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 27 y 115 fracción V inciso f) de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos, Artículos 800, 808 Y 809 del Código Civil para el estado de Chihuahua, artículos 10 fracción XII, 103, 156 Y 157 de la Ley de Desarrollo Urbano de nuestra entidad federativa, Artículo 72 Fracción y 197 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Artículos 60 del reglamento Interior para el Municipio de Chihuahua, artículos 6, 11, 15, 16 Y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, que esta Dirección ha actuado dentro del marco legal a que estamos constreñidos, toda vez que emitió una licencia de construcción en franco apego a las disposiciones técnicas y legales aplicables en la materia, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para tal efecto por parte del hoy denunciado; dando así mismo seguimiento diligente y oportuno respecto a la queja presentada por los hoy recurrentes ante esta dependencia y la Comisión Estatal de derechos Humanos que dignamente representa.

Es por lo anteriormente expuesto y fundado que se acredita que esta Dirección no ha violentado o restringido los derechos humanos del hoy quejoso y que dentro del ámbito competencial al cual estamos constreñidos, hemos actuado en estricto apego al Estado de derecho en el asunto presentado por los [REDACTED]

11 EVIDENCIAS

1).- Queja presentada por el [REDACTED] ante este Organismo con fecha veintisiete de febrero del año dos mil ocho misma que ha quedado transcrita en el hecho primero.

2).- Respuesta de la autoridad de fecha 18 de marzo del 2008 con numero de oficio 97/2008, signado por la [REDACTED] Directora de Desarrollo urbano del Municipio de Chihuahua.

3).- Oficio RSG 297/2008, firmado por [REDACTED] Jefe del departamento de Ingeniería y Vialidad presentado ante esta Comisión por el quejoso Librado Alfonso Chávez Quintana, el cual fuera cotejado y certificado de su original.

4).- oficio # CH-RCHD 351/2008, recibido en esta comisión en fecha 16 de junio del año en curso, firmado por el Ing. Jesús Héctor Sáenz Méndez en su carácter de Super Intendente de la Zona Chihuahua de la Comisión Federal de Electricidad, cotejado y certificado de su original que presentara como prueba documental el hoy quejoso.

5).- Inspección ocular realizada sobre los inmuebles y barda en conflicto, por el Visitador de esta Comisión el Lic. José Alarcón Ome/as, en fecha 26 de marzo del año en curso.

6).- Distintas documentales, copias simples referentes a escrituras públicas donde describen las características y circunstancias de los bienes inmuebles que presentan conflicto con la construcción de la barda y la licencia de construcción objeto de la presente queja.

7).- Otros oficio presentados por el quejoso [REDACTED], mencionados en las consideraciones de la presente resolución y que obran en expediente.

11I. CONSIDERACIONES.

PRIMERA.- Esta Comisión Estatal de Derechos Humanos es competente para conocer y resolver en el presente asunto atento a lo dispuesto por el artículo 102 apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 1, 3 Y 6 fracción II inciso A, así como el artículo 42 de la Ley de la Materia, y por último los artículos 12 y 86 del propio Reglamento Interno de la H. Comisión Estatal.

SEGUNDA.- De acuerdo con el artículo 42 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, es procedente formular un proyecto, según sea el caso previo estudio del expediente, en los que analizarán los hechos, los argumentos y pruebas, así como los elementos de convicción y las diligencias practicadas a fin de determinar si las autoridades o servidores públicos han violado o no los derechos humanos de los afectados al haber incurrido en actos y omisiones ilegales e irrazonables, injustas, inadecuadas, erróneas o hubiesen dejado sin respuesta las solicitudes presentadas por los interesados.

Así mismo ésta H. Comisión es competente para valorar las pruebas aportadas por las partes en su conjunto de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, pero sobretodo en estricto apego al principio de legalidad consagrado en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

TERCERA.- Corresponde a esta H. Comisión analizar lo planteado por el quejoso, consistente en:

A).-Si en relación a los hechos, estos han sido vulnerados en sus derechos humanos, debido a que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología otorgo un permiso de construcción a un particular vecino, para erigir una barda, aunado a que el propietario de dicha barda obtuvo un permiso "dudoso" de cambio de uso de suelo dándole el carácter de comercial, cuando dicho sector es habitacional, y que según versión, la obra les perjudica pues se reduce considerablemente el área de acceso a sus viviendas(callejón), situación que en su momento la autoridad permitió, y que en la actualidad le causa un perjuicio a los vecinos del sector.

Comenzaremos por analizar los siguientes medios de convicción:

B).- De autos se aprecia que la autoridad concedió a un particular la autorización o licencia de uso de suelo, para proceder a la construcción de bardas y habilitación de estacionamiento, con numero [REDACTED], argumentando (SIC) "que no existía ningún impedimento jurídico que le impidiera al particular el hacer uso, goce y disfrute que mejor considerase", así mismo manifestó que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 103, 156 Y 157 de la Ley de Desarrollo Urbano de nuestra Entidad Federativa, en relación a los numerales 6, 11, 15, 16 Y 17 del Nuevo Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, el particular en cuestión se encontraba obligado a contar únicamente con la Licencia de Construcción y cumplir con los requisitos estipulados en la cedula que adjunta como anexo "1) donde establecía, para llevar a cabo las acciones urbanas que pretenda ejecutar en el predio en cuestión;" refiriendo la autoridad que el particular cumplimento a cabalidad, así también refiere que "de acuerdo a la escritura presentada acredita fehacientemente la propiedad del predio en comento y no invade vía publica ni predios de terceros y que respecto a la obra que se esta ejecutando en la [REDACTED], el particular carecía del permiso de ley correspondiente y que la obra consistía en el levantamiento de bardas con lo cual limitaba la propiedad, entre su predio y el callejón privado (no de una servidumbre legalmente constituida).

También destaco que las trabas u obstáculos que mencionan los vecinos para las áreas de acceso que a su juicio implican una disminución, ya existían con

antelación y estaban plenamente determinadas pero como eran medios provisionales e improvisados visualmente no era tan evidente, concluyendo que no existe realmente una afectación a una calle y el área de acceso permite el libre tránsito peatonal y establecimiento de sus vehículos pero en forma definitiva causando cierto desasosiego visual, mas no físico."

Que en relación a la supuesta falta de seguimiento y atención a la queja planteada por los quejosos, la dependencia procedió mediante actas de inspección números [REDACTED] de realizadas en fecha 26 de febrero del año 2008 a suspender las labores constructivas de la obra ubicada en la calle [REDACTED] y a clausurar por no contar con el permiso de ley del predio de la [REDACTED]

Por ultimo la autoridad menciona que ha actuado dentro del marco legal correspondiente, y que dicha licencia de construcción se emitió en franco apego a las disposiciones técnicas y legales aplicables.

C).- En relación a lo anterior es menester acotar y clarificar los puntos de la litis que los quejosos expresan, teniendo como base las siguientes evidencias.

1.-En principio en su respuesta la autoridad anexo a esta Comisión un documento denominado MEMORANDUM el cual era dirigido al C. ING. JORGE ARMANDO RUBIO PEREA, Jefe del Departamento de Inspección dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, girado por el C. M. 1. LEONEL BARRIENTOS JUAREZ, Sub Director de Programación Urbana, y como asunto menciona que "se trata de análisis registral catastral referente al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fechado 10 de septiembre del 2007 en el cual establece lo siguiente:

En atención a su memorando N° DDUE/ SAUII 205/07 en el cual solicita investigación registral y catastral de una franja de terreno ubicada en la [REDACTED] [REDACTED], según croquis proporcionado por usted.

A lo anterior le informo que la franja de terreno en comento forma parte de un polígono a mayor extensión que fue subdividido (6 lotes), al realizar dicha subdivisión se dejo una franja de terreno callejón privado, según se asienta en cada una de las escrituras de los lotes subdivididos.

Sirva lo anterior de apoyo técnico para dictámenes subsecuentes".

Si bien es cierto la autoridad menciona que existe dicho callejón, no clarifico las medidas o restricciones que se establecen sobre el mismo. Dicha restricción se

encuentra al frente de los edificios habitacionales y se esta invadiendo o se encuentra obstaculizada con la construcción de dicha barda, siendo visible que tal construcción pierde la alineación con las demás viviendas y dificulta la circulación de los vehículos hacia el interior de dicho callejón, según manifestación de los quejosos, al respecto de lo anterior el Reglamento de Fraccionamientos del Municipio de Chihuahua en su artículo 17 refiere: "En los lotes que den frente a dos calles, si existe restricción de área libre al frente del lote, esta deberá dejarse hacia la calle colectora o principal, considerando esta Comisión que el otorgamiento de dicho permiso para la construcción de la barda sobre la zona de restricción constituye la vulneración de derechos que refieren los quejosos y una trasgresión a dicho Reglamento por parte de la autoridad.

2.-Obra oficio número RSG-297/2008, folio 4737, de fecha 27 de junio del 2008 que el quejoso anexara como medio convictivo el cual fuera cotejado de su original, y que fuera expedido por el Ing. Raúl Sáenz González Jefe del Departamento de Ingeniería de Vialidad en el cual expresa que en relación a la solicitud de estudio de impacto vial hacia el interior de la privada para evaluar la construcción de una barda colindante con los predios 2 y 4, le informo lo siguiente:

"Después de realizar los estudios técnicos correspondientes por parte del Departamento de Ingeniería y Vialidad, se observa que los predios 1, 3, 5 Y 6 conservan una restricción de construcción sobre la privada de 3.20 mts, los cuales se utilizan como cochera para dejar libre el acceso vehicular y los predios 2 y 4 no conservan restricción delimitando su espacio por una barda, también se observa un paso de servidumbre vehicular de 3.40 mts. Se hace comentario de que en caso de que los predios 1,3,5 y 6 llevaran a cabo trabajos de construcción hasta el límite de propiedad, no seria practico ni fluido el acceso quedando únicamente un acceso de 3.40 mts."

La anterior evidencia robustece el dicho de los quejosos, en el sentido que si otro vecino delimitara su propiedad, ocasionaría problemas de vialidad y fluidez del tráfico local, desprendiéndose además, del anterior documento, que en efecto existe cierto alineamiento, entre las viviendas o inmuebles, que ahí se localizan , exceptuándose las viviendas sobre las cuales se erigió la barda, y que por dicho de los vecinos dicho callejón y área restrictiva se encuentran desde la edificación de las viviendas formando parte de una especie de servidumbre de paso, la cual se consintió por todos los vecinos y aun cuando legalmente no se encuentra constituida, se ha convenido y consentido.

3.- Así también los quejosos presentaron a esta Comisión documento con número de oficio No. CH-RCHD- 351/08 de fecha 12 de junio del 2008, mismo que fuera cotejado de su original, en el cual el C. ING JESUS HECTOR SAENZ MENDEZ Súper Intendente Zona Chihuahua de la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, diera informe sobre el derecho de vía para la línea de baja tensión, ubicada en avenida universidad, numero 2745 que alimenta a

fraccionamiento privado, en esta ciudad de Chihuahua, Chih. Mencionando lo siguiente:

Los objetivos del derecho de vía son: (Normas Construcción líneas aéreas distribución norma NOMS-001-SEDE-199)

- o Disponer del área bajo las líneas, que permita su adecuada operación con la máxima confiabilidad y el menor índice de salidas, en beneficio del servicio público eléctrico, facilitar su inspección y mantenimiento con las mínimas interferencias, proporcionar la seguridad necesaria a los residentes que se ubiquen en la vecindad de los conductores, para evitar la posibilidad de accidentes, debido a una tensión eléctrica mortal por contacto directo, o por fenómenos de inducción.
- o Dentro del área que ocupa el derecho de vía, no debe existir obstáculos ni construcciones de ninguna naturaleza, ni debe cultivarse dichos terrenos sin el consentimiento expreso de "Comisión"
- o De lo anterior se exceptúan los obstáculos en zonas urbanas, que son necesarios para la prestación de los servicios públicos, como instalaciones de alumbrado, líneas de comunicación y de señalización, etc., las cuales de cualquier manera deben cumplir con las separaciones y demás requisitos técnicos y legales vigentes.

El ancho de derecho de vía para esta trayectoria es el siguiente:

VOLTAJE DE LINEA (Kv)	TIPO DE ESTRUCTURA	ANCHO DEL DERECHO DE VIA (METROS) ZONA URBANA
0,22	DE PASO BAJA TENSION	1,4

4.- Evidenciándose del anterior documento cuales son los requisitos o especificaciones que se deben de cumplir para respetar el derecho de vía, por lo que se desprende que la edificación de dicha barda constituye un obstáculo para las líneas de electrificación, y que al parecer no presenta la anuencia de dicha dependencia, además de que obstruye el derecho de vía.

D).- La autoridad en su informe no anexo estudio de impacto ambiental ni copia de la licencia de construcción 2008-2812 la cual pudiera ventilar a esta Comisión las restricciones establecidas al particular, y analizar si su establecimiento no se contrapone con los usos de suelo destinados para la zona, o hubiese quedado condicionado a alguno de los siguientes eventos:

* Llevar a cabo todas las actividades e implementar las medidas preventivas y en su caso, correctivas que sean necesarias para garantizar la seguridad de terceros y la adecuada calidad en los trabajos de las etapas que considera el proyecto y abatir el riesgo.

*implementar las medidas preventivas o correctivas que se requiera, para salvaguardar la seguridad de los terceros, y la adecuada calidad en los trabajos.

*presentar anuencia de los vecinos.

*respetar un radio libre de construcción

Por lo que es viable establecer que a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología corresponde vigilar el cumplimiento de los términos establecidos en las Licencias otorgadas, así como en los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental., debiendo ordenar la suspensión temporal, parcial o total de las obras autorizadas en los casos de incumplimiento de cualquiera de los términos resolutive y que en caso de presentación de quejas por parte de la ciudadanía en forma reiterada y justificada, o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños a los bienes públicos y/o particulares podrá ser motivo para la cancelación de dicha licencia, lo anterior con fundamento en el artículo 17 fracciones XI y XXXII de la Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua respectivamente que indican:

*Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano, las autoridades, en los términos de esta y otras leyes, tomaran las medidas para preservar ese derecho.

*El control y la prevención ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de vida de la población.

Hecho que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología no tomo en cuenta toda vez que obra ante esta Comisión información por parte de otras instancias como lo son la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Ingeniería de Vialidad donde aclaran que dicha situación respecto de la barda en construcción es irregular según se desprende del punto anterior.

Advirtiéndose incluso que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología tiene facultades para poder actuar en relación con el permiso otorgado, para la edificación de dicha barda, siendo cuestionable su otorgamiento, ya que mediante inspección ocular que realizara el Visitador General de esta Comisión LIC. JOSE ALARCON ORNELAS en fecha 26 de marzo del 2008 se pudo evidenciar y se hizo constar en acta circunstanciada apoyada incluso con serie fotográfica, que la barda multicitada, se ubica invadiendo parte del callejón de servicio o acceso, el cual según versión de los vecinos tiene años establecido, de hecho desde la construcción de las fincas que lo ocupan.

Para clarificar la situación que guarda la construcción de la barda sobre la restricción establecida y que fue realizada con anuencia de la autoridad, así mismo con el fin de evidenciar la problemática que refieren los vecinos y quejosos en el supuesto que otro vecino del frente de dicha barda quisieran delimitar su propiedad al erigir otra similar, el acceso para los habitantes del fondo se reduciría considerablemente a aproximadamente tres metros, entorpeciendo la circulación y demeritando su valor, ocasionando un problema mayor, como se evidencia de las siguientes fotografías, mismas que fueron tomadas por un Visitador de esta Comisión e ingresadas en acta circunstanciada de fecha 26 de marzo del 2008:



FOTOGRAFIA uno se aprecia el espacio libre del callejón y parte de la restricción hacia el lado de los vecinos en donde no se ha construido, observándose los vehículos estacionados y la naturaleza sobre el área de restricción que presentan las seis viviendas que ahí se ubican, así mismo la barda autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre el área de restricción.



FOTOGRAFÍA dos se puede observar un vehiculo de color negro, entrando al callejón que nos ocupa, si el vecino de enfrente pretendiera limitar su propiedad tal y como lo manifestó la autoridad en su informe, al referir "que otorgaron el permiso al particular pues acredito la propiedad y por tanto tenia derecho a delimitarla, y aunque se apreciaba cierta contaminación visual era su propiedad", en dicho entendido el callejón se reduciría aproximadamente a tres metros, obstaculizando la circulación.



FOTOGRAFIA tres clarifica el límite de la restricción de las viviendas hacia el frente y la instalación de la barda en conflicto



FOTOGRAFIA cuatro señala el callejón que divide a las viviendas, la zona de restricción que deben o han guardado las viviendas, y que incluso se aprecian árboles en dicha zona y la barda que limita las propiedades del particular al que se le otorgo dicho permiso de construcción



FOTOGRAFIA cinco se evidencia la zona de restricción de la casa del fondo propiedad del [REDACTED] quejoso ante esta Comisión inquietud que en efecto es valida, pues la construcción de la barda causa cierto desasosiego físico, y molestias al particular al quedar semi encerrado y perder vista su vivienda e incluso la alineación respecto de las viviendas aledañas por la construcción de la barda.

Fotografías que robustecen la manifestación de los quejosos, aunado con el informe que brindara el Ing. Raúl Sáenz González Jefe del Departamento de Ingeniería de Vialidad

E).-La autoridad, en efecto, clausuro la obra según consta en su respuesta pero, fue respecto del inmueble marcado con el numero 2747, numeración que no corresponde a la ubicación de la obra en construcción, sino a un inmueble vecino de tipo comercial con giro paquetería, la litis competencia de esta Comisión, se desarrolla sobre la licencia de construcción otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para los inmuebles marcados con números 2745 interiores 2 y 4.

F).- En documentos que anexaran los quejosos respecto de las fincas que conforman dicha privada se aprecia en las escrituras o documentos que dichos lotes presentan por su frente al callejón privado "[REDACTED]" en la colonia [REDACTED] en esta ciudad un frente de 12.40 metros u otros con similares medidas, así mismo en la quinta cláusula la parte vendedora manifiesta que en cumplimiento a lo que dispone el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el inmueble que mediante esta escritura enajena se ha destinado a CASA HABITACION, por su parte la PARTE COMPRADORA, manifiesta que respecto al inmueble que esta en escritura adquirente, se compromete a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y los planes que de ella deriven, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano.

G).- De igual forma obran oficios expedidos por la Tesorería Municipal de Chihuahua para efectos de pago del impuesto sobre traslación de dominio, referente a las claves catastrales con números [REDACTED], referente al inmueble, propiedad de los CC. [REDACTED] cuyo domicilio corresponde a [REDACTED] así como oficio en el mismo sentido con clave catastral [REDACTED] propiedad de la [REDACTED], correspondiente a la [REDACTED], mismas que conforman dicho sector al igual que las fincas correspondientes a la persona que construyo la barda y cuyos frentes se encuentran en el callejón en comento, de dichos oficios se desprende que los inmuebles se dictaminan como terreno y finca urbana, con régimen de propiedad individual, clasificando la zona como habitacional de segundo orden, y con uso de inmueble habitacional, por tal situación se evidencia que los terrenos y fincas que ahí existen tienen su uso exclusivo para vivienda y no corresponde al tipo de zona comercial, por lo que se evidencia que el permiso otorgado o licencia de construcción para dicha barda se contrapone a lo antes mencionado aunado a que el frente de dichos inmuebles es por la privada y no por la avenida principal denominada [REDACTED]

Entendiéndose que las viviendas que ahí existen son consideradas de segundo orden, comprendidas en el Reglamento de Fraccionamientos del Municipio de Chihuahua en su artículo 19 donde refiere: "Los fraccionamientos de tipo residencial, tendrán las siguientes características obligatorias.

\. Urbanización Mínima: - Red de agua potable y tomas domiciliarias. - Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.

Red de electrificación.

- Red de alumbrado público.

Ductos para red telefónica.

Red telefónica.

Nomenclatura y señalamientos de tránsito.

Hidrantes contra incendios.

- Guarniciones de concreto.

- Banquetas de concreto, o similar.

Pavimento.

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.

II Calles:

Locales, 9.50 m de arroyo y 1.90 m de banqueteta.

- Colectaras, 12.00 m de arroyo y 2.00 m de banqueteta. III

Lotes:

En calles locales deberán tener un frente mínimo de 10.00 m y superficie mínima de 180 m².

En calles colectaras deberán tener un frente mínimo de 12.00 m y una superficie mínima de 250.00 m².

Deberá dejarse una franja sin construir al frente del lote de 3.00 m de ancho como restricción.

IV Donaciones:

15% de la superficie total vendible ya urbanizada, de la cual el 33% como mínimo deberá ser en parques y jardines.

Por lo que en dicho tenor, se aprecia que dichos requisitos, las viviendas en conflicto los presentan en la zona de restricción y que el callejón tiene una medida inferior a los tres metros, por lo que su existencia sin la zona de restricción no sería posible. Aunado a el hecho de que se tendría que establecer 1.50 metros de banqueteta según lo refiere el artículo 42 del reglamento antes aludido donde se expresa: "El ancho mínimo permisible de las banquetas será de 1.50 metros, en todo tipo de fraccionamientos y estarán compuestas de la siguiente manera:

Para tránsito de peatones, 1.00 metro, arriates 0.35 metros, guarniciones 0.15 metros. La rampa para acceso de automóviles estará comprendida entre el arriate y la guarnición sin modificar el nivel de la banqueteta. Su superficie deberá ser uniforme, sin escalones y antiderrapante, situación que tendría como consecuencia acotar más las medidas de dicho callejón.

H).- Los quejosos además anexaron a esta Comisión copia simple de una licencia expedida en fecha 04 de enero del 2008, referente a otro vecino el cual

su finca se ubica con frente a [REDACTED] y colindando con las fincas en conflicto, dicha licencia fue expedida a favor de la C. [REDACTED], licencia de tipo comercial (mensajería y paquetería) para predio ubicado en la [REDACTED] a 110.25 metros a la calle [REDACTED]

estableciéndole como restricciones el respetar la restricción de alineamiento que el Ayuntamiento le marca de 5.50 metros libres de construcción a partir del parámetro de la propiedad, además deberá respetar y un C. O. S de 0.75 y un C. U. S de 3.00 máximo, condicionado a no provocar conflictos viales en la zona y planear estratégicamente los accesos y salidas de sus vehículos, además no se permitirá el uso de la vía pública para ningún tipo de actividad, de lo contrario dicho documento no tendrá validez, debiendo presentar proyecto que cumpla con las especificaciones de seguridad y operación para autorización por dicha dirección. Siempre y cuando este condicionado de tal forma que no genere contaminación ni entorpezca la circulación vial, ni peatonal, deberá contar con el estacionamiento adecuado a sus necesidades, la vigencia del presente documento será de 5 años y dicho permiso podrá ser cancelado en caso de causar problemas con vecinos del lugar o en caso de invadir vialidades.

Lo anterior se puede utilizar como premisa respecto de las restricciones que impone la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a los particulares al momento de otorgar una licencia de construcción, tomando en cuenta que no anexo a esta Comisión copia de la licencia de construcción expedida al propietario de la barda en conflicto, lo cual no permite dilucidar cuales fueron las restricciones que le establecieron, por lo que es óbice entender que las restricciones antes mencionadas debieron de ser impuestas al particular propietario de la barda, pues la expedición de dicho permiso de construcción, ha generado el conflicto entre los vecinos los cuales presentaron la queja que hoy nos ocupa, por lo que en tal tenor es menester mencionar que dicha barda se contrapone a las especificaciones legales, siendo evidente que los quejosos actuaron desde el inicio de la construcción de dicha barda, con el fin de que la autoridad interviniera en la suspensión de la misma según consta en diarios de fechas 25 de febrero del 2008 „1, empero la autoridad otorgo dicha licencia de construcción, contraviniendo las disposiciones legales y facultando su construcción.

1)._ Así mismo se evidencian violaciones a las disposiciones contenidas en el artículo 1.01.04 fracción LXXIX del Reglamento de Construcción para el Municipio de Chihuahua donde establece: Definiciones.- Para efectos del presente Reglamento y de sus normas técnicas complementarias, se entenderá por Restricción: la franja de terreno dentro de la propiedad privada, que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos o construcciones, siendo dable señalar que la ley es muy clara, debiendo la autoridad concretarse a observar el

1 EL HERALDO DE CHIHUAHUA" pagina 4B el diario de chihuahua sábado 23 de febrero del 2008 página 18, y el diario de chihuahua febrero 24 del 2008 pagina 8⁸

mandato legal. Siendo que en el presente caso la autoridad no se ajustó a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos del Municipio de Chihuahua en su artículo 17 donde se establece que "Ningún fraccionamiento podrá ubicarse en zona distinta de la asignada en los planes de desarrollo urbano, según su naturaleza, ni podrá autorizarse contraviniendo lo dispuesto por el Artículo 1509 del Código Administrativo del Estado. En los lotes que den frente a dos calles, si existe restricción de área libre al frente del lote, esta deberá dejarse hacia la calle colectora o principal".

J).-Por lo que en dicho orden de ideas este organismo considera que la autoridad administrativa violó los derechos de los quejosos en su especie "falta de fundamentación y motivación," al no haber acatado los ordenamientos que regulan la materia, tales como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua; así como en el Reglamento de Fraccionamientos del Municipio de Chihuahua, toda vez que no hizo exigible dicha restricción, y que en su momento y , por conducto de personal debidamente autorizado, debió haber actuado en las visitas de inspección que realizó para verificar si estaba o no dando el cumplimiento de esta Ley. Y que al no haber actuado en consecuencia permitió la instalación de dicha barda en perjuicio de los hoy quejosos y vecinos, contraviniendo las disposiciones contenidas en la "**LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**", pues en su artículo 10 se menciona que "Son atribuciones de los Municipios:

XII.- Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones, licencias y constancias de su competencia de acuerdo con esta Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones en vigor.

Encontrando, que se incumplieron los requisitos a que alude la norma al momento en que la autoridad administrativa resuelve sobre la expedición de la licencia. Y que incluso se transgrede lo establecido en el Reglamento General de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua en el artículo:

2.04.02.-

1._ Independientemente de la aplicación de las sanciones previstas en el presente Reglamento, la Dirección deberá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos.

E). Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la autorización del alineamiento.

F). Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado, o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y sus Normas Técnicas;"

Toda vez que es evidente que dicha edificación está fuera del alineamiento que debe guardar respecto de los demás edificios.

Considerando con lo anterior que la autoridad se encuentren en la ilegalidad al haber otorgado dicha licencia o permiso de construcción, pues existe franca violación a las restricciones contempladas en el Reglamento de Construcciones y en el Plan de Desarrollo Urbano, lo cual no le faculta a la responsable a seguir transgrediendo la ley, ya que la función de la autoridad consiste precisamente en vigilar que se cumplan las normas que regulan la construcción, así como verificar que se cumpla y se apliquen las medidas necesarias e imponer lo determinado en la **LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, la cual en sus artículos 26, fracción XI establece que "Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano. Las autoridades, en los términos de ésta y otras Leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho;

XII.- El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población; y

41.- La realización de obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán sujetarse a la autorización previa de la Secretaría, con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de los requisitos que se les impongan una vez evaluado el impacto ambiental que pudieran ocasionar.

K).-Este organismo considera que la autoridad debe acatar y hacer cumplir lo establecido en las normas de su competencia como lo es incluso lo que la Ley General de Asentamientos Humanos refiere en su capítulo noveno, respecto al Control del Desarrollo Urbano, artículo 55 que "No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano

Sin embargo es menester mencionar que la autoridad al haber otorgado y ratificado una licencia de construcción a quien de hecho y derecho no reunía los requisitos que al efecto y en disposición expresa, claramente establece el Reglamento General de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua en su artículo 1.01.04 fracción LXXIX de la restricción, se hace evidente violaciones al derecho a la legalidad al dejar de observar disposiciones de orden público, traduciéndose lo anterior en actos de molestia que perjudican directamente a los particulares que ahí cohabitan.

Sirve de apoyo y fundamento las siguientes disposiciones del Reglamento antes aludido los cuales expresan literalmente lo siguiente:

Artículo 1.03.03.- A la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal corresponde:

IV.- Practicar las inspecciones para verificar que el uso de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente autorizadas;

V.- Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones peligrosas, malsanas o que causen molestias;

VI.- Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o concluidas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este Reglamento, previo dictamen técnico y notificación correspondientes;

XII.- Vigilar el cumplimiento de las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones

XIII.- Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de obras, uso de edificaciones y predios a que se refiere este Reglamento;

Artículo 1.05.01.- Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de la misma erigida, si no cumple con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano, el Plan Director, así como las disposiciones del presente Reglamento y sus Normas Técnicas y si no exhibe las constancias, permisos y licencias a que el mismo se refiere.

Artículo 2.04.01.

1. Una vez expedida cualquier autorización, permisos o licencia para el uso, edificación o aprovechamiento de predios, la Dirección ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que corresponda, de conformidad con lo previsto en la ley y en este Reglamento, debiendo contar para esto con personal que acredite conocer el presente Reglamento.

11. Las inspecciones tendrán por objeto verificar que el uso de predios, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con los permisos, autorizaciones o licencias concedidas, las disposiciones de la ley, este Reglamento y sus Normas Técnicas.

K).- En efecto, de las evidencias que obran dentro del expediente se desprende con claridad que el acto de autoridad consistente en la emisión de la licencia de construcción concedida a dicho particular resulta violatorio de los derechos humanos de los hoy quejosos en virtud de que se emitió en contravención a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua el cual en el artículo 1.02.02 Fracción 1, el cual fija las condiciones y requisitos a las cuales deberán sujetarse las acciones urbanas, ya que la autoridad debe determinar entre algunas condiciones estipular en la Licencia de Uso de Suelo, presentar la anuencia de vecinos que puedan resultar afectados con dicha construcción y la de respetar un radio libre de construcción, situación que se evidencia no fue cumplida por el particular, y que a criterio de esta Comisión se violentan los derechos humanos de los particulares en relación al derecho a un medio ambiente sano y equilibrado.

Siendo pertinente se tomen en cuenta las evidencias y razonamientos antes esgrimidos sujetándose a la normatividad relativa, toda vez que del análisis que nos ocupa se desprende:

- a).- Que no se contó con la anuencia vecinal,
- b).- No se cumplió con las especificaciones o condiciones necesarias para su construcción, como lo fue el respetar la restricción libre de construcción.
- c).- Se pierde el concepto de fraccionamiento, la alineación de las viviendas y se obstaculiza dicha restricción hacia el frente.

En dicho contexto y toda vez que obran en autos identificadas transgresiones a disposiciones de orden publico, además de la renuencia e inconformidad, por parte de vecinos a la permanencia de dicha barda, la cual y como se desprende si formo parte de un callejón privado, es necesario recomendar a la autoridad para que solicite a la persona, propietaria de dicha barda, ajuste dicha instalación a los requerimientos exigidos en las leyes y reglamentos mencionados en el cuerpo de la presente resolución.

Por lo que este organismo considera que se viola el derecho a la legalidad y como consecuencia derechos humanos a los quejosos al haber otorgado la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología una licencia de construcción, en contravención a lo dispuesto por el Reglamento General de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y demás leyes mencionadas, siendo viable solicitar al C. PRESIDENTE MUNICIPAL gire sus instrucciones a efecto de cumplimentar la presente RECOMENDACIÓN.

En virtud de las anteriores consideraciones y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 102, apartado B de la Constitución General de la República, 42 y 44 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, lo procedente será emitir la siguiente:

IV.- RECOMENDACION

UNICA.- A Usted LIC. CARLOS BORRUEL BAQUERA Presidente Municipal de Chihuahua, se realice un análisis de la licencia otorgada para en caso de encontrar procedentes y apegadas a derecho nuestras observaciones se disponga en su caso lo que en derecho proceda.

En todo caso, una vez recibida la Recomendación, la autoridad o servidor público de que se trata, informará dentro de los quince días hábiles siguientes a su notificación, si se acepta dicha recomendación. Entregará en su caso, en otros quince días adicionales, pruebas correspondientes de que se ha cumplido con la recomendación.

Dicho plazo podrá ser ampliado cuando la naturaleza de la recomendación así lo amerite, así lo establece el artículo 44 de la Ley de la Comisión Estatal de Derechos Humanos.

La presente Recomendación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 102 apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es pública y con tal carácter se encuentra en la gaceta que publica este organismo y se emite con el propósito fundamental tanto de hacer una declaración respecto de una conducta irregular cometida por servidores públicos en el ejercicio de las facultades que expresamente les confiere la ley como de obtener la investigación que proceda por parte de las dependencias administrativas o cualesquier otra autoridad competente, para que dentro de sus atribuciones apliquen las sanciones competentes y se subsanen la irregularidad de que se trate.

Las recomendaciones de la Comisión Estatal de Derechos Humanos no pretenden en modo alguno, desacreditar a las instituciones ni constituyen una afrenta o agravio a las mismas o a sus titulares, sino que, por el contrario, deben ser concebidas como instrumentos indispensables en las sociedades democráticas y en los Estados de Derecho para lograr su fortalecimiento a través de la legitimidad que con su cumplimiento adquieren autoridades y servidores públicos ante la sociedad. Dicha legitimidad se robustecerá de manera progresiva cada vez que se logre que aquellas y éstos sometan su actuación a la norma jurídica y a los criterios de justicia que conllevan el respeto a los Derechos Humanos.

La falta de contestación en relación con la aceptación a la Recomendación, dará lugar a que se interprete que la misma no fue aceptada, dejándose en libertad para hacer pública esta circunstancia.

No dudando de su buena disposición para que sea aceptada y cumplida.