



COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS

CALLE DECIMA Y MINA No. 1000 COL. CENTRO
ARDO POSTAL 1354 CHIHUAHUA, CHIH. C.P. 31000
TEL. Y FAX 410-08-28 CON 5 LINEAS
LADASIN COSTO 01-800-201-17-58
www.cedhchihuahua.org.

EXP. No. MG 142/04

OFICIO No. JA 890/05

RECOMENDACIÓN No. 56/05 VISITADOR PONENTE: LIC. JOSÉ ALARCON ÓRNELAS

30 de diciembre del 2005

**C. C.P. JUAN ALBERTO BLANCO ZALDIVAR
PRESIDENTE MUNICIPAL P R E S E N T E . -**



Vista la queja presentada por la C. **QV**, radicada bajo el expediente número MG 142/04, en contra de actos que considera 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:

I.- HECHOS:

PRIMERO.- Con fecha treinta de abril del año dos mil cuatro, la C. **QV** presenta queja en los términos siguientes:

"Me dirijo a usted para solicitarle su valiosa intervención de apoyo para dar solución definitiva ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en lo que respecta a la falta de seriedad y cumplimiento del Arq. Roberto Chaires Almanza como servidor público, al reglamento de construcción para el Municipio de Chihuahua y que como ciudadano le manifiesto mi inconformidad sobre las acciones negativas de dar cabal cumplimiento a las especificaciones de dicho reglamento, ya que directamente mi vivienda se ha afectado con la ampliación de la construcción de la casa habitación propiedad de la Sra. Juana Guadalupe Medina Martínez, ubicada sobre la calle Roble No. 4742 del Fraccionamiento Country Álamos, la cual autorizó según el oficio SAU/060/04 de fecha 6 de febrero, mismo que no da respuesta técnica a mi petición, además de que esa dirección de desarrollo urbano expide una licencia de construcción que no sustenta el incumplimiento y violación a los artículos 3.01.02 relativo a los frentes y restricciones para lotes habitacionales y 1.01.04 fracción LXXIX de la restricción: que es la franja de

terreno dentro de la propiedad privada que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos o construcciones. Anexo para su mayor conocimiento, la documentación con la secuencia de los hechos: Fotografías de la construcción en donde se muestra como se realizó la obra."

"Copia de la constancia de alineamiento y número oficial, con las restricciones, afectaciones y usos autorizados, la cual presume igual para todas las construcciones del fraccionamiento en mención.

Copia de la carta enviada a hipotecaria nacional, S.A. de C.V. (Sin respuesta)

Escrito recibido por la subdirección de administración urbana en enero 14 del 2004 donde se solicita la revisión de la obra.

Escrito recibido el 29 de enero por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, donde se solicitó que envíe un inspector a dicha obra para que se constate y se realice lo relativo para la clausura de la misma. (Sin respuesta)

Constancia del programa "Presidente contigo" el día 10 de febrero, en donde acudí a las audiencias públicas con el Presidente Municipal y este se comprometió para que el Director de Desarrollo Urbano realizara una visita de inspección con la Comisión de Regidores. (Visita relámpago sin bajarse de los vehículos)

Escritos dirigidos a los CC. Regidores de la Comisión de Desarrollo Urbano, el día 12 de febrero del 2004, en donde solicito su valiosa intervención para que se revise mi denuncia y se tome como punto de acuerdo en la sesión de regidores. (Si se atendió, pero se sujetaron a la línea que marcó el Director de Desarrollo Urbano)

Oficio SAU060/2004 signado por el Director de Desarrollo Urbano Ecología, donde admite haber otorgado la licencia de construcción. (Sin ninguna restricción, ni especificación equitativa entre los colindantes)

Escrito dirigido al Presidente Municipal C.P. Alejandro Cano Ricaud, en donde le solicito una respuesta técnica a la restricción de dejar sin construir un espacio de un metro entre cada una de las viviendas. (Sin respuesta)

Copias simples de los artículos y fracciones del reglamento de construcción del Municipio de Chihuahua.

Información Técnica de la especificación señalada en el plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua.

Escrito recibido por la Secretaria del Ayuntamiento de Chihuahua con fecha 16 de febrero del 2004, referente a la denuncia popular. (Se anexa únicamente la hoja sellada.- nuevamente el expediente se turna a la Dirección de Desarrollo Urbano)

Oficio No. 24/110/2004 signado por el Secretario del Ayuntamiento de Chihuahua, donde se me notifica el acuerdo de fecha dieciocho de febrero. (Respuesta en donde el expediente se turna a la Dirección de Desarrollo Urbano)

Oficio SAU132/2004 signado por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, en donde ratifica la licencia de construcción folio 57222, otorga para el inmueble ubicado en la calle Roble 4742 del Fraccionamiento Country Álamos.

Copia del Escrito dirigido al Ing. Abelardo Anchondo Hinojos, Síndico Municipal en donde solicitó su intervención. (Atendida)

Copia del oficio SM-58/2004 signado por el Ing. Abelardo Anchondo Hinojos, dirigido al Arq. Mario Roberto Chaires Almanza.

Copia del dictamen técnico del especialista en valuación Arq. Jorge R. Órnelas Woessner. (Donde se reafirma la falta de cumplimiento al reglamento de construcción y al plan de desarrollo del centro de población Chihuahua)



Copia del recurso interpuesto ante la Secretaría del Ayuntamiento de Chihuahua. (Sin respuesta desde el 22 de marzo)".

SEGUNDO.- Radicada la queja y solicitados los informes de ley, el C. Arq. Roberto Chaires Almanza, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SAU194/2004, recibido el veintiuno de mayo del dos mil cuatro, contesta en la forma que a continuación se describe:

"Con fecha 14 de enero del 2004, se presenta queja de la C. **QV** con domicilio en Calle x número x, por la obra que realiza su vecino colindante, en el cual no se respetó la restricción lateral de un metro en su planta alta. Cabe señalar que al momento de la queja la obra ya reporta un avance considerable como el 80%. Con fecha 17 de enero, la C. Juana Medina Martínez, propietaria del inmueble ubicado en Calle Roble 4742, domicilio denunciado, ingresa documentación para regularizar su construcción. Habiéndose negado en dos ocasiones su solicitud, en virtud de la queja, proponiendo la conciliación entre las partes. Con fecha 27 de enero del 2004 la C. Medina Martínez se presenta en las audiencias públicas con el C. Presidente Municipal a exponer su situación, inconforme por no permitirle regularizar su obra ya casi terminada informando que no se ha podido negociar con la vecina y que ésta hace alarde de sus influencias para no permitirle seguir trabajando."

"Con fecha 29 de enero del 2004, se extiende la licencia de construcción 57222, para la construcción de 30.00 metros cuadrados como ampliación de casa habitación, bajo el análisis técnico de que si bien es cierto que el Reglamento de Construcción en su numeral 3.01.02 establece una restricción lateral de 1.0 metro para vivienda de densidad H-35, como es el caso que nos ocupa. También es cierto que el sentido técnico de dicha restricción es el de crear un pasillo de servicio que permita el libre escurrimiento a la vía pública del agua pluvial así como un espacio apto para el acondicionamiento de servicios al inmueble sin necesidad de tener que ingresar a la vivienda."

"En el caso particular la vivienda en comento, no se obstruye el pasillo de servicio el cual se encuentra libre de construcción alguna, la autorización de construcción sobre restricción es únicamente sobre la planta alta. Adicionalmente se presenta en el entorno una situación de hecho del cual se desprende que un gran número de viviendas del conjunto habitacional, han realizado construcciones similares volándose la restricción lateral en planta alta."

"Dictamen: Primero: Se ratifica la licencia de construcción folio 57222, otorgada para el inmueble ubicado en la Calle Roble 4742 de fraccionamiento Country Álamos, con base en una situación de hecho en el entorno, además de que la obra en si misma no altera el sentido técnico de una restricción lateral, que es la de dejar un pasillo libre de servicio para escurrimientos pluviales."

"Por todo lo anterior esta autoridad se permite ante esa instancia, ratificar la licencia de antecedentes, bajo el precepto técnico de que la obra cumple técnicamente con el sentido de la restricción que específicamente consiste en el libre escurrimiento de las viviendas hacia la vía pública, situación que se resuelve mediante la licencia autorizada



y la cual ha generado la reiterada queja de la C. **QV**. Asimismo cabe destacar que dicha resolución además de ser notificada a la particular en tiempo y forma se presentó como dictamen ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Nomenclatura, quienes por unanimidad aprobaron la resolución de esta autoridad por estar apegada a derecho, además de dar solución a una situación de hecho que se presenta en el entorno a los inmuebles objeto de la queja."

"De conformidad con las facultades que para el efecto otorgan el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua y el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, ésta es la instancia competente para extender los permisos de construcción, en apego a las disposiciones en la materia, y más allá se encuentra facultada para modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas complementarias a dicho Reglamento, así como los acuerdos, instructivos, circulares y además disposiciones administrativas que procedan para su cumplimiento, (artículo 1.02.02 fracción X)"

"Cabe destacar que la hoy quejosa, quien de manera reiterada y en diversos escritos ha manifestado su inconformidad por posibles acciones de esta autoridad fuera de la ley, ha realizado obra de construcción en su vivienda, consistente en levantamiento de una barda sin la licencia de construcción respectiva, violentando con ello las disposiciones a las que hace alusión en su escrito de queja ante esa H. Comisión."

II.- EVIDENCIAS:

- 1) Queja presentada por la C. **QV** ante este Organismo, con fecha treinta de abril del año dos mil cuatro, misma que ha quedado transcrita en el Hecho Primero.
- f
- 2) Informe rendido por el C. Arq. Roberto Chaires Almanza, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha diez de mayo del año dos mil cuatro, misma que quedó transcrita en el Hecho Segundo.
- 3) Serie de fotos donde se muestra el problema de la presente queja tomada el día 17 de junio del 2004. (Evidencias visibles a fojas de la 3 a la 9)
- 4) Copia Simple de oficio AUA 217/04 relativo al alineamiento y número oficial donde se hace constar: "Que la finca ubicada en vialidad Roble Sector 55 Lote 23 Manzana 3 Fraccionamiento Country Álamos Sup. Según consulta catastral es de 148.30 M2 de esta ciudad, guarda el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se Ubica y Numero Oficial que corresponde es el 4744 esquina con calle Ceiba. (Nomenclatura y Numero Oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción mínima para jardín de 1.00 MT por su frente principal a partir del paramento de la misma. Además respetara una franja de 1.00 MT en una de sus colindancias laterales. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitacional). Nota.- Cumplirá con el estacionamiento mínimo de un automóvil. Signado por la Lie. Lilia Ana Méndez Rentería, Subdirectora de Administración Urbaná^leja Presidencia



Municipal, Arq. Jesús A. Carreño Mancinas, Jefe del Departamento de Administración del Plan Director. (Evidencia visible a foja 10)

- 5) Escrito dirigido a la Lic. Lilia Ana Méndez, Subdirectora de Administración Urbana de la Presidencia Municipal con fecha 14 de enero del 2004, signado por la C. QV del cual se transcribe: "La suscrita QV, es propietaria de la casa marcada con el número x de la Calle x, Fraccionamiento x. Por este conducto solicito atentamente a usted, el apoyo de esa Subdirección a su cargo, para que se revise la construcción por motivo de ampliación que se esta llevando a cabo en la casa marcada con el número 4742 (Vecino lateral). Esta petición obedece a que tengo el conocimiento de que en esa área de la ciudad, existe la restricción de construcción por casa de dos metros al frente y un metro lateral. Agradezco de antemano la solución que me brinde, ya que a lo largo de dicha construcción, he tenido que soportar mucho ruido (sábados y domingos y días festivos) y todo lo que conlleva una construcción. (Evidencia visible a foja 12)
- 6) Escrito dirigido al Arq. Roberto Chaires Almanza, Director de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua con fecha 29 de enero del 2004, signado por la C. QV del cual se transcribe: "Con fecha 14 de enero del presente año, presenté una denuncia de construcción por ampliación de la casa habitación marcada con el número x, de la calle x del Fraccionamiento x, propiedad de la señora Juana Guadalupe Medina Martínez. Es el caso, de que a la fecha existe una clausura en dicha construcción, a la vez que la Sra. Medina se acercó para tratar de concertar sobre el problema con una servidora, siendo que no se me ha notificado resolución alguna por parte de esa dirección. Por lo anterior, solicito atentamente a usted, la colaboración de un inspector para que realice la observación ocular de la infracción de construcción a que me refiero en mi denuncia, ya que a pesar de no haber solicitado la licencia de construcción respectiva, "la imposición y cumplimiento de las sanciones, no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción", tal como se señala en el Artículo 10.01.01 de los sujetos a Infracciones, Apartado I, del Reglamento de Construcción del Municipio de Chihuahua. (Evidencia visible a foja 13)
- 7) Copia simple de solicitud a Presidencia Municipal con folio 202-A del cual se transcribe: descripción : Permiso de construcción con deficiencias con calle x No. x, Dirección Asignada: Presidencia, Observaciones: Se hará una visita de la Comisión de regidores y el director de desarrollo urbano solicitado por QV. (Evidencia visible a foja 14)
- 8) Escritos dirigidos a regidores de la Presidencia Municipal signado por la C. QV. (Evidencia visibles de fojas de la 15 a la 19)
- 9) Copia simple de contestación dirigido a QV con fecha 6 de febrero del 2004 por parte del Arq. Mario Roberto Chaires Almanza, Director de Desarrollo Urbano y Ecología del cual se transcribe: "En atención a su queja por la construcción ejecutada en la vivienda ubicada en Calle x número x; al



respecto nos permitimos informarle que la misma se encuentra debidamente autorizada con su licencia de construcción respectiva, habiéndose llevado a cabo verificación física por personal técnico detectando que la obra cumple con el proyecto autorizado por esa autoridad de conformidad con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Respecto a su inquietud por la construcción en la restricción lateral, contigua a su propiedad, se autorizó la misma pues de la verificación llevada a cabo en el fraccionamiento se observaron un gran número de viviendas en las mismas condiciones, por lo que ésta no altera el entorno además de ya existir, según antecedentes presentado por usted y su vecina, contemplado desde el origen de la constitución de ese desarrollo la ocupación de esa área con una ampliación a las viviendas, habiéndose incluso otorgado por el fraccionador una propuesta de posible ampliación, detectándose entre las viviendas que realizaron la misma, que son distintos proyectos. Todo lo anterior de conformidad con el artículo 1.02.02 fracciones IV, X, XIII y demás relativos y aplicaciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. (Evidencias de las fojas 20 y 21)

- 10) Copia simple de Restricciones en Lotes Mínimos emitido del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua en el cual se señala que debe de ser Habitacional H45 (De 36 A 45 VIV./HA.) 126.00 M2 de Terreno. Capitulo 5.05.00 Iluminación y Ventilación: Artículo 5.05.01 Iluminación los locales en las edificaciones contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna necesaria para sus ocupantes y cumplan los siguientes requisitos. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, los locales en edificios de educación elemental y media, y cuartos para encamados en hospitales, tendrán iluminación diurna por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patio que satisfagan lo establecido en el artículo 5.05.04 del presente reglamento. Por ningún motivo se permitirá la creación de ventanas hacia la colindancia, salvo lo establecido con el artículo 5.05.04. (Evidencias a fojas 27 y 28)
- 11) Copia simple de oficio SAU132/2004 dirigido a la C. **QV**, Signado por el Arq. Mario Roberto Chaires Almanza, Director de Desarrollo Urbano y Ecología del cual se transcribe: "En atención al acuerdo tomado en la Sesión de Regidores de fecha 16 de febrero del 2004, mediante el cual se solicita el Dictamen Técnico de esta autoridad respecto al antecedente y trámite relacionado con su queja, así como a su escrito presentado el pasado 16 de febrero ante la Secretaria del Ayuntamiento, por la construcción sobre restricción lateral en el fraccionamiento Country Álamos; nos permitimos exponer ante usted los siguientes: Antecedentes: "Con fecha 14 de enero del 2004, se presenta su queja por la obra que realiza su vecino colindante, en el cual no se respetó la restricción lateral de un metro en su planta alta. Cabe señalar que al momento de la queja la obra ya reportaba un avance considerable como el 80%. Con fecha 17 de enero, la C. Juana Medina Martínez, propietaria del inmueble ubicado en Calle Roble 4742, domicilio denunciado, ingresa documentación para regularizar su construcción. Habiéndose negado en dos ocasiones su solicitud, en virtud de la queja, proponiendo la conciliación entre las partes. Con fecha 27 de enero del 2004, la C. Medina Martínez se presenta en las audiencias públicas con el C. Presidente Municipal a



exponer su situación, inconforme por no permitirle regularizar su obra ya casi terminada, informando que no se ha podido negociar con la vecina. Con fecha 29 de enero del 2004, se extiende la licencia de construcción 57222, para la construcción de 30.00 metros cuadrados como ampliación de casa habitación, bajo el análisis técnico de que si bien es cierto que el Reglamento de Construcciones en su numeral 3.01.02 establece una restricción lateral de 1.0 metro para vivienda de densidad H-35, como es el caso que nos ocupa. También es cierto que el sentido técnico de dicha restricción es el de crear un pasillo de servicio que permita el libre escurrimiento a la vía del agua pluvial, así como un espacio apto para el acondicionamiento de servicios al inmueble sin necesidad de tener que ingresar a la vivienda. En el caso particular la vivienda en comento, no obstruye el pasillo de servicio el cual se encuentra libre de construcción, la autorización de construcción sobre restricción es únicamente sobre la planta alta. Adicionalmente se presenta en el entorno una situación de hecho del cual se desprende que un gran número de viviendas del conjunto habitacional, han realizado construcciones similares volándose la restricción lateral en planta alta. Al momento de la recepción de su escrito de fecha 16 de febrero del año en curso, se procedió a ordenar la clausura de la construcción ubicada en Calle Roble 4742 de dicho fraccionamiento, detectándose que la construcción se encuentra casi al 100%, solo falta la pintura externa, la cual no requiere de licencia para su ejecución. Asimismo se observó que el área de la ampliación que fue acondicionada como baño, no tiene sus tomas de agua para regadera y lavabo colindando con su pared, habiéndose modificado la infraestructura hidráulica, como se aprecia en la fotografía que se anexa a la presente. Asimismo en dicha inspección se detectó la construcción de una barda en su propiedad, la cual fue ejecutada sin el permiso correspondiente de esta autoridad, observándose violación de su parte a las leyes que ha invocado en su queja. En cuanto a su queja por la colindancia de ventanas a su predio, se le informa que éstas cumplen con la disposición técnica marcada en el artículo 5.05.01, pues dicha infraestructura colinda directamente con el patio del inmueble donde se han construido, por lo que no se violentan las disposiciones del Capítulo

5.05.01. Dictamen Primero: Se ratifica la licencia de construcción folio 57222, otorgada para el inmueble ubicado en Calle Roble 4742 del fraccionamiento Country Álamos, con base en una situación de hecho en el entorno, además de que la obra en si misma no altera el sentido técnico de una restricción lateral, que es la de dejar un pasillo libre de servicio para escurrimientos pluviales. Segundo: Se ordena levantar la clausura al inmueble ubicado en la Calle Roble 4742, en virtud del antecedente y resolutive Primero. Tercero: Una vez presentado el presente dictamen ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Nomenclatura, acordaron aprobarlo por unanimidad, en su pasada sesión extraordinaria de fecha 10 de marzo del 2004. (Evidencia a fojas 33 a la 35)

- 12) Dictamen técnico signado por Arq. Jorge Órnelas Woessner, Especialista en . Valuación Perito No. 07 Dirección de Obras Públicas del Municipio de Delicias, del cual se transcribe: "La construcción ubicada en la Calle Roble No. 4742 del Fraccionamiento Country Álamos a nombre de Guadalupe Medina Martínez incumple con lo siguiente: 1 Violación al plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, en su especificación.- Restricción de Lotes Mínimos Habitacional para Densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. Que es de 1.0



metros de Restricción Lateral entre vivienda y vivienda. 2 Violación al reglamento de construcción para el Municipio de Chihuahua, en su Artículo 3.01.02 de los Frentes y Restricciones para Lotes Habitacionales; así como el Artículo 1.01.04 definiciones.- Para efectos del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, Fracción LXXIX Restricción: es la franja de terreno dentro de la propiedad privada, que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos o construcciones. 3 Violación a lo establecido en la constancia de alineamiento y número oficial que emite la subdirección de administración Urbana que a la letra dice: Esta propiedad respetará la restricción mínima para jardín de 1.0 metros por su frente principal a partir del paramento de la misma. Además respetara la franja de 1.0 metros en una de sus colindancias laterales. Se da para el uso del suelo autorizado (Habitacional). (Evidencia visible a foja 40 y 41)

- 13) Escrito de fecha 26 de mayo del 2004 dirigido al Lie. Fernando Rodríguez Moreno, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua signado por la C. **QV**. (Evidencias visibles de la foja 67 a la 69)
- 14) Escrito de fecha 15 de junio del 2004 dirigido al Lie. Fernando Rodríguez Moreno, Secretario de H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua signado por la C. **QV**. (Evidencia visible de la foja 70 a la 76)

III.- 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 1º, 3º, 6º fracción II inciso a), así como el artículo 43 de la Ley de la Materia y por último los artículos 12 y 86 del propio Reglamento Interno.

SEGUNDA.- Según lo indica el numeral 42 del Ordenamiento Jurídico en consulta, es procedente por así permitirlo el estado que guarda la tramitación del presente asunto, analizar y examinar los hechos, argumentos y pruebas aportadas durante la indagación, a fin de determinar si las Autoridades o Servidores Públicos violaron o no los derechos humanos del afectado, al haber incurrido en actos ilegales o injustos, de ahí que las pruebas aportadas en la secuela de la investigación, en este momento deberán ser valoradas en su conjunto de acuerdo a los principios de la lógica y la experiencia, pero sobre todo en estricto apego al principio de Legalidad que demanda nuestra Carta Magna, para una vez realizado esto, se pueda producir la convicción sobre los hechos materia de la presente queja.

TERCERA.- Corresponde ahora analizar si los hechos de los que se duele **QV** quedaron acreditados y, en su caso, si los mismos resultan ser violatorios de sus derechos humanos. Ambas cuestiones deben ser resueltas en sentido afirmativo. 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 por ampliación folio 57222 otorgada el 29 de enero de 2004 para la



finca 4742 del Fraccionamiento Country Álamos de esta ciudad así como las notificaciones de carácter administrativo realizadas a la quejosa mediante oficios SAL) 060/2004 de fecha 6 de febrero del 2004 y SAU 132/2004 de fecha 10 de marzo del 2004, signados por el entonces Director de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua ARQ. MARIO ROBERTO CHAIRES ALMANZA, resultan violatorios de los derechos humanos de la C. **QV** en virtud de que se emitió una licencia de construcción en contravención a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua el cual en el artículo 3.01.02 establece los frentes y restricciones mínimas a que deberán sujetarse los propietarios de lotes habitacionales ubicados en zonas con una densidad de 36-46 viviendas por hectárea, como es el caso del Fraccionamiento Country Alamos de esta Ciudad.

Asimismo se violaron las disposiciones contenidas en el plan de desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, en su especificación, "Restricciones en lotes mínimos habitacional para densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea que es de 1.0 metros de restricción lateral entre vivienda y vivienda".

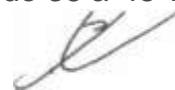
La autoridad violó además el contenido de las siguientes disposiciones y determinaciones oficiales:

a) Oficio AUA 217/04 relativo al alineamiento y número oficial donde se hace constar: "Que la finca ubicada en vialidad Roble Sector 55 Lote 23 Manzana 3 Fraccionamiento Country Álamos Sup. Según consulta catastral es de 148.30 M2 de esta ciudad, guarda el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se Ubica y Numero Oficial que corresponde es el 4744 esquina con calle Ceiba. (Nomenclatura y Numero Oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción mínima para jardín de 1.00 MT por su frente principal a partir del paramento de la misma. **Además respetará una franja de 1.00 MT en una de sus colindancias laterales.** Se da para el uso de suelo autorizado (Habitacional). Nota.- Cumplirá con el estacionamiento mínimo de un automóvil. **Signado por la Lic. Lilia Ana Méndez Rentería, Subdirectora de Administración Urbana de la Presidencia Municipal, Arq. Jesús A. Carreen Mancinas, Jefe del Departamento de Administración del Plan Director.** (Evidencia No. 4, visible a foja 10).

En efecto, el Artículo 1.01.04 del Reglamento de Construcción para el municipio de Chihuahua establece: Definiciones.- Para efectos del presente reglamento y de sus normas técnicas complementarias, se entenderá por LXXIX **Restricción: Es la franja de terreno dentro de la propiedad privada, que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos o construcciones.**

Ahora bien, el mismo reglamento en su artículo 3.01.02 al referirse a los Predios, en el apartado de Frentes y Restricciones mínimas para lotes habitacionales, Tabla 1, se indica que deberá dejarse libre de obstáculo y construcción como mínimo 1.0 Metros de espacio libre.

Por su parte el Plan de Desarrollo Urbano en su apartado de restricciones en lotes mínimos, se indica que para todas las viviendas con densidad de 36 a-45 viviendas por



hectárea, que deberá conservarse libre de toda construcción el pasillo de servicio lateral como mínimo **1.0 Metros**.

Por lo que en este orden de ideas este organismo considera que la autoridad administrativa violó los derechos de la quejosa 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; además violó el plan de desarrollo urbano del centro de población Chihuahua; ambos cuerpos normativos establecen que una finca con las características apuntadas a lo largo de esta resolución debe respetar una restricción de 1.0 Metro en una de sus colindancias laterales por lo que el entonces Director de Desarrollo Urbano y Ecología se excedió en sus atribuciones al haber extendido una licencia de ampliación de construcción sobre restricción en perjuicio de la quejosa toda vez que el área de ampliación según lo informa la responsable, fue acondicionada como baño a pesar de que las tomas de agua para regadera y lavabo no colinden con la pared y se haya modificado la infraestructura hidráulica, ello no obsta para que a la quejosa se le causen todo tipo de molestias, tales como humedad, ruidos, daños en la pintura, pero además incide en el valor inmobiliario.

Por otra parte, este organismo considera que la respuesta dada a la quejosa mediante los oficios referidos, no se ajustó a los requisitos de fundamentación y motivación previstos por el artículo 16 constitucional en el sentido de que debió haberse citado con precisión el precepto legal aplicable al caso, pero además debieron señalarse las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario además que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.

En el caso concreto encontramos que se incumplieron los requisitos a que alude la norma constitucional toda vez que la autoridad administrativa al resolver la petición de la C. **QV** el 6 de febrero del 2004, mediante oficio SAU 060/2004, omitió expresar los preceptos aplicables al caso así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas ya que si bien es cierto que la autoridad manifiesta que con **"Respecto a su inquietud por la construcción en la restricción lateral, contigua a su propiedad, se autorizó la misma pues de la verificación llevada a cabo en el fraccionamiento se observaron un gran número de viviendas en las mismas condiciones,..... Todo lo anterior de conformidad con el artículo 1.02.02 fracciones IV, X, XIII y demás relativos y aplicaciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. (Evidencias de las fojas 20 y 21)**

Por otra parte, mediante diverso oficio No. SAU 132/2004, la autoridad responsable _____ manifiesta que "que si bien es cierto que el Reglamento de Construcciones en su numeral 3.01.02 establece una restricción lateral de 1.0 metro para vivienda de densidad H-35, como es el caso que nos ocupa. También es cierto que el sentido técnico de dicha restricción es el de crear un pasillo de servicio que permita el libre escurrimiento a la vía del agua pluvial, así como un espacio apto para el acondicionamiento de servicios al inmueble sin necesidad de tener que ingresar a la



vivienda. En el caso particular la vivienda en comento, no obstruye el pasillo de servicio el cual se encuentra libre de construcción, la autorización de construcción sobre restricción es únicamente sobre la planta alta. Adicionalmente se presenta en el entorno una situación de hecho del cual se desprende que un gran número de viviendas del conjunto habitacional, han realizado construcciones similares volándose la restricción lateral en planta alta Tercero: Una vez presentado el presente dictamen ante la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Nomenclatura, acordaron aprobarlo por unanimidad, en su pasada sesión extraordinaria de fecha 10 de marzo del 2004. (Evidencia a fojas 33 a la 35)

En relación a lo manifestado por el entonces Director de Desarrollo Urbano y Ecología, consideramos que el sentido técnico de la restricción lateral de un metro entre vivienda y vivienda no es solamente la creación de un pasillo que permita el libre escurrimiento del agua pluvial y el acondicionamiento de servicios al inmueble sino que son diversos los fines técnicos de la restricción ya que de acuerdo a los ordenamientos legales antes citados, la creación del pasillo contribuye a lograr un desarrollo armónico en las construcciones lo que a la postre redundará en la plusvalía de los inmuebles.

Además resulta necesario precisar que el hecho de que varios propietarios de viviendas del Fraccionamiento se encuentren en la ilegalidad al haber construido en franca violación a las restricciones contempladas en el Reglamento de Construcciones y en el Plan de Desarrollo Urbano, ello no 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 de fraccionamientos ya que al basarse la autoridad en una situación de hecho, ello contribuye a fomentar el desorden urbano.

Por último es dable señalar que la ley es muy clara al establecer una restricción lateral de un metro, entendiendo por "Restricción", la franja de terreno que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos o construcciones; dicha restricción no se refiere únicamente a la planta baja y ya que la ley no distingue la autoridad debe concretarse a observar el mandato legal.

De lo anterior consideramos que la responsable se limitó a motivar su actuar en forma general siendo que la garantía de legalidad consagrado en el artículo 16 constitucional establece que las circunstancias y modalidades del caso particular encuadren en el marco general correspondiente establecido en la ley por lo que deben señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, motivos que deben manifestarse en los hechos, circunstancias y modalidades objetivas de dicho caso para que este se encuadre dentro de los supuestos abstractos de la norma.

La autoridad incumple con las garantías de legalidad al pretender fundar su resolución en el acuerdo tomado en Sesión de Regidores de fecha 16 de febrero del 2004 mediante el cual se solicita el Dictamen Técnico de esta autoridad, además al pretender fundamentar su actuar en la fracción X del artículo 1.02.02 en el sentido de que es facultad de la Autoridad "modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, así como los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para su cumplimiento.



Este organismo considera que esta facultad de la Autoridad no debe interpretarse como un capricho de la misma para autorizar a su libre arbitrio las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento, ya que la Ley General de Asentamientos Humanos al referirse en su Capítulo Noveno al Control del Desarrollo Urbano, establece en su artículo 55 que **"No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano"**

Por lo que este organismo considera que se violaron los derechos humanos de la quejosa en la especie falta de fundamentación y motivación al haber otorgado la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología una licencia de ampliación de construcción bajo restricción a la propietaria de la finca ubicada en la Calle Roble No. 4742 del Fraccionamiento Country Álamos de esta Ciudad, en contravención a lo dispuesto por el reglamento de construcción para el Municipio de Chihuahua, en su Artículo 3.01.02 relativo a los Frentes y Restricciones para Lotes Habitacionales, plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, en su especificación.- Restricción de Lotes Mínimos Habitacional para Densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea y además revocando sus propias determinaciones en virtud de que con fecha 15 de enero del 2004 la Lie. Lilia Ana Méndez Rentería, Subdirectora de Administración Urbana de la Presidencia Municipal y el Arq. Jesús A. Carreón Mancinas, Jefe del Departamento de Administración del Plan Director emiten constancia de alineamiento y número oficial en el que se ordena respetar una franja de 1.00 MT en una de sus colindancias laterales. (Evidencia visible a foja 10), por lo que en este tenor es necesario recomendar al C. Presidente Municipal de esta Ciudad se realice un análisis serio de la licencia otorgada para efectos de su cancelación y en caso de no ser posible por estar terminada la obra, se indemnice a la quejosa por los posibles daños y perjuicios que la emisión del acto administrativo le ocasionó en su patrimonio.

Por lo antes expuesto y con fundamento en 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 es emitir las siguientes:

IV.- RECOMENDACIONES:

PRIMERA.- A Usted **C.P. JUAN ALBERTO BLANCO ZALDIVAR**, Presidente Municipal de Chihuahua, para que ordene dar cumplimiento a la resolución tomada en Acuerdo del H. Ayuntamiento S. O. 18/04, verificada en fecha 23 de septiembre del 2004, dentro del expediente AR021/2004, donde se aprobó en todos sus términos el dictamen elaborado por el entonces Secretario de Ayuntamiento C. Lie. FERNANDO RODRÍGUEZ MORENO, respecto al acto administrativo que dio origen a la expedición de la Licencia de Ampliación de Construcción sobre restricción Folio 57222 de fecha 29 de enero del 2004, respecto de la finca ubicada en la Calle x No. x del Fraccionamiento Country Álamos de esta Ciudad, y en caso de encontrar precedentes y apegadas a derecho nuestras observaciones, se ordene dejar sin efecto la licencia de construcción citada o disponiendo en su caso lo que proceda, por ya haber quedado concluida dicha obra.



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 aquéllas 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.

ATEN
T
LIC. LEOPO
PR

AMENTE

GONZALEZ BAEZA
IDENTE

ESTATAL
DE
HUMANOS

c.c.p.- LA QUEJOSA, C. **QV**, Para su conocimiento.

c.c.p.- LIC. EDUARDO MEDRANO FLORES, Secretario Técnico de la Comisión Estatal de Derechos Humanos.

c.c.p.- LA GACETA DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS

LGB/JAO/mso