

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AÁO/DGG/DVA/RA-JCA/ 928 /2022
EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022

Ciudad de México, a veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós, el Lic. Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, se procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

1

RESULTANDOS

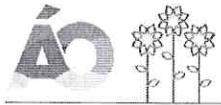
1. – En fecha **veintidós de agosto del dos mil veintidós**, se expidió la orden de visita de verificación para construcción número **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**, con la cual se instruyó, entre otros, al **C. ALEJANDRO MARTÍNEZ ARTEAGA**, Servidor Público Responsable adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de Credencial **T0160**, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, referente a la construcción que se ejecuta en el inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, en virtud de existir queja ciudadana ingresada a través de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT), con número de oficio PAOT-05-300/300-06884-2022, de fecha 04 de agosto de 2022, mediante el cual solicita visita de verificación al inmueble de mérito, lo anterior a fin de corroborar la legalidad de los trabajos de obra que se realizan.

2.- En fecha **veintitrés de agosto del dos mil veintidós**, siendo las doce horas con cincuenta minutos, se practicó la visita de verificación para construcciones, cuyos resultados se asentaron en el acta **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**, misma que corre agregada en autos, constituyéndose en el mismo y cerciorado de ser el domicilio inserta en la Orden de Visita de Verificación, solicita la presencia del visitado así como el acceso al inmueble, asentando en la misma los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, por lo que con fundamento en lo establecido en los artículos 17 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se entendió dicha diligencia con la [REDACTED] quien bajo protesta de decir verdad dijo tener carácter de **Encargada**, quien se identifica plenamente con credencial para votar folio número [REDACTED] mismo a quien se le entregó Cedula de Notificación, Orden de Visita de Verificación, así como la Carta de Derechos y Obligaciones del Visitado y Acta de Visita de Verificación; haciéndole saber su derecho de designar dos testigos de asistencia para el desarrollo de la diligencia, mismos que deberían permanecer durante el desarrollo de la visita en términos de los artículos 19 y 20 del citado Reglamento, fungiendo como tal los [REDACTED]

3.- Mediante oficio número **AAO/DGG/DVA/2521/2022** de fecha **dos de septiembre de dos mil veintidós**, se solicitó a la Coordinación de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, la información relativa a las documentales con las que cuenta el inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, a efecto de saber si en esa Coordinación existe antecedente y/o autorización, relacionado al trámite de cualquier tipo de solicitud para el predio que nos ocupa.

4.- En fecha **dos de septiembre del dos mil veintidós**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito signado por la [REDACTED] mediante el cual realizó las observaciones a la visita de verificación y agregó documentales respecto del inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**.

5.- En fecha **cinco de septiembre del dos mil veintidós**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito signado por la [REDACTED] mediante el cual agrega copia certificada de la prueba documental consistente en formato denominado



AFECTACIÓN DE ARBOLADO, DE ÁREA VERDE Y DE ÁREA PERMEABLE, de fecha 12 de julio del 2021, con sello de revisado de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

6.- Mediante oficio número **CDMX/AAO/DGODU/CDU/2540/2022** recibido en esta Dirección en fecha **veinte de septiembre del dos mil veintidós**, signado por la Coordinación de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, se recibe respuesta al oficio número **AÁO/DGG/DVA/2521/2022**, relacionado en el numeral 3 de los Resultandos de la presente Resolución Administrativa, entregando la información relativa a las documentales que se encontraron para el inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, por medio del cual remiten los siguientes documentales en copia simple:

- *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 15900-151CAHE20.*
- *Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de folio 4579-2020, en el que señala no se encuentra catalogado dentro de zona histórica patrimonial.*
- *Dictamen de Factibilidad de Servicios número de folio SACMEX F-0094/2021, expedido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el 02 de marzo del 2021.*
- *Memoria descriptiva*
- *Aprobación del Sistema Alternativo número de oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-252/2021.*

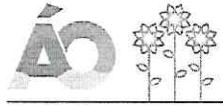
7.- Mediante Acuerdo Admisorio número **AÁO/DGG/DVA-JCA/ACDO/ 1186 /2022**, de fecha **veintidós de septiembre del dos mil veintidós**, esta Dirección de Verificación Administrativa, tuvo por acreditado el interés legítimo de la [REDACTED] con carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] y a este último, su carácter de propietario del inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, así mismo, se tuvieron por autorizados dentro del procedimiento a los [REDACTED]

[REDACTED] y con el objeto de señalar fecha para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, misma que se señaló para el día jueves trece de octubre del dos mil veintidós.-----

8.- En fecha **veintinueve de septiembre del dos mil veintidós**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito signado por el [REDACTED] en su carácter de Autorizado, por medio del cual solicita sea cotejada con copia certificada la prueba documental ingresada en el escrito de fecha 05 de septiembre del 2022, relacionado en el numeral 5 de los resultandos de la presente Resolución Administrativa; documental consistente en formato denominado **AFECTACIÓN DE ARBOLADO, DE ÁREA VERDE Y DE ÁREA PERMEABLE**, de fecha 12 de julio del 2021, con sello de revisado de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.---

9.- En fecha trece de octubre del dos mil veintidós, tuvo verificativo la Audiencia de Ley de desahogo de pruebas y formulación de alegatos que hace referencia el artículo 57 de la Ley de Procedimiento Administrativo, cita en la que se ingresaron los alegatos por escrito en la Dirección de Verificación Administrativa y en la que se tuvieron por desahogadas por su propia y especial naturaleza las documentales tales como:

A. Copia simple previo cotejo con copia certificada del instrumento notarial número 41,747, pasada ante la fe de la notaría pública número 222 de la Ciudad de México, misma



que contiene el poder general que otorga la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED], a favor de, entre otro, la [REDACTED]

B. Copia simple previo cotejo con copia certificada del instrumento notarial número 33,111, pasado ante la fe de la notaría pública número 234 de la Ciudad de México, misma en que se hace constar la actualización de datos en que se constituye la compraventa del inmueble ubicado en CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, a favor de **DESARROLLOS CONDOR 37, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**.

C. Copia simple previo cotejo con copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial con folio número 4579-2020 de fecha 18 de noviembre del 2020, para el predio ubicado en Av. Camelia con número oficial asignado 319, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón.

D. Copia simple previo cotejo con copia certificada del oficio número **SGIRPC/DGAR/0791/2021**, de fecha 23 de marzo del 2021, signado por la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México.

E. Copia simple previo cotejo con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 14780-151CAHE21, de fecha 13 de agosto del 2021.

F. Copia simple previo cotejo con copia certificada de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio número 001637, con sello de SEDEMA de revisado de fecha 12 de julio del 2021, para el predio de mérito.

G. Copia simple previo cotejo con copia certificada del trámite ante la Secretaría de Medio Ambiente, denominado **APECTACIÓN DE ARBOLADO, DE ÁREA VERDE Y ÁREA PERMEABLE**, con folio de registro 781/2021, con fecha 12 de julio del 2021, con sello de revisado de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo de SEDEMA, de misma fecha con folio 001637/2021.

H. Copia simple previo cotejo con copia certificada del oficio número **AAO/DGODU/0477/2021**, de fecha 01 de diciembre del 2021, signado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, respecto a la Constancia de Publicitación Vecinal en la modalidad de obra nueva **FOLIO 1089/2021**.

I. Copia simple previo cotejo con copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con folio número **RAOB/969/2021**, con sello de Registro de fecha 15 de diciembre del 2021, con una vigencia a diciembre del 2024, para los trabajos de obra del predio de mérito.

J. Impresión a siete fojas por ambos lados de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, número **TO 41000450**, para la construcción en el inmueble de mérito, con una vigencia del 03 de febrero del 2021 al 03 de febrero del 2023.

10.- Mediante Acuerdo de Trámite número **AÁO/DGG/DVA/ACDO-JCA/ 1268 /2022**, de fecha tres de octubre del dos mil veintidós, esta Autoridad tuvo por ofrecida la prueba aportada en el escrito recibido en fecha 05 de septiembre del 2022, relacionado en el numeral **5** de los resultandos de la presente Resolución Administrativa, consistente en:



Copia simple, previo cotejo con copia certificada del trámite ante la Secretaría de Medio Ambiente, denominado AFECTACIÓN DE ARBOLADO, DE ÁREA VERDE Y ÁREA PERMEABLE, con folio de registro 781/2021, con fecha 12 de julio del 2021, con sello de revisado de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo de SEDEMA, de misma fecha con folio 001637/2021.

Por lo anterior, al no quedar etapas pendientes por desahogar y por lo antes expuesto se procede a Resolver conforme a derecho corresponda, en base a los siguientes:

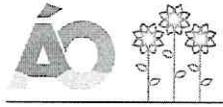
----- **CONSIDERANDOS** -----

I.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos; 1 párrafo tercero, 14 párrafo segundo, 16 párrafo primero, 122 Apartado A, fracción VI, inciso c), primero y segundo párrafos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 1 y 7 Apartado A, numerales 1, 2, 3, artículo 52 numerales 1 y 4, artículo 53 Apartado A numerales 1, 2, 12 fracciones I, XI, XIII y XV, Apartado B, numeral 3, inciso a) fracciones I, III, XV y XXII y Artículo Trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México, artículos 1, 2, 11 y artículos Noveno y Vigésimo Séptimo Transitorios de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, artículos 1, 2 fracción XX, 3, 9, 14 fracción I y IV, 20 fracción XXIII, 29 fracciones I, XI, XIII y XVI, 30, 31 fracciones III y XV, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74, 75 fracción XIII y Artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 1, 2 fracciones VI, X XX y 3, 4, 5, 6, 18, 87 fracción I, 131 y 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo; artículo 11 y 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; 1°, 2°, 3° fracción I, II, X, XI, XIII, 12, 13, 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa; 1, 2, 244, 245 y 246 del Reglamento de Construcciones; así como lo establecido en el **ACUERDO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN FECHA 03 DE NOVIEMBRE DE 2021, POR EL QUE SE DELEGAN LAS FACULTADES EN VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA AL TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN ÁLVARO OBREGÓN**. Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.-----

II.- De conformidad con los hechos consignados en el acta que nos ocupa, al momento de la visita de verificación administrativa, el Servidor Público Responsable, asentó los siguientes puntos:

a) Solicitó al visitado exhibiera la documentación que amparara los trabajos efectuados, mediante el cual se desprende que:

"2.- EXHIBE ORIGINAL DE AFECTACIÓN DE ARBOLADO DE ÁREA VERDE Y ÁREA PERMEABLE, DEL 12 DE JULIO DEL 2021, FOLIO, 000781/2021 EMITIDO POR LA SECTERARÍA DE MEDIO AMBIENTE, 3.- EXHIBE EN COPIA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN B, FOLIO: 00969 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2021, CON SELLO DE VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL 15-12-2021, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. 4.- EXHIBE ORIGINAL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DEL 13 DE AGOSTO DEL 2021, FOLIO: 14780-151CAHE21, CON EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, 5.- NO HAY FUSIÓN DE PREDIOS, 6.- EXHIBEN EN COPIA PLANOS (PROYECTO EJECUTIVO) CON SELLOS DE VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL, 15 DE DICIEMBRE DE 2021, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, 7.- EXHIBE BITÁCORA DE OBRA FOLIADA, CON DATOS DEL D.R.O. ÁLVARO CARRILLO TORRES, D.R.O. 1179 PRIMER APUNTE EN ENERO, 10 DEL AÑO 2022, Y ULTIMA ANOTACIÓN EL 27 DE JULIO DEL 2022 PARA EL PROYECTO Y/O CONSTRUCCIÓN EN EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA; EXHIBE COPIA DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL DEL 03 DE DICIEMBRE DEL 2020, FOLIO 4579-2020, EMITIDO POR DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS DE LA ALCALDÍA PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, 19.- EXHIBE COPIA DE PLANO DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS CON SELLO V.U.D. 15 DE DICIEMBRE DE 2021; 20.- EXHBE CARPETA DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN CIVIL ASÍ COMO AUTORIZACIÓN DE ESTUDIO DE RIESGO DE OBRA, SGIRPC/DGAR/0791/2021 DEL 23 DE MARZO DE 2021 EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE GESTION INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL, 24.- NO EXHIBEN, 25.- NO EXHIBEN, 26.- NO EXHIBEN, 30.-



EXHIBE ORIGINAL DE POLIZA DE SEGURO CONCRETA CON FECHA 06 DE SEPTIEMBRE DE 2021, POLIZA TO41002398, EMPRESA CHUBB SEGUROS MEXICO S.A. CON VIGENCIA 12:00 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022".

b) Como resultado de la inspección ocular que se hizo a la construcción, se asentó lo siguiente:

"ME CONSTITUÍ PLENA Y LEGALMENTE DICTADO EN LA ORDEN DE MÉRITO, CORROBORADO CON LA VISITADA, LE EXPLICO EL MOTIVO DE LA VISITA, LE ENTREGO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASÍ COMO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, AL INGRESAR OBSERVO CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE COLOCACIÓN DE ELEMENTOS VERTICALES COMO MUROS EN UN "SEMISÓTANO Y PLANTA BAJA" RESPECTO A LO SOLICITADO

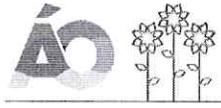
1. NOS PERMITE EL ACCESO, ASÍ COMO LA REALIZACIÓN DE LA DILIGENCIA.
- 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20, 25, 26, 30, SE DESARROLLAN EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.
8. AL MOMENTO NO ADVIERTO NINGUNA EXCAVACIÓN Y/O DEMOLICIÓN, AL MOMENTO SE REALIZAN BARDAS PERIMETRALES, YA SE ADVIERTE SEMISÓTANO CON ANDAMIOS, PUNTALES Y VIGAS DE METAL PARA CIMBRA, OBSERVO ELEMENTOS VERTICALES (MUROS) SIN ADVERTIR LOSA DE NINGUN TIPO, OBSERVO HASTA LA ETAPA INSTALACIONES HIDRÁULICAS, ELECTRICAS Y SANITARIAS, (EN SEMISÓTANO).
10. AL MOMENTO NO ADVIERTO EXCAVACIÓN QUE SE ESTÉ REALIZANDO.
11. NO ADVIERTO DEMOLICIÓN.
13. AL MOMENTO ADVIERTO SEMISÓTANO.
14. AL MOMENTO OBSERVO 83 OCHENTA Y TRES TRABAJADORES, USANDO CHALECOS, BOTAS, CASCOS, ASÍ COMO EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL PARA SU TRABAJO.
15. OBSERVO 1.80 METROS PARA PASO PEATONAL EN BANQUETA, NO OBSERVO QUE OBSTRUYA VÍA PÚBLICA CON ALGÚN ELEMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN.
16. OBSERVO CON 11 EXTINTORES, 8 DE 6 KG Y 3 DE 4.5 KG DE POLVO QUIMICO SECO, RECARGADOS EL 10 DE AGOSTO DE 2022, OBSERVO CON VARILLAS CON TAPONES, SEÑALIZACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL, CINTAS DE SEGURIDAD, PUNTO DE REUNIÓN, BOTIQUÍN EQUIPADO Y SEÑALIZADO PARA PRIMEROS AUXILIOS, OBSERVO CON AGUA POTABLE Y LETREROS DE CONDUCTAS A SEGUIR EN CASOS DE SISMO Y/O INCENDIO.
17. OBSERVO 20 CM. DE SEPARACIÓN ENTRE COLINDANCIAS.
18. AL MOMENTO NO SE ENCUENTRA EL D.R.O., LA BITACORA TIENE NOTAS, LA ULTIMA DEL 27 DE JULIO DEL 2022, NO HAY DEMOLICIÓN TAMPOCO EXCAVACIÓN AL MOMENTO.
21. OBSERVO LETRERO DE OBRA.
22. AL MOMENTO OBSERVO TAPIALES.
23. OBSERVO NÚMERO OFICIAL (319) VISIBLE EN VÍA PÚBLICA.
27. OBSERVO LETRERO DE OBRA DESDE VÍA PÚBLICA.
28. NO DESALOJA AGUA FREÁTICA O RESIDUAL A VÍA PÚBLICA O DRENAJE.
29. OBSERVO TAPIALES DE MADERA 45 CM. REMITIDOS DEL ALINEAMIENTO DEL TERRENO, SEGÚN DOCUMENTO ASENTADO Y DICHO POR LA VISITADA.
31. NOS PERMITEN EL ACCESO.
9. EL PREDIO MIDE 1,722 M², AL MOMENTO NO HAY ESTACIONAMIENTOS, NO HAY ÁREAS HABITABLES, EN EL SEMISÓTANO OBSERVO ÁREA HABITADO DE OFICINA, ALMACENES CON LOSA NERVADA OCUPADO 429 M².
12. NO OBSERVO AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN. CUENTAN CON SANITARIOS PORTÁTILES.

c) Leída el acta, el visitado manifestó:

"EL PERSONAL DE INVEA QUE REALIZÓ LA VISITA, SE LE PERMITIÓ EL ACCESO, BAJO SU RESPONSABILIDAD AL CARECER DE CALZADO ADECUADO PARA OBRA, QUE EXIGE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-031STPS-2011 DE CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO"

d) En el apartado relacionado con observaciones el Servidor Público Responsable, señaló:

"DEVUELVO IDENTIFICACIONES."



III.- La orden y acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción 11, cuyas instrumentales tienen valor probatorio pleno, como lo prevé el numeral 403, ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México aplicable supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el arábigo 4º, los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez como son: a) estar debidamente fundada, con los artículos de las leyes y reglamentos que facultan a esta autoridad para su emisión y para ordenar su verificación; b) establece los motivos que originaron su expedición y; c) contienen específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en el domicilio que se ordenó verificar, dada la congruencia existente entre los artículos invocados y los argumentos que se expresan como motivo de expedición. -----

IV.- De igual manera se toma en consideración el oficio **CDMX/AAO/DGODU/CDU/2540/2022** recibido en fecha **veinte de septiembre del dos mil veintidós**, signado por la Coordinación de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, por medio del cual hace del conocimiento de los trámites que obran en los archivos de esa Unidad, relacionados con el inmueble que nos ocupa, remitiendo las documentales descritas en el **numeral 6** de los resultados de la presente Resolución Administrativa.-----

V.- Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**, en la que el Servidor Público Especializado en Funciones de Verificación Administrativa asentó en esencia que: " ... *OBSERVO CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE COLOCACIÓN DE ELEMENTOS VERTICALES COMO MUROS EN UN "SEMISÓTANO Y PLANTA BAJA" ... AL MOMENTO SE REALIZAN BARDAS PERIMETRALES, YA SE ADVIERTE SEMISÓTANO CON ANDAMIOS, PUNTALES Y VIGAS DE METAL PARA CIMBRA, OBSERVO ELEMENTOS VERTICALES (MUROS) SIN ADVERTIR LOSA DE NINGUN TIPO, OBSERVO HASTA LA ETAPA INSTALACIONES HIDRÁULICAS, ELECTRICAS Y SANITARIAS ... EL PREDIO MIDE 1,722 M²...* " .

Hechos que se tienen por ciertos en razón de que el Acta de Visita de Verificación goza de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la materia de conformidad con lo señalado en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, además de que el Servidor Público responsable, de conformidad con el artículo 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, que a la letra reza:

Artículo 46.- El personal especializado en funciones de verificación tendrá las atribuciones siguientes:

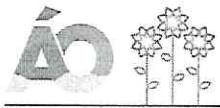
... Fracción III. Dar fe pública de los actos en los que intervenga, conforme a sus atribuciones...

VI.- Asimismo, en virtud de que el actuar de la que emite se erige sobre los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad, y buena fe, se procede a analizar y valorar las documentales que nos ocupan y que obran en el expediente en que se actúa, de la siguiente manera:

A. Instrumento notarial número 41,747, que contiene el poder general que otorga la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED], a favor de, entre otros, la [REDACTED]

B. Instrumento notarial número 33,111, en que se hace constar la compraventa del inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, a favor de **DESARROLLOS** [REDACTED]



C. Constancia de Alineamiento y/o número oficial para el predio ubicado en Av. Camelia con número oficial asignado **319**.

D. Oficio número **SGIRPC/DGAR/0791/2021**, de fecha 23 de marzo del 2021, signado por la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México.

E. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 14780-151CAHE21, de fecha 13 de agosto del 2021.

F. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con sello de SEDEMA de revisado de fecha 12 de julio del 2021, para el predio de mérito.

G. Trámite ante la Secretaría de Medio Ambiente, denominado **AFECTACIÓN DE ARBOLADO, DE ÁREA VERDE Y ÁREA PERMEABLE**, con sello de revisado de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo de SEDEMA, con una vigencia de acreditación del 03/11/2020 a 03/11/2021.

H. Oficio número **AAO/DGODU/0477/2021**, de fecha 01 de diciembre del 2021, signado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, respecto a la Constancia de Publicitación Vecinal en la modalidad de obra nueva **FOLIO 1089/2021**.

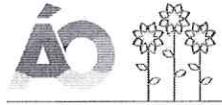
I. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con folio número **RAOB/969/2021**, con una vigencia a diciembre del 2024.

J. Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, número **TO 41000450**, para la construcción en el inmueble de mérito, con una vigencia del 03 de febrero del 2021 al 03 de febrero del 2023.

La probanza marcada con el inciso **A) y B)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II Y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cual se acredita que la persona moral denominada [REDACTED] es propietaria del inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, quien otorgó poder general para actos de administración a favor de la [REDACTED].

La probanza marcada con el inciso **C)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituye una documental pública, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con la cual se acredita que la obra ejecutada en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, no se encuentra en zona histórica, zona patrimonial, sin afectación y con la restricciones señaladas en el Plan Parcial para la Colonia Florida que va apegado al certificado único de zonificación de uso de suelo expedido por SEDUVI; así como al inmueble visitado le corresponde el número oficial **319** de la AVENIDA CAMELIA.

La probanza marcada con el inciso **D)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituye una documental pública, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con la cual se acredita que la obra en construcción cuenta con la supervisión y vigilancia del Director Responsable de Obra, en el que afirma que se autoriza que previamente se realizó un análisis en el que se calificaron los probables daños, así como las características y amenazas de los trabajos en el predio en comento y por resultado, la



implementación de medidas de seguridad, en términos del artículo 35 fracciones II y IV del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México.-----

La probanza marcada con el inciso **E)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cuales se acredita que la obra ejecutada en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, al cual le aplica la zonificación HU/9/55, habitacional, tres niveles máximos de construcción y le concede la zonificación HM/15/20/Z, (habitacional unifamiliar, 9.00 m de altura máxima y 55% mínimo de área libre). Para una superficie de predio de **1,717.12 m²**, superficie de área libre **944.41 m²**, y 45% de superficie de desplante **772.70 m²**, superficie máxima de construcción de **2,318.11 m²**.-----

8

Las probanzas marcadas con los incisos **F) y G)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cuales se acredita que la obra ejecutada en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, cuenta con un informe aprobado por SEDEMA, el cual previene el impacto ambiental antes de dar inicio a los trabajos, y que cuenta con un dictamen que justifica y autoriza la necesidad de la poda de árboles.-----

Las probanzas marcadas con los incisos **H) e I)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cuales se acredita que la obra ejecutada en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, inició trámite de Constancia de Publicitación Vecinal, la cual requiere de Registro de Manifestación de Construcción, con las cuales se acredita que durante la secuela procedimental se presentó el Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio número **RAOB/969/2021**, cuyas características se ajustan y van en proximidad con lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a esta Alcaldía Álvaro Obregón y al Certificado de Zonificación de Uso de Suelo.-----

CARACTERÍSTICAS DE LA OBRA	
Superficie del predio 1,717.32 m ²	Superficie de desplante 696.65 m ²
Superficie Total por construir 2,536.38 m ²	Número de niveles 2
Estacionamiento cubierto 704.69	Estacionamiento descubierto 0
Cajones de estacionamiento 10	Número de viviendas 5
Número de sótanos 0	Área libre 1020.67 m ² 59.4%

La probanza marcada con el inciso **J)**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 334 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de aplicación supletoria a la materia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituye una documental privada, la cual se valora conforme a los principios de lógica y experiencia, con la cual se acredita que la obra en construcción cuenta con un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, para la obra, por resultado, la prevención y garantía de cobertura, cumpliendo con la obligación establecida en el artículo 46 BIS inciso d) del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México.-----



Por lo que, en virtud de los resultandos y considerandos anteriormente señalados, es de resolverse; y se:

-----RESUELVE-----

PRIMERO.- Se califica de legal el Acta de Visita de Verificación levantada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, de fecha **veintitrés de agosto del dos mil veintidós**, número **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**, practicada al inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, de conformidad con lo que establece el artículo 21 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México.---

9

SEGUNDO.- De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al VI, se desprende la inexistencia de irregularidades administrativas que sancionar, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**, de fecha **veintitrés de agosto del dos mil veintidós**, practicada al inmueble ubicado en Avenida **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, así como las documentales y argumentos de hecho y de derecho relacionadas en el cuerpo de la presente Resolución Administrativa.-----

TERCERO. – Agotado que ha sido el presente procedimiento en todas y cada una de las partes que lo integran, esta autoridad ante la observancia y valoración de todos y cada uno de los elementos que se ha hecho llegar, estima pertinente ordenar que se **ARCHIVE EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, iniciado con motivo de la orden de visita de verificación con número de expediente **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0450 /2022**; de conformidad con el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

CUARTO. - Se hace del conocimiento a moral denominada [REDACTED] por conducto de su apoderado legal la [REDACTED] que es facultad de este Órgano Político Administrativo, vigilar que se cumplan las disposiciones de orden e interés público, así como determinar mecanismos claros que faciliten la ejecución, regulación y verificación de las obras ubicadas en esta Alcaldía Álvaro Obregón, por lo tanto, el inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, **NO QUEDA EXCLUIDO DE LA OBSERVANCIA DE LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, NI SE LE EXIME DE LAS SANCIONES DE LAS QUE PUEDA HACERSE ACREEDOR DERIVADO DE FUTURAS VISITAS DE VERIFICACIÓN QUE SE PRACTIQUEN EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE ESTA DESCONCENTRADA, RESERVÁNDOSE ESTA AUTORIDAD EL DERECHO PARA LLEVAR A CABO NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN.**-----

QUINTO. – Gírese oficio al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México a efecto de que se realice nueva visita de verificación al inmueble ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**; lo anterior, a efecto de continuar con la oportuna atención, a solicitud de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y toda vez que no se tiene la certeza de características específicas de la obra de mérito, que permitan determinar lo procedente, se requiere precisar lo siguiente: **Corroborar medida y determinar el porcentaje total de área libre, corroborar el número total de cajones de estacionamiento, corroborar la medida de la superficie de desplante, corroborar el número de niveles y número de viviendas.**-----

SEXTO. – Se habilitan días y horas inhábiles para notificar el presente acuerdo en términos del Artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED]



[Redacted] por conducto de su apoderado legal la [Redacted] y/o autorizados, los [Redacted] en el inmueble señalado para recibir notificaciones, el ubicado en [Redacted] de conformidad con el artículo 78 fracción I, inciso c).-----

OCTAVO.- Ejecútese en el domicilio ubicado en **CAMELIA NÚMERO 319, COLONIA FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO** y cúmplase.-----

Así lo resuelve y firma para constancia el Licenciado **Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez**, en su carácter de **Director de Verificación Administrativa en el Órgano Político Administrativo en Álvaro Obregón**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 52 numeral 1, 4 y 53 numeral 12 fracciones II, XI y XV, apartado B numeral 3 inciso a) de Gobierno y Régimen Interior fracciones I, III y XXII; Obra Pública, Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, fracción XXII y trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México, artículo 3 fracción IV, 6 fracción I, 10 fracción I y 11 último párrafo, Transitorio Vigésimo Séptimo, Primero y Segundo Párrafo de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; así como los artículos 1, 2, 3, 6, 7, 9, 29 fracciones II y XI, 31 fracción III, 32 fracción VIII, 105 y Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, y el Manual Administrativo de la Alcaldía Álvaro Obregón, en su parte de organización, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha nueve de junio de dos mil veinte, en el que se establece al Director de Verificación Administrativa de la Alcaldía Álvaro Obregón las funciones y facultades de dirigir acciones en materia de Verificación Administrativa de Establecimientos Mercantiles, Estacionamientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Espectáculos Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios de Alojamiento, Protección de No Fumadores, y Desarrollo Urbano, dirigir las acciones necesarias para la elaboración de las Resoluciones derivadas de las Actas de Visitas de Verificación Administrativa que practique la Alcaldía Álvaro Obregón en el ámbito de su competencia; y Acuerdo Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 03 de noviembre de 2021, a través del que se delega a la persona titular de la Dirección de Verificación Administrativa las facultades de certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa, atender, emitir y notificar respuestas a los escritos dirigidos a esta Alcaldía en las materias de Establecimientos Mercantiles, Estacionamientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios De Alojamiento, Protección de No Fumadores, y Desarrollo Urbano, mediante los cuales los ciudadanos ejerzan su derecho de petición Constitucional, velar por el cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, e imponer las sanciones que corresponda, excepto las de carácter fiscal, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de Establecimientos Mercantiles, Estacionamientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios de Alojamiento, Protección de No Fumadores y Desarrollo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, asimismo, se le delegan las facultades para ordenar, ejecutar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias antes enunciadas.

DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
LIC. JUAN CARLOS RAMSSÉS ÁLVAREZ GÓMEZ.
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN

Los datos contenidos en los procedimientos administrativos forman parte de un sistema de datos personales de la actividad verificadora y son protegidos por disposición de ley bajo la modalidad de restringida y confidencial con fundamento en los artículos 3, 7, 170, 171, 183 fracciones II y VII y 186 de la LEY DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, así como los artículos 5 y 16 de la LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
 JPM/pt*