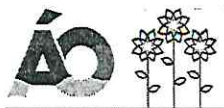




GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO
OBREGÓN**
Tu Alcaldía Aliada



2028
FRANCISCO
VILLA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AÁO/DGG/DVA-JCA/RA-0861/2023
EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/0025/2023

Ciudad de México, a primero del mes de agosto de dos mil veintitrés, el Lic. Juan Carlos Ramsses Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/0025/2023**, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en **Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes: —

RESULTANDOS

1.- El veintidós de junio dos mil veintitrés, se expidió la orden de visita de verificación **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/0025/2023**, con la cual se instruyó, entre otros, al **C. JOSÉ MANUEL CASTILLO JUÁREZ**, Servidor Público Responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de credencial **T0041**, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, referente al inmueble ubicado en calle **Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, 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-05-300/300-05413-2023, YA QUE A DECIR DEL PETICIONARIO DICHA PROPIEDAD NO SE AJUSTA A LO PERMITIDO EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO, YA QUE NO CUENTA CON LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN SU LEGAL FUNCIONAMIENTO, TODA VEZ QUE DICHO GIRO NO SE ENCUENTRA PERMITIDO POR EL USO DE SUELO..."**

2.- Siendo las trece horas con quince minutos del día veintiséis de junio del dos mil veintitrés, se practicó la Visita de Verificación, cuyo resultado se asentó en el Acta **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVUS/0025/2023**, misma que corre agregada en autos, en presencia del [REDACTED] quien se ostenta como **TITULAR**, quien se identifica con **Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED]** nombrando como testigos de asistencia a los **CC. JONATHAN [REDACTED]**, quienes se identifican debidamente ante la Servidora Pública Responsable.

3.- El término de diez días hábiles a que hacen referencia los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa, ambos de aplicación en la Ciudad de México, con que contaba el visitado para presentar por escrito las manifestaciones respecto a la orden y acta de visita de verificación a que se refiere el punto anterior y para ofrecer pruebas que a su derecho convengan, transcurrieron del día **veintisiete de junio al diez de julio de dos mil veintitrés**.

4.- El **treinta de junio de dos mil veintitrés**, esta Autoridad emitió oficio **AAO/DGG/DVA/3814/2023** dirigido a la Directora de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se solicitó información relativa a las documentales con las que cuenta el inmueble de mérito.

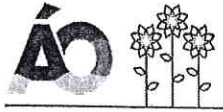
5.- Toda vez que el visitado omitió hacer manifestaciones a lo consignado en el acta, se tuvo por **PRECLUIDO** su derecho mediante Acuerdo de Preclusión con número **AAO/DGG/DVA/JCA/ACDO-1634/2023** de fecha **primero de agosto de dos mil veintitrés**.

6.- Con fundamento en el artículo 5º de la Ley de Procedimientos Administrativo de la Ciudad de México, mismo que establece que la Ley se regirá por los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe, sin que se violen los principios de legalidad y seguridad jurídica previstos en los artículos 14 y 16 Constitucionales y toda vez que de lo asentado en el acta de visita de verificación **se desprende que se permitió el acceso al Servidor Público Responsable, para llevar a cabo la práctica de la diligencia y el sentido de la Resolución Administrativa será el mismo**.

Por lo que, al no quedar etapas procedimentales pendientes por desahogar, se procede a calificar el acta de visita de verificación administrativa, 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 de la Ciudad de México; artículo 11 y 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 vigente en la Ciudad de México; las normatividades anteriores vigentes en la Ciudad de México; 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, la Servidora Pública Responsable, asentó:

a) Se requiere al C. visitado, para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación, por lo que muestra los siguientes documentos:

"EXHIBE IMPRESIÓN A COLOR DEL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD DE FECHA DE EXPEDICIÓN 10 DE FEBRERO 2023 CON FOLIO NO. 937-201SAOS23, PARA EL INMUEBLE DE REFERENCIA. USO RECONOCIDO CENTROS DE SECTOR PRIVADO DE ATENCIÓN MEDICA EXTERNA PARA ENFERMOS MENTALES Y ADICTOS..." (SIC)

b) En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hace constar lo siguiente:

"CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA INSERTA, EN BUSCA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR. SOY ATENDIDO POR EL [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE TITULAR CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA ENTREGÁNDOLE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE TRES NIVELES Y EL USO OBSERVADO ES DE CENTRO DE SECTOR PRIVADO DE ATENCIÓN MEDICA EXTERNA PARA ENFERMOS MENTALES Y ADICTOS EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SEÑALO LO SIGUIENTE; 1.- CENTRO DE SECTOR PRIVADO DE ATENCIÓN MEDICA EXTERNA PARA ENFERMOS MENTALES Y ADICTOS; 2.- A) SUPERFICIE DEL PREDIO: 1090 M² (MIL NOVENTA METROS CUADRADOS); B) SUPERFICIE CONSTRUIDA 1646 M² (MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); C) ALTURA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 7.50 M (SIETE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES); D) NÚMERO DE NIVELES TRES (3); E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 308 M² (TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS); A.- EXHIBE DOCUMENTACIÓN SEÑALADA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..." (SIC)

c) Leída que fue la presente acta el C. visitado manifestó:

"ME RESERVO EL DERECHO..." (SIC)

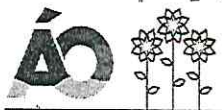
d) En el apartado relacionado con observaciones la Servidora Pública Responsable, señaló:

"SE DA CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN, SE ENTREGA LA DOCUMENTACIÓN EN PROPIA MANO..." (SIC)

III.- La orden y acta de visita de verificación **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/0025/2023**, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción II, cuyas instrumentales tienen valor probatorio pleno, como lo prevé el numeral 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el artículo 4°; los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez, como son: a) está debidamente fundada, dado que contiene los artículos de las leyes y reglamentos que facultan a esta autoridad para su emisión y para ordenar su verificación; b) contiene los motivos que originaron su expedición y; c) contiene específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2023
Año de
FRANCISCO
VILLA
EL PRIMER LUCHADOR DE MÉXICO

manera que no se deja en estado de indefensión al propietario o copropietarios del domicilio que se ordenó verificar, dada la congruencia existente entre los artículos invocados y los argumentos que se expresan como motivo de su expedición. Asimismo, el acta de visita de verificación que se produjo con motivo de la orden antes mencionada contiene en forma pormenorizada lo acontecido con motivo de la verificación de que fue objeto la construcción visitada, constituyendo un documento público con pleno valor probatorio, correspondiendo al particular desvirtuarla en su totalidad.

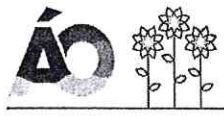
VI.- Prosiguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para Uso de Suelo **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/0025/2023**, de fecha **veintiséis de junio de dos mil veintiuno**, se desprende la existencia de irregularidades administrativas que sancionar, atendiendo a lo que a continuación se señala: "...**EL USO OBSERVADO ES DE CENTRO DE SECTOR PRIVADO DE ATENCIÓN MEDICA EXTERNA PARA ENFERMOS MENTALES Y ADICTOS EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SEÑALO LO SIGUIENTE; 1.- CENTRO DE SECTOR PRIVADO DE ATENCIÓN MEDICA EXTERNA PARA ENFERMOS MENTALES Y ADICTOS; 2.- A) SUPERFICIE DEL PREDIO: 1090 M² (MIL NOVENTA METROS CUADRADOS); B) SUPERFICIE CONSTRUIDA 1646 M² (MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); C) ALTURA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 7.50 M (SIETE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES); D) NÚMERO DE NIVELES TRES (3); E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 308 M² (TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS)...**"(SIC); también lo es que de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del portar digital del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi>, (SIG SEDUVI), se desprende que el contenido del documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **HABITACIONAL (H)**, conforme la siguiente tabla de uso:

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 10 DE MAYO DE 2011			
USOS DEL SUELO PERMITIDOS			
HABITACIONAL (H)			
GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar.
			Habitacional Plurifamiliar.
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia, y seguridad pública.	Garitas y casetas de vigilancia.
Notas:			
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.			
2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica.			

De la tabla anterior, es menester de esta Autoridad precisar que el uso de suelo que se desarrolla no se encontró contemplado dentro de los usos de suelo permitidos, al advertirse un **sector privado de atención medica** que por su ubicación no tiene permitido desarrollar el uso; lo anterior, de conformidad con el **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO HISTÓRICO, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2000 Y MODIFICADO EL 10 DE AGOSTO DE 2010**; máxime que durante la sustanciación del presente procedimiento no se advierte documental alguna que acredite que el uso de suelo observado en la diligencia de verificación que nos ocupa se encuentre permitido, siendo obligación del visitado, asumir la carga de la prueba para efectos de acreditar que el uso que se desarrolla y la superficie utilizada en el inmueble visitado, sea el permitido en las normas de ordenación y programas vigentes, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México supletorio de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme su artículo 4 párrafo segundo, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 43, 47, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y artículos 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas vigentes en la Ciudad de México, que a continuación se insertan:

"LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"



Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

"REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.

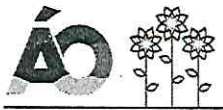
Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor;

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO
OBREGÓN**
Tu Alcaldía Aliada



2023
Año de
FRANCISCO
VILLA
EL MOVIMIENTO DEL CAMPESTRE

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982;
- b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo..." (SIC)

V.- Por lo anterior, se asevera que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, su Reglamento y demás aplicables, en consecuencia, se configura la existencia de infracciones administrativas que sancionar, consistente en una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** Veces la Unidad de Cuenta Vigente; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, mismos que a continuación se citan:

"LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

"REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 174. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

VIII. Multas;

"REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

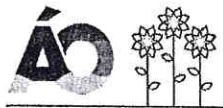
Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables;





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO
OBREGÓN**
Tu Alcaldía Aliada



2023
AÑO DE
FRANCISCO
VILLA
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

VI. Independientemente de las sanciones pecuniarias a las que se ha hecho acreedor el **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL** del inmueble ubicado en **JARDÍN, NÚMERO 2, COLONIA ALTAVISTA, CÓDIGO POSTAL 01060, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 95 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México en correlación con el artículo 250 fracción III del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, **se ordena imponer LA CLAUSURA TOTAL Y TEMPORAL**, preceptos que a la letra establecen lo siguiente:

"LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 95. Son medidas de seguridad:

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;

"REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

"...ARTÍCULO 250.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando:

III. La obra se haya ejecutado sin observar el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia y sin sujetarse a lo previsto por los Títulos Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo de este Reglamento y las Normas

VII.- En atención a los considerandos ya descritos, esta Autoridad Administrativa estima procedente **APERCIBIR** al particular, a efecto de que realice el **CESE DEFINITIVO DE ACTIVIDADES** y se avoque a respetar de manera específica el uso de suelo permitido para el inmueble visitado en términos de su zonificación aplicable de conformidad con la tabla de **USOS DEL SUELO PERMITIDOS**, contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) o bien acredite haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, o en su caso obtenga Certificado de Uso de Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare el uso del suelo y la superficie utilizados en el inmueble, como se observó en la visita de verificación de mérito. Conforme a lo enunciado, **ESTA AUTORIDAD SE RESERVA EL DERECHO DE CORROBORAR A FUTURO, CUMPLA CON LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.**

En virtud de los resultandos y considerandos anteriormente señalados, es de resolverse; y se:-----

-----R E S U E L V E-----

PRIMERO.- De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al VII, se desprende la existencia de irregularidades administrativas que sancionar, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación para Uso de Suelo **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/0025/2023** de fecha **veintiséis de junio de dos mil veintitrés**, practicada en el inmueble ubicado en **Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, toda vez que incumple con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México.

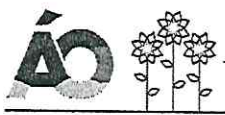
SEGUNDO.- Fundado y motivado en el considerando VI, de la presente resolución administrativa, se impone al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL** del inmueble ubicado en **Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, una multa equivalente a **100 (CIEN)** Veces la Unidad de Cuenta Vigente, con fundamento en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 48 fracciones I del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, esto es porque durante la sustanciación del presente procedimiento no se advierte documental alguna que acredite el uso de suelo observado en la diligencia de verificación que nos ocupa.

TERCERO.- Fundado y motivado en el considerando VI de la presente Resolución Administrativa, esta autoridad, ordena se imponga el **ESTADO DE CLAUSURA** en el inmueble ubicado en **Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, sin impedir el acceso en caso de que sea vivienda, lo anterior toda vez la superficie no





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO
OBREGÓN**
Tu Alcaldía Aliada



se adecua al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón publicado en la G.O.D.F. de fecha 10 de Mayo de 2011.

CUARTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se hace del conocimiento al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL**, que cuenta con un término de tres días hábiles contados a partir de aquel en que se notifique la presente Resolución, para acudir ante el Titular de la Dirección de Verificación Administrativa, sita en Calle 10, esquina Avenida Canario sin número, Colonia Tolteca, Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México, a efecto de que le sea elaborado el recibo de pago correspondiente, para efectuar el pago de la multa impuesta ante la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México. En caso de incomparecencia para tal efecto, en tiempo y forma, gírese atento oficio con copia certificada de la presente Resolución a la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México, a efecto de iniciar el procedimiento económico coactivo correspondiente.

QUINTO.- Fundado y motivado en el considerando VII, de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL**, del inmueble ubicado en Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, a efecto de que realice el **CESE DEFINITIVO DE ACTIVIDADES** y se avoque a respetar de manera específica los usos de suelo contemplados y permitidos para el inmueble visitado en términos de su zonificación aplicable de conformidad con la tabla de **USOS DEL SUELO PERMITIDOS**, contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) o bien acredite haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, o en su caso obtenga Certificado de Uso de Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado.

SEXTO.- Hágase del conocimiento al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL**, que con fundamento en los artículos 105 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, 7 fracción III, 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que contra la presente resolución puede interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad emisora, o el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

SEPTIMO. - Se habilitan días y horas inhábiles para notificar la presente Resolución Administrativa en términos del Artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente; al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN** del inmueble ubicado en Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México de conformidad con el artículo 78 fracción I c) de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente en la Ciudad de México.

NOVENO.- Ejecútase en el inmueble ubicado en Teololco, Número 320, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y cúmplase.

De conformidad con el Acuerdo Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 30 de Enero de 2023, por el que se suspenden los términos inherentes a los procedimientos administrativos ante la administración pública de la Ciudad de México, durante los días 06 de febrero; 20 de marzo; 06 y 07 de abril; 01 de mayo; 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28 y 31 de julio; 02 y 20 de noviembre; 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 y 29 de diciembre de 2023.

Así lo resuelve y firma, el Lic. Juan Carlos Ramsses Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con lo dispuesto por 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º numeral 5, 6º Apartado H, 53 Apartado B, numeral 3. Inciso a) fracciones III y XXII, Trigésimo y Trigésimo Primero Transitorios 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 de Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 30, 31 fracción III, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74 y Quinto Transitorio de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO
OBREGÓN**
Tu Alcaldía Aliada



2023
Año de
**Francisco
Villa**
El Comandante del Pueblo

la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, Acuerdo Publicado en la Gaceta Oficial en fecha 03 de Noviembre de 2021, por el que se delegan a la persona titular de la Dirección Verificación Administrativa, las siguientes facultades: PRIMERO.- Se delega a la persona titular de la Dirección de Verificación las siguientes facultades: I. Certificar y Expedir Copias y Constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa; II. Atender, Emitir y Notificar Respuestas a los Escritos dirigidos a esta Alcaldía en las materias referidas en el párrafo siguiente, mediante los cuales los ciudadanos ejerzan su derecho de petición constitucional; III. 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; IV. Vigilar y Verificar Administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de Establecimientos 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 a 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 de Ordenar, Ejecutar y Substanciar el Procedimiento de Verificación y Calificación de Infracciones Relativos a las materias antes enunciadas, en términos del artículo 74 de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México.-----

LIC. JUAN CARLOS RAMSSES 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 1; 2, fracciones II y III; 3, fracciones IX y X; 4; 5; 6 y 10 de la Ley De Protección De Datos Personales En Posesión De Sujetos Obligados De La Ciudad De México. -----

EFM/cbf*

Calle Canario S/N, Esq. Calle 10, Col. Toltuca, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México
Teléfono: 55 6276 6700 oficina.alcaldia@aao.cdmx.gob.mx

