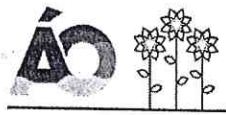


EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/292/2023
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/RA-710/2023

Ciudad de México, a quince de junio de dos mil veintitrés, el Lic. Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/292/2023**, referente a la visita de verificación practicada al inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva que corresponde, en virtud de los siguientes:

-----**R E S U L T A N D O S**-----

1. En fecha diez de abril de dos mil veintitrés, se expidió la orden de visita de verificación, **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/292/2023**, en la que se instruyó, entre otros, a la **C. Natalia García Reyes**, Servidora Pública responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con credencial folio **T0098**, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, Y **"EN CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA AAO/DGG/DVA-JCA/RA-111/2023, DE FECHA TREINTA DE ENERO DE 2023; POR MEDIO DE LA CUAL, EN SU RESOLUTIVO SEXTO SE SOLICITA REALIZAR NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN AL INMUEBLE DE REFERENCIA, CON EL APERCIBIMIENTO DE QUE EN CASO DE Oponerse a la visita de verificación se procederá inmediatamente a imponer la clausura total del inmueble, hasta en tanto se permita hacer la acción de verificación. Lo anterior, debido a que se desprende que hubo oposición para llevar a cabo la visita de verificación AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0046/2023."**
2. Siendo las trece horas con quince minutos del día once abril de dos mil veintitrés, se practicó la visita de verificación, cuyo resultado se asentó en el acta **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/292/2023**, que corre agregada en autos del expediente citado al rubro, atendiendo la diligencia la C. [REDACTED], quien se ostenta en carácter de encargado del inmueble identificándose con Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral folio [REDACTED] designando como testigo de asistencia a los C.C. [REDACTED], mismos que se identificaron a satisfacción de la Servidora Pública Responsable de desahogar la diligencia.
3. Que 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 ordenamientos de aplicación en la Ciudad de México, con que cuentan los particulares para presentar por escrito ante esta autoridad, las observaciones a lo consignado en el acta de visita de verificación y para ofrecer las pruebas que a su derecho convengan, empezó a correr a partir del día doce al veinticinco de abril de dos mil veintitrés.
4. En fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, esta Autoridad emitió el oficio **AAO/DGG/DVA/2247/2023**, dirigido a la Directora de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, mediante el cual se solicitó información relativa a la documentación con la que cuenta el inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, del cual se recibió respuesta mediante su similar número **CDMX/AAO/DGODU/3131/2023**, en fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés.
5. En fecha veintiuno de abril de dos mil veintitrés, esta Autoridad emitió acuerdo número **AAO/DGG/DVA/ASA/057/2023**; mediante el cual se dictó medida de seguridad de suspensión temporal de actividades a los trabajos de obra que se realizan en el inmueble de mérito, dicho proveído fue debidamente notificado y ejecutado en fecha ocho de mayo de dos mil veintitrés.
6. En fecha veinticinco de abril de dos mil veintitrés, se recibió el escrito ingresado en la Dirección de Verificación Administrativa de ésta Alcaldía, con turno número **1491**, signado



por el **C. Carlos Vargas Caballero**, mediante el cual realizas observaciones respecto de la orden y acta de visita de verificación administrativa, al cual recayó Acuerdo Admisorio número **AAO/DGG/DVA-JCA/ACDO-981/2023** de fecha **diez de mayo de dos mil veintitrés**, mediante el cual se tuvo por acreditado el interés legítimo del ocurso en carácter de PROPIETARIO del inmueble materia del presente procedimiento administrativo, hechas las observaciones al acta de visita de verificación, por admitidas las pruebas ofrecidas y fueron señaladas las **trece horas del día veintitrés de mayo de dos mil veintitrés**, para que tuviera verificativo la audiencia de ley, dicho proveído fue debidamente notificado el día **quince de mayo de dos mil veintitrés**.

7. En fecha **diez de mayo de dos mil veintitrés**, esta Autoridad emitió el oficio **AAO/DGG/DVA/2678/2023**, dirigido a la Jefatura de Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se solicitó información relativa a la documentación presentada por el ocurso, respecto del inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, del cual se recibió respuesta mediante su similar número **DEO/CMV/SST/JSPT/000024/2023**, en fecha dos de junio del dos mil veintitrés.
8. Siendo las **trece horas del día veintitrés de mayo de dos mil veintitrés**, se celebró la audiencia de ley, con la comparecencia de la **C. [REDACTED]**, en carácter de autorizada del **C. [REDACTED]** propietario del inmueble, en la que se desahogaron las pruebas admitidas consistentes en:

- a) **Copia simple cotejada con original** Constancia de Inscripción folio CI-2021-235465, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, tipo de trámite Crédito Inicial, Modalidad Vivienda mejoramiento ampliación, a nombre de Carlos Vargas Caballero, para el domicilio ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, fecha de inicio 20 de marzo de 2022 al 27 de marzo de 2022, expedida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con código QR.
- b) **Copia simple cotejada con original** de la Constancia de Inscripción folio CI-2021-235465, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, tipo de trámite Crédito Inicial, Modalidad Apliación de tiempo, a nombre de Carlos Vargas Caballero, para el domicilio ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, fecha de inicio 27 de marzo de 2023 al 29 de septiembre de 2023.
- c) **Copia simple cotejada con original**, del Testimonio de la Escritura Pública, número 318,062, de fecha 07 de septiembre de 2021, pasada ante la fe del C. Claudio Juan Ramón Hernández de Rubín, titular de la notaría pública número 06 de la Ciudad de México, en la que se hace constar el contrato de Compraventa que celebran por una parte el señor Carlos Vargas Caballero, en lo sucesivo LA PARTE COMPRADORA, y de otra los señores, José Ángel Gámez Martínez, Felipe Benicio Gámez Martínez, Alejandro Gámez Martínez, María del Socorro Gámez Martínez, Ana Paulina Gámez Martínez, Regina Gámez Martínez, y María Isabel Gámez Martínez, en lo sucesivo la PARTE VENDEDORA, respecto de la casa marcada con el número 255 de la calle de Nubes, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.
- d) **Copia simple** de la Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, en favor del **C. [REDACTED]**
- e) **Copia simple** de la Orden de Visita de Verificación, número **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0292/02023**; de fecha 10 de abril de 2023; para el inmueble ubicado en Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía





Álvaro Obregón, Ciudad de México, expedida por el Director de Verificación Administrativa.

- f) **Copia simple** del Acta de Visita de Verificación, número de orden AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0292/2023, número de orden AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0292/2023, misma que se ejecutó a las trece con quince minutos del día once de abril de dos mil veintitrés, en el domicilio ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.
- g) **Copia simple** de la Resolución Administrativa de fecha 30 de enero de 2023; número AAO/DGG/DVA-JCA/RA-111/2023, emitida en el expediente número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0046/2023, domicilio ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.
- h) **Copia simple** cotejada con copia certificada de Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo Digital, folio 44087-151HECCL21D, fecha de expedición 02 de agosto de 2021, para el domicilio ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal Alcaldía Alvaro Obregón, Ciudad de México.
- i) **Copia Simple** de la Memoria Descriptiva, proyecto Residencia Pedregal, de fecha abril 2023.
- j) **Copia simple** a color del Formato Múltiple de pago a la Tesorería, por el concepto de Impuesto Predial Emitido Bimestral vigente, Cuenta [REDACTED] línea de captura 8035430616000D3FEN9Y, con sello de citybanamex en fecha 07 septiembre de 2021.
- k) **Copia simple** a color del Formato Múltiple de pago a la Tesorería, por el concepto de impuesto Predial vencido, cuenta [REDACTED] línea de captura 8035430616000AAXUN22, con sello de citybanamex en fecha 07 septiembre de 2021.
- l) **Copia simple** a color del Formato Múltiple de pago a la Tesorería, por el concepto de Impuesto Predial Vencido, Cuenta [REDACTED] línea de captura 8035430616000AC1CQ22, con sello de citybanamex en fecha 07 septiembre de 2021.
- m) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Impuesto Predial realizado por Internet, por el concepto de Impuesto Predial Vigente, Cuenta [REDACTED] línea de captura 8035430616000R51PURK, de fecha 14 de enero de 2022.
- n) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED] línea de captura 8210721996225R141AH, de fecha 1/ de enero de 2023.
- o) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Impuesto Predial realizado por Internet, por el concepto de Impuesto Predial Vigente, Cuenta [REDACTED] línea de captura 80354306160006MXY2T2, de fecha 25 de enero de 2022.
- p) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua

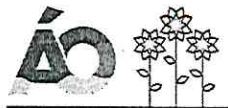




vigente, Cuenta [REDACTED] línea de captura 82410721991238T3N39K, de fecha 08 de marzo de 2023.

- q) **Copia simple** a color del recibo de pago a la tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 8241072199223C741216, de fecha 12 de mayo de 2023.
- r) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 82410721995227VC8EEW, de fecha 07 de noviembre de 2022.
- s) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 82410721994224XBJ7CT, de fecha 13 de septiembre de 2022.
- t) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 82410721993221UERY68, de fecha 05 de julio de 2022.
- u) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 8341072190701Y6C7E99, de fecha 31 de mayo de 2022.
- v) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 8241072199122UAD539C, de fecha 11 de marzo de 2022.
- w) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 8241072199621Q8D209P, de fecha 14 de enero de 2022.
- x) **Copia simple** a color del recibo de pago a la Tesorería Derechos por Suministro de Agua realizado por Internet, por el concepto de derechos por suministro de agua vigente, Cuenta [REDACTED], línea de captura 8241072199521DY4YSFY, de fecha 11 de noviembre de 2022.
- y) **Copia simple** a color del recibo de pago de derechos por el suministro de agua, Cuenta [REDACTED] a nombre de Gámez Mallet José Ángel, línea de captura 8251072190421B04Y47W, de fecha 20 de septiembre de 2021.
- z) **Impresión** de la Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago de impuesto Predial, a nombre de Carlos Vargas Caballero, para el domicilio ubicado en Calle Nubes, numero 255, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.





aa) **Copia simple** con firma autógrafa (30) de planos, expedidos por el Arquitecto Adair Peña Urquiza, cédula 7679755, D.R.O-1687, para el proyecto Residencial Pedregal, ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, propietario Carlos Alberto Vargas Segundo.

9. En fecha **doce de junio de dos mil veintitrés**, esta Autoridad emitió el oficio **AÁO/DGG/DVA/3332/2023**, dirigido a la Directora General Jurídica, mediante el cual se informa que el C. [REDACTED] presentó documentación apócrifa respecto del inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**.

En virtud de lo anterior y al no quedar pruebas pendientes que desahogar, se procede a la calificación del Acta de Visita de Verificación con base en 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; 1º, 2º, 3º 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.

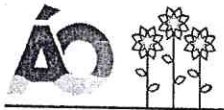
- a) Solicitó al C. [REDACTED], exhibiera la documentación que amparara los trabajos efectuados, para lo cual la Servidora Pública asentó lo siguiente:

"EXHIBE EN ORIGINAL CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN, EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO PARA EL DOMICILIO CON FOLIO CI-2021-235465 CON FECHA DE VENCIMIENTO DE 27 DE MARZO DE 2023 AL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2023, PARA EL DOMICILIO CALLE NUBE, NÚMERO 253, (DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES), COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ÁLVARO OBREGÓN."

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

"CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y ASÍ ACEPTARLO COMO CIERTO EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN CARÁCTER DE ENCARGADO DEL INMUEBLE Y QUIEN ME DA ACCESO AL MISMO PUEDO OBSERVAR UN PREDIO DELIMITADO CON BARDA DE PIEDRA Y FACHADA EN COLOR BLANCO CUENTA CON ACCESO PEATONAL COLOR NEGRO Y EL NÚMERO 255 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO) ADOSADO, EN FACHADA, DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO, DE NUEVA CREACIÓN EDIFICADO EN





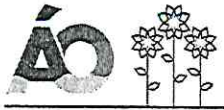
PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, EL CUAL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS, ASÍ MISMO SE OBSERVAN OCHO (8) TRABAJADORES, LOS CUALES AL MOMENTO SE OBSERVAN REALIZANDO TRABAJOS DE EXCAVACIÓN EN ÁREA LIBRE ÚNICAMENTE PARA LA COLOCACIÓN DE DRENAJE. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE; DE LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN LOS PUTOS: 2, 3, 4, 6, 7, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26 Y 30 NO EXHIBE NINGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE. 1 SE TIENE EL ACCESO AL INMUEBLE Y SE DAN LAS FACILIDADES, 5 NO SE OBSERVA SI EXISTE FUSIÓN DE PREDIOS, 8 AL MOMENTO SE OBSERVA ÚNICAMENTE, CUERPO CONSTRUCTIVO EN ETAPA DE ACABADOS, EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, DONDE SOLO CUENTA CON INSTALACIONES ELÉCTRICAS, ASÍ MISMO SE OBSERVA EXCAVACIÓN ALREDEDOR DEL PREDIO PARA LA INSTALACIÓN DE DRENAJE. 9 LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE (810 M2) OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE (385 M2) TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, ÁREA LIBRE PERMEABLE (425 M2) CUATROCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS, NO SE OBSERVA ÁREA PARA ESTACIONAMIENTO, LA ALTURA MÁXIMA ES DE (6.34 M) SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS LINEALES A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA, NO SE OBSERVA SUPERFICIE BAJO NIVEL DE BANQUETA, SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN Y HABITABLE (770 M2) SETECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS, NO SE ADVIERTE AL MOMENTO USO DISTINTO AL HABITACIONAL YA QUE EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA OCUPADO, 10 NO SE ADVIERTE EXCAVACIÓN PROFUNDA AL MOMENTO SOLAMENTE LO NECESARIO PARA EL DRENAJE, 11 NO SE OBSERVA DEMOLICIÓN; 12 NO SE OBSERVA AMPLIACIÓN, SE TRATA DE OBRA NUEVA, 13 LOS NIVELES CONSTRUIDOS SON DOS (2) AL MOMENTO, NO SE OBSERVA SÓTANO Y NO SE OBSERVAN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, 14 LOS OCHO (8) TRABAJADORES AL MOMENTO ÚNICAMENTE PORTAN BOTAS COMO MEDIDAS DE SEGURIDAD, 15 NO SE OBSERVA SE UTILICE VÍA PÚBLICA AL MOMENTO, 16 NO SE OBSERVA NINGUNA MEDIDA DE SEGURIDAD. 17 LA SEPARACIÓN DE PREDIOS COLINDANTES ES DE PREEXISTENTE Y NO SE OBSERVA 22 NO CUENTA CON NINGUNA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS 23 CUENTA CON EL NÚMERO 255 (DOSCIENOS CINCUENTA Y CINCO) COLOCADO EN FACHADA 27 NO SE OBSERVA LETRERO DE OBRA AL MOMENTO. 28 NO SE OBSERVA QUE SE DESALOJE AGUA FREÁTICA AL MOMENTO, 29 NO CUENTA CON TAPIALES, 31 SE DAN LAS FACILIDADES PARA LA DILIGENCIA SIENDO TODO LO QUE PUEDO MANIFESTAR EN ESTE MOMENTO." (SIC)

- c) Leída el acta, el C. [REDACTED], se reserva su derecho a manifestar:
- d) La Servidora Pública responsable asentó las siguientes observaciones:

"SE ENTREGA EN PROPIA MANO ORIGINAL DE LA ORDEN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y COPIA AL CARBÓN DE LA PRESENTE ACTA. LA DILIGENCIA SE REALIZA EN PRESENCIA DEL VISITADO Y SUS DOS TESTIGOS."

- II. La orden y acta de visita de verificación para construcciones AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/292/2023, 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 4º; 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 manera que no se deja en estado de indefensión al propietario o copropietarios 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 su expedición.





- III. De la búsqueda realizada en los archivos de esta Alcaldía a efecto de corroborar si existe antecedente alguno sobre el inmueble verificado, se desprende lo siguiente:

- Oficio número **CDMX/AAO/DGODU/3131/2023**, de fecha **veinticuatro de abril de dos mil veintitrés**, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de ésta Alcaldía, en donde se informa que:

"...realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, no encontrando trámite alguno, para los predios antes mencionados."

Documentos que también gozan de ser instrumentales públicos y la eficacia probatoria a que se refieren los artículos relacionados en el primer párrafo del punto III precedente y que aquí se tienen por reproducidos en obvio de repeticiones.

- IV. Así mismo, del contenido del oficio número **DEO/CMV/SST/JSPT/000024/2023**, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, remitido a esta Dirección de Verificación Administrativa a mi cargo, en fecha **dos de junio de dos mil veintitrés**, por la Jefatura de de Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se desprende lo siguiente:

"una vez realizada una búsqueda exhaustiva en los archivos y registros de créditos aprobados por ese Instituto a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda, **no se localizó información alguna de financiamiento otorgado** para ser aplicado en el predio ubicado en calle **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN.**"

... Por lo expuesto, las constancias arriba descritas no fueron emitidas por ese Instituto, y no se reconoce la firma que aparece en una de las copias de las constancias aludidas, ni el formato mismo, por no corresponder al documento oficial que expide para cada uno de los créditos que se otorgan del Programa de Mejoramiento de Vivienda.

- V. Se procede a la valoración de las pruebas aportadas en el presente procedimiento, mismas que se encuentran reseñadas y detalladas en el resultando 8 incisos a), b) y c); se les otorga valor probatorio pleno al ser documentos públicos que exhibió en original y/o impresión con firma autógrafa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 327 fracciones I y II, y 403 del Código de Procedimientos Civiles aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de conformidad a su artículo 4º ambos de aplicación en la Ciudad de México.

De las pruebas que se encuentran detalladas en el resultando 8 incisos d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), z) y aa) se valoran en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo en su artículo 4º, toda vez que al ser presentadas en copia simple y/o impresión fotográfica, no generan convicción ante esta Autoridad por ser susceptibles de ser alteradas o modificadas.

- VI. Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/292/2023**, de fecha **once de abril de dos mil veintitrés**, se desprende la **existencia de irregularidades administrativas que sancionar**; esto es así, ya que de las constancias que obran en el expediente de cuenta, específicamente del Acta de Visita de Verificación para Construcciones, es decir, las manifestaciones hechas por el verificador, se desprende que en el inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, al momento de la verificación se observaron trabajos consistentes en: **"...CUERPO CONSTRUCTIVO, DE NUEVA CREACIÓN EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR EL CUAL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS ... SE TRATA DE OBRA NUEVA"**, 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 Servidora Pública 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 dice:

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

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

- VII. Con base a lo anteriormente enunciado, es menester referir que de constancias que obran en autos del expediente en que se actúa, en específico del oficio signado por el Director de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, número CDMX/AAO/DGODU/3131/2023, de fecha **veinticuatro de abril de dos mil veintitrés**; del cual se desprende lo siguiente: "(...) realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, no encontrando trámite alguno, para los predios antes mencionados.", y derivado de la inspección ocular realizada por parte de la Servidora Pública responsable, en donde se observaron trabajos consistentes en: **"(...) CUERPO CONSTRUCTIVO, DE NUEVA CREACIÓN EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR EL CUAL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS ... SE TRATA DE OBRA NUEVA (...)"**, en el inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, y de conformidad con lo establecido por los artículos 46 BIS inciso e) y 47 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, esta Autoridad presume que dichos trabajos se realizaron sin el documento legal e idóneo que acredite los mismos, esto es, la Licencia de Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, fundamento que a la letra dice:

"ARTÍCULO 46 BIS. - El propietario y/o poseedor, de manera individual o mancomunada, según se actúe, tiene las siguientes obligaciones:

e) Contar en su caso, con el Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción, remodelación y demolición

...

Artículo 47.- Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo...

- VIII. Ahora, si bien es cierto, que el C. [REDACTED], durante la substanciación del presente procedimiento administrativo, intentó demostrar que los trabajos observados al momento de la visita de verificación realizada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a esta Alcaldía, **SE APEGAN al artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México**, al exhibir diversos medios de prueba, mediante escrito de fecha veinticinco de abril de dos mil veintitrés, específicamente en la **"Constancia de Inscripción folio CI-2021-235465, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, tipo de trámite Crédito Inicial, Modalidad Vivienda mejoramiento ampliación, a nombre de Carlos Vargas Caballero, para el domicilio ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, fecha de inicio 20 de marzo de 2022 al 27 de marzo de 2022, expedida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con código QR."**, así como la **Constancia de Inscripción folio CI-2021-235465, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, tipo de trámite Crédito**





Inicial, Modalidad Apliación de tiempo, a nombre de Carlos Vargas Caballero, para el domicilio ubicado en calle Nubes, número 255, Colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, fecha de inicio 27 de marzo de 2023 al 29 de septiembre de 2023"; también lo es que, con dichas pruebas documentales ofrecidas **NO SE ACREDITA LA LEGALIDAD DE LOS TRABAJOS DE OBRA, OBSERVADOS** por la Servidora Pública Responsable, consistentes en **OBRA NUEVA**, toda vez que, del contenido del oficio número DEO/CMV/SST/JSPT/000024/2023, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, remitido a esta Dirección de Verificación Administrativa a mi cargo, en fecha dos de junio de dos mil veintitrés, por la Jefatura de Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se desprende lo siguiente: **"...las CONSTANCIAS ARRIBA DESCRITAS NO FUERON EMITIDAS POR ESE INSTITUTO, y no se reconoce la firma que aparece en una de las copias de las constancias aludidas, ni el formato mismo, POR NO CORRESPONDER AL DOCUMENTO OFICIAL QUE EXPIDE PARA CADA UNO DE LOS CRÉDITOS QUE SE OTORGAN DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA."**; por lo que a todas luces, resulta observable que con las **MANIFESTACIONES VERTIDAS y ELEMENTOS DE PRUEBA FALACES** presentados por el ocursoante, **INDUCEN A ESTA AUTORIDAD A COMETER EL ERROR**, (ya que esta Autoridad Administrativa se rige por los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe, tal y como lo prevé el artículo 5 de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente en la Ciudad de México); y por ende pretende conseguir que **el suscrito se pronuncie en determinada forma**, de lo que puede derivarse de un beneficio indebido para sí, esto es, que se **ACREDITE LA LEGALIDAD DE LOS TRABAJOS OBSERVADOS Y NO SE IMPONGA MEDIDA DE APREMIO Y/O SANCIÓN ALGUNA**; tal falacia no puede considerarse como el ejercicio pleno del derecho humano al acceso a la justicia; por el contrario, es un acto que, por sí mismo, es suficiente para **configurar la probable comisión del delito de fraude procesal**, previsto en los artículos 310 y 310 bis del Código Penal vigente para esta Ciudad de México, aplicado supletoriamente a la materia administrativa; y en consecuencia esta autoridad determina que el **C. CARLOS VARGAS CABALLERO**, no cuenta con la **DOCUMENTACIÓN LEGAL** e idónea con la cual **ACREDITE LA LEGALIDAD DE LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN OBRA NUEVA**, tal y como lo pretende demostrar; fundamentos que a la letra versan:

"...ARTÍCULO 310.- Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude.

Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, al momento de realizarse el hecho.

ARTÍCULO 310 BIS.- Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, altere antecedentes, medios o datos de prueba y los presente en la audiencia intermedia o de debate, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error al órgano jurisdiccional o administrativo, con el fin que se señala en el artículo anterior, se le impondrá la sanción prevista en el artículo anterior. Este delito se perseguirá por querrela, en los términos del artículo anterior."

Para robustecer lo anteriormente versado, se agrega la Tesis Jurisprudencial siguiente:

Registro digital: 2001920

Instancia: Primera Sala

Décima Época

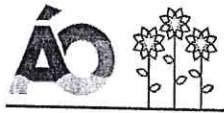
Materia(s): Constitucional, Penal

Tesis: 1a. CCXXXV/2012 (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, página 1202

Tipo: Aislada



FRAUDE PROCESAL. ARTÍCULO 310 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN SU HIPÓTESIS CONSISTENTE EN REALIZAR CUALQUIER OTRO ACTO TENDIENTE A INDUCIR A ERROR A LA AUTORIDAD JUDICIAL O ADMINISTRATIVA, CON EL FIN DE OBTENER SENTENCIA, RESOLUCIÓN O ACTO ADMINISTRATIVO CONTRARIO A LA LEY, NO INFRINGE EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Estricta O TAXATIVIDAD QUE RIGE PARA LA TIPICIDAD EN MATERIA PENAL.

“La hipótesis referida del delito de fraude procesal previsto en el artículo 310 citado, es clara y precisa, ya que contiene todos los elementos necesarios para acreditarla, con lo que se dota de certeza jurídica a los gobernados en la medida en que pueden conocer de manera específica la conducta que pretendió prohibir el legislador con el tipo penal o, entendido a contrario sensu, que de realizarse la conducta prohibida en dicha hipótesis, se considerará como delictiva esa acción con su consecuente sanción, por lo que resulta irrelevante la inexistencia de un catálogo exhaustivo de conductas que lo actualizan, pues sería imposible agotar todas las variantes del actuar humano. Ahora bien, el hecho de que las porciones normativas "cualquier otro acto" y "tendiente a inducir a error", puedan interpretarse, no implica que tal posibilidad sea contraria al principio de legalidad estricta o taxatividad que rige para la tipicidad en materia penal, contenido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues el tipo penal previsto en el artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, establece las herramientas necesarias para que el intérprete conozca claramente que lo que se pretende sancionar es la conducta que ocasione a la autoridad judicial o administrativa algún juicio falso o representación mental equivocada, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, pues "cualquier otro acto" se refiere a uno que, siendo distinto de "alterar" y "simular", tienda a inducir al error a la autoridad judicial o administrativa con la finalidad señalada.

Amparo directo en revisión 1324/2012. 20 de junio de 2012. Cinco votos. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Jaime Santana Turrul.”

- IX. De lo expuesto en el párrafo que antecede, se desprende que durante la presencia del personal especializado habilitado para la práctica de la visita de verificación, se pudo acreditar la existencia de trabajos de obra, y por ende al no contar con el Registro de Manifestación de Construcción que acredite la legalidad de los trabajos realizados al momento, la Responsiva y Vigilancia de un Director Responsable de Obra, que revise la seguridad de los trabajos realizados al momento de la visita de verificación, resulta procedente hacer notar que dichos trabajos contravienen disposiciones de orden público e interés general, como lo es el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, poniendo en riesgo la vida, la integridad física y la salud de los trabajadores, así como de las personas que pudieran concurrir al inmueble, por lo que ante la falta de una manifestación registrada, se concluye que no se implementan las medidas de protección y prevención necesarias que deben ser adoptadas para la correcta ejecución de los trabajos de obra advertidos, representando así un peligro grave e inminente, que a saber es la materia sobre la cual versa el presente Procedimiento Administrativo y representa la competencia de esta Autoridad. Por tanto, se procede a la aplicación de las sanciones en el sentido que establecen los artículos 129 fracciones II y IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 62, 248 fracción II y VI, 249 Fracción II, VI y X, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, mismos que a la letra disponen:

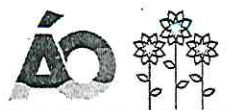
Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México

ARTÍCULO 129.- Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

II. Multa...

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total





Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México

ARTÍCULO 248.- Las sanciones por infracciones a este Reglamento son las siguientes:

...

II. Multa que podrá ser de 50 a 800 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, la que podrá incrementarse al doble en los casos de reincidencia;

...

VI. Clausura, parcial o total

ARTÍCULO 249.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando:

...

VI. La obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso

X. Del análisis de las irregularidades detectadas durante la práctica y ejecución de la visita de verificación en comento se desprende lo siguiente

- a) Conforme a la irregularidad manifestada en el Acta de Visita de Verificación Administrativa de fecha **once de abril de dos mil veintitrés**, elaborada por la Servidora Pública responsable, se desprende en lo conducente que al momento observó: **"2, 3, 4, NO EXHIBE NINGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE"**, por lo que es procedente aplicar la **SANCIÓN** pecuniaria al C. [REDACTED] propietario del inmueble de mérito, una multa equivalente a **50 veces la Unidad de Cuenta vigente en la Ciudad de México** con fundamento en el artículo **251 fracción I inciso a)** del **Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México**, mismo que a continuación se transcribe:

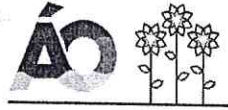
"ARTÍCULO 251.- Se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:

I. Con multa equivalente de 50 a 100 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, cuando:

- a) En la obra o instalación no muestre indistintamente, a solicitud del Verificador, copia del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;
- b) Conforme a la irregularidad manifestada en el Acta de Visita de Verificación Administrativa de fecha **once de abril de dos mil veintitrés**, elaborada por la Servidora Pública responsable, se desprende en lo conducente que al momento observó: **"16 NO SE OBSERVA NINGUNA MEDIDA DE SEGURIDAD"**, por lo que es procedente aplicar la **SANCIÓN** pecuniaria al C. [REDACTED] propietario del inmueble de mérito, una multa equivalente a **200 veces la Unidad de Cuenta vigente en la Ciudad de México**, con fundamento en el artículo **251 fracción III inciso c)** del **Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México**, mismo que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 251.- Se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:





III. Con multa equivalente de 200 (sic) a 500 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente:

c) En la obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en este Reglamento”

- c) Conforme a la irregularidad manifestada en el Acta de Visita de Verificación Administrativa de fecha **once de abril de dos mil veintitrés**, elaborada por la Servidora Pública responsable, se desprende en lo conducente que al momento observó: **“20 NO EXHIBE NINGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE”**, por lo que es procedente aplicar la **SANCIÓN** pecuniaria al C. [REDACTED], propietario del inmueble de mérito, una multa equivalente a **200 veces la Unidad de Cuenta vigente en la Ciudad de México** con fundamento en el artículo **251 fracción III inciso d) del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México**, mismo que a continuación se transcribe:

“ARTÍCULO 251.- Se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:

III. Con multa equivalente de 200 (sic) a 500 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente:

d) Que no cumplan con lo previsto por los artículos 35, 46 Bis y 46 Ter de este Reglamento”

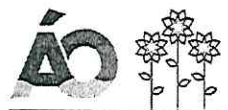
- d) Derivado del contenido del oficio número **DEO/CMV/SST/JSPT/000024/2023**, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, remitido a esta Dirección de Verificación Administrativa a mi cargo, en fecha **dos de junio de dos mil veintitrés**, por la Jefatura de Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se desprende lo siguiente: **“...las CONSTANCIAS ARRIBA DESCRITAS NO FUERON EMITIDAS POR ESE INSTITUTO, y no se reconoce la firma que aparece en una de las copias de las constancias aludidas, ni el formato mismo, POR NO CORRESPONDER AL DOCUMENTO OFICIAL QUE EXPIDE PARA CADA UNO DE LOS CRÉDITOS QUE SE OTORGAN DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.”**, por lo que es procedente aplicar la **SANCIÓN** pecuniaria al C. [REDACTED] propietario del inmueble de mérito, una multa equivalente a **1,000 veces la Unidad de Cuenta vigente en la Ciudad de México** con fundamento en el artículo **251 fracción V inciso a) del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México**, mismo que a continuación se transcribe

“ARTÍCULO 251.- Se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:

V. Con multa equivalente de 1,000 a 2,000 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, cuando:

- a) Haya hecho uso de documentos apócrifos o alterados para obtener el registro de manifestación de construcción, la expedición de licencia de construcción especial, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación;
- e) Conforme a la irregularidad manifestada en el Acta de Visita de Verificación Administrativa de fecha **once de abril de dos mil veintitrés**, elaborada por la Servidora Pública responsable, se desprende en lo conducente que al momento observó: **“ (...) DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO, DE NUEVA CREACIÓN EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, EL CUAL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS (...) ”** por lo que es procedente aplicar la





SANCIÓN pecuniaria al C. [REDACTED], propietario del inmueble de mérito, una multa equivalente a 5% del valor de los trabajos que se realizan en la construcción, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, con fundamento en el **artículo 253, fracción I del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México.**

“ARTÍCULO 253.- Se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando:

I Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento...”

El total de las multas impuestas por infracciones al Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México asciende a la cantidad de **1,450 VECES EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO** vigente y el **CINCO POR CIENTO DEL VALOR DE LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS CONSISTENTES OBRA NUEVA**; todo de acuerdo con el avalúo que tendrá que ser emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Administración y Finanzas.

- XI. Independientemente de las sanciones pecuniarias a las que se ha hecho acreedor el C. [REDACTED] propietario del inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, se ordena imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble de mérito, atendiendo a lo dispuesto por el **artículo 249 fracciones VI y X del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México**, que conforme a la letra establece lo siguiente:

“...ARTÍCULO 249.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando:

VI. La obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso;”

X. La obra se ejecute sin la intervención y vigilancia, en su caso del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en los términos de este Reglamento, y

En consecuencia, esta Autoridad **ORDENA EL LEVANTAMIENTO DEFINITIVO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DE ACTIVIDADES, ASÍ COMO RETIRO DE LOS SELLOS RESPECTIVOS** y una vez realizado lo anterior imponer de manera inmediata **EL ESTADO DE CLAUSURA TOTAL TEMPORAL A LOS TRABAJOS DE OBRA NUEVA**, que se realizan en el inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, estado que prevalecerá hasta en tanto, se subsane el motivo por el que se impuso el mismo (presente ante esta Autoridad el documento legal e idóneo que acredite la legalidad de los trabajos realizados, esto es el Registro de Manifestación de Construcción firmada por el D.R.O), presente la Constancia del Programa Interno de Protección Civil y se acredite el pago de las multas.

Por último, se destaca que las sanciones pecuniarias impuestas en esta Resolución, **consisten en multas mínimas**, por lo cual se vierte innecesario señalar pormenorizadamente los elementos que llevaron a determinar dicho porcentaje, toda vez que se puede fijar tomando en consideración desde la gravedad de la infracción, el riesgo inminente, costos de los trabajos de construcción, las condiciones económicas del infractor y su reincidencia; entonces, tales elementos solo deben tomarse en cuenta cuando se imponga una multa mayor



a la mínima, dado que legalmente no se puede imponer una menor, de acuerdo a la siguiente tesis de Jurisprudencia que a la letra reza:

Registro No. 192796, Localización: Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, X, Diciembre de 1999, Página: 219, Tesis: 2a./J. 127/99, Jurisprudencia, Materia(s): Administrativa.

MULTA FISCAL MÍNIMA. LA CIRCUNSTANCIA DE QUE NO SE MOTIVE SU IMPOSICIÓN, NO AMERITA LA CONCESIÓN DEL AMPARO POR VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL. Si bien es cierto que de conformidad con el artículo 16 constitucional todo acto de autoridad que incida en la esfera jurídica de un particular debe fundarse y motivarse, también lo es que resulta irrelevante y no causa violación de garantías que amerite la concesión del amparo, que la autoridad sancionadora, haciendo uso de su arbitrio, imponga al particular la multa mínima prevista en la ley sin señalar pormenorizadamente los elementos que la llevaron a determinar dicho monto, como lo pueden ser, entre otras, la gravedad de la infracción, la capacidad económica del infractor, su reincidencia, ya que tales elementos sólo deben tomarse en cuenta cuando se impone una multa mayor a la mínima, pero no cuando se aplica esta última, pues es inconcuso que legalmente no podría imponerse una sanción menor. Ello no atenta contra el principio de fundamentación y motivación, pues es claro que la autoridad se encuentra obligada a fundar con todo detalle, en la ley aplicable, el acto de que se trate y, además, a motivar pormenorizadamente las razones que la llevaron a considerar que, efectivamente, el particular incurrió en una infracción; es decir, la obligación de motivar el acto en cuestión se cumple plenamente al expresarse todas las circunstancias del caso y detallar todos los elementos de los cuales desprenda la autoridad que el particular llevó a cabo una conducta contraria a derecho, sin que, además, sea menester señalar las razones concretas que la llevaron a imponer la multa mínima.

Contradicción de tesis 27/99. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito. 22 de octubre de 1999. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Mara Gómez Pérez. Tesis de jurisprudencia 127/99. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

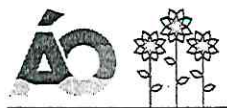
En esas condiciones y de acuerdo con los razonamientos y fundamentos expuestos con antelación es de resolverse y se:

----- RESUELVE -----

PRIMERO. De conformidad con lo expuesto en los considerandos I al XI de la presente Resolución Administrativa, ha quedado debidamente acreditada la existencia de las infracciones previstas en el ordenamiento legal mencionado, derivadas de las irregularidades detectadas con motivo de la visita de verificación practicada al inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO.**

SEGUNDO. De conformidad con el considerando X y con fundamento en los artículos 251 fracción I inciso a), fracción III incisos c) y d), fracción V inciso a) y 253, fracción I del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, **SE IMPONE UNA MULTA POR 1,450 VECES EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ASÍ COMO EL EQUIVALENTE AL 5% DEL VALOR DE LA OBRA EN PROCESO Y/O TERMINADA, EN SU CASO, DE ACUERDO CON EL AVALÚO EMITIDO POR UN VALUADOR REGISTRADO ANTE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO,** toda vez que no exhibió el Registro de Manifestación, la Constancia del Programa Interno de Protección Civil, no contaba con las previsiones contra incendio, aunado que durante la sustanciación del presente procedimiento administrativo exhibió documentación apócrifa para acreditar los trabajos consistentes en **OBRA NUEVA** descritos en la presente Resolución, además de que dichos trabajos se ejecutan sin contar con la documentación legal e idónea que acredite la legalidad de dichos trabajos, esto es, el Registro de Manifestación de Construcción.





TERCERO. Fundado y motivado en términos del considerando XI de la presente Resolución Administrativa, se ordena **LEVANTAR EL ESTADO DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DE ACTIVIDADES, ASÍ COMO EL RETIRO DEFINITIVO DE LOS SELLOS RESPECTIVOS** y una vez realizado lo anterior imponer de manera inmediata el **ESTADO DE CLAUSURA TOTAL Y TEMPORAL, ASÍ COMO LA COLOCACIÓN DE LOS SELLOS RESPECTIVOS, A LOS TRABAJOS DE OBRA NUEVA** que se realizan en el predio ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, hasta en tanto el C. [REDACTED], propietario del inmueble, presente la documentación necesaria que acredite la legalidad de los trabajos antes descritos, tal como el registro de Manifestación de Construcción correspondiente y/o el Registro de Obra Ejecutada establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de acuerdo a los fundamentos y razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente Resolución Administrativa, presenta la Constancia del Programa Interno de Protección Civil y previo pago de multa de **1,450 VECES EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, y el **CINCO POR CIENTO DEL VALOR DE LOS TRABAJOS** que se realizaron, de acuerdo al avalúo que deberá ser emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.

CUARTO. Hágase de conocimiento a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior en la Alcaldía Álvaro Obregón a efecto de que designe y comisione al Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a esta alcaldía con la finalidad de que lleven a cabo las acciones necesarias para la ejecución de lo ordenado en el punto que antecede.

QUINTO. 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 del C. [REDACTED] propietario del inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, 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.

SEXTO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; hágase del conocimiento al C. [REDACTED] propietario del inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente Resolución, para interponer **Recurso de Inconformidad** ante el superior jerárquico de quien la emite o intentar el **Juicio de Nulidad** ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos 19 bis fracción II, 134 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; se autoriza el uso de la fuerza pública para dar cumplimiento a la presente resolución administrativa, de conformidad con los razonamientos y fundamentos expuestos en los considerandos de la presente

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 39 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que a la letra establece: "Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.", se apercibe al C. [REDACTED], propietario del inmueble ubicado en **NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN,**



CIUDAD DE MÉXICO, que en caso de oponerse persona alguna a la diligencia de **CLAUSURA TOTAL**, se hará acreedora a la sanción prevista en el artículo 129 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 53 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que al tenor literal establecen: "Artículo 129.- Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:.... III. Arresto hasta por 36 horas..." y "Artículo 53. Cuando la orden de visita de verificación o de clausura no pueda ejecutarse debido a la oposición del visitado, la Servidora Pública Responsable hará constar en el acta dicha circunstancia y rendirá un informe sobre su inejecución. La autoridad competente emitirá nueva orden en la que hará efectiva la medida de apremio respectiva y dictará resolución en la que imponga a la persona que se haya opuesto a la diligencia la sanción correspondiente y solicitará el auxilio de la fuerza pública para su ejecución".

NOVENO. Se apercibe al C. [REDACTED], propietario del inmueble ubicado en NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, que al continuar con los trabajos de construcción, cuando aún permanece el estado de **CLAUSURA** se entiende como **QUEBRANTAMIENTO DE SELLOS, MISMO QUE ES CONSTITUTIVO DE UN DELITO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 286 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL** que a la letra establece: "Al que quebrante los sellos puestos por orden de la autoridad competente, se le impondrán de dos a siete años de prisión y de cien a quinientos días multa. Se equipara al delito de quebrantamiento de sellos y se sancionará con la misma pena, al titular, propietario o responsable de una construcción de obra, anuncio o establecimiento mercantil, en estado de clausura, que explote comercialmente, realice o promueva actos de comercio, construcción o prestación de un servicio, aun cuando los sellos permanezcan incólumes. Al titular o propietario de una casa habitación en construcción que quebrante los sellos de clausura, se aplicará pena de seis meses a dos años de prisión y de cincuenta a ciento cincuenta días multa."; y de ser el caso, se dará conocimiento a la autoridad competente para que inicie el procedimiento correspondiente

DÉCIMO. 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.

UNDÉCIMO. Notifíquese personalmente, al C. [REDACTED], propietario del inmueble verificado, y/o a su persona autorizada la C. **BLANCA EVELYN COCAÑO ESCALANTE** en el domicilio para tales efectos el ubicado en **CALLE NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO.**

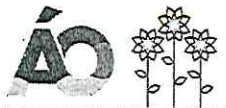
DUODÉCIMO.- Ejecútese lo ordenado en el inmueble ubicado en NUBES, NÚMERO 255, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, y cúmplase.

Así lo resuelve firma 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





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO
OBREGÓN**
Tu Alcaldía Aliada



2023
Francisco
VILLA

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.

LIC. JUAN CARLOS RAMSÉS ÁLVAREZ GÓMEZ
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
EN ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN



EFM

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.

Calle Canario S/N, Esq. Calle 10, Col. Tlatelolca, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 06100, Ciudad de México
Teléfono: 55 5276 6700 oficina.alcaldia@aao.cdmx.gob.mx

