



EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/RA-0786/2024

Ciudad de México, a dos de julio de dos mil veinticuatro, el Licenciado Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, con base en el expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024, derivado de la Visita de Verificación en materia de Construcción al inmueble ubicado en Juan Cousin, número 13, colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

----- RESULTANDOS -----

1. Con fecha **veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro**, se expidió la Orden de Visita de Verificación para Construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024, en la cual se instruyó, entre otros, a la Servidora Público Responsable la **C. Nancy Vizarratea Gabriel**, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, delegada a esta Alcaldía, credencial **T0298**, a efecto de constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, relativo a la construcción que se ejecuta en el inmueble ubicado en **Juan Cousin, número 13, colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, "...POR OFICIO CDMX/AAO/DGODU/1561/2024 DE FECHA 19 DE MARZO DE 2024, SIGNADO POR EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA SE INICIE VERIFICACIÓN, TODA VEZ QUE EN EL INMUEBLE REALIZARON LA CONSTRUCCIÓN DE UNA BARDA PERIMETRAL..." (SIC).**
2. Siendo las **trece horas con cuarenta minutos del veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro**, se practicó la Visita de Verificación para Construcciones, cuyos resultados se asentaron en el acta AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024, misma que corre agregada en autos, siendo atendido por la [REDACTED], en su carácter de **copropietaria (ocupante)**, misma que se identifica con **Credencial para Votar**, expedida a su favor por la **Instituto Nacional Electoral**, folio [REDACTED], designando como testigos de asistencia únicamente al [REDACTED] identificándose con **Credencial para Votar**, expedida a su favor por la **Instituto Nacional Electoral**, folio [REDACTED] no se designa segundo testigo toda vez que no hay persona que funja como tal.
3. Esta Autoridad emitió oficio AAO/DGG/DVA/3428/2024 de fecha **cinco de junio de dos mil veinticuatro**, dirigido a la Directora de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se requirió información concerniente a las documentales con las que cuenta el inmueble ubicado en **Juan Cousin, número 13, colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, mismo que a la fecha de la emisión de la presente Resolución Administrativa no se ha tenido respuesta.
4. El **veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro**, esta autoridad recibió escrito, folio **3288**, signado por la [REDACTED], en su carácter de propietaria del inmueble verificado, a través del cual realiza diversas observaciones al **Acta de Visita de Verificación para Construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024**, de fecha **veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro**, efectuada en el domicilio que nos ocupa; al que le recayó **Acuerdo de Trámite AAO/DGG/DVA-JCA/ACDO/1591/2024** de fecha **primero de julio del año que transcurre**.



EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AÁO/DGG/DVA-JCA/RA-0786/2024

5. Con fundamento en el artículo 5° de la Ley de Procedimientos Administrativo de la Ciudad de México, mismo que establece que el presente procedimiento administrativo 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 Administrativa, se desprende que **NO EXISTE MATERIA QUE SANCIONAR** y el sentido de la Resolución Administrativa será el mismo.

----- 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, registró:
- a) Solicitó a la **C. María Gilda Catalán Flores**, exhibiera la documentación a que se refiere la Orden de Visita de Verificación, por lo que muestra los siguientes documentos:
- “AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA EXHIBE ESCRITO DE FECHA 3 DE ENERO DE 2024 INFORMA SOBRE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN RELACIONADOS CON EL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO, LOS TRABAJOS SON DE OBRA MENOR, EN UNA SUPERFICIE DE 9,657 M2 CON SELLO DE FECHA 03 DE ENERO DE 2024 DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA EN ORIGINAL. CONSTE”. (SIC).**
- b) En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hace constar lo siguiente:



EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/RA-0786/2024

“CONSTITUIDA LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA, MISMA QUE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA, SOLICITO LA PRESENCIA 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 ATENDIÉNDOME LA C. MARÍA GILDA CATALÁN FLORES EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y LE EXPLIQUE EL MOTIVO DE MI VISITA QUIEN ME PERMITE EL ACCESO. SE TRATA DE UN PREDIO CONSTITUIDO EN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS PREXISTENTES UNO EN PLANTA BAJA Y OTRO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O EXCAVACIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O DEMOLICIÓN, NO SE OBSERVAN TRABAJADORES RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN, SE HACE CONSTAR QUE SE OBSERVA EL LEVANTAMIENTO DE UNA BARDA DE RECIENTE CREACIÓN CON UNA ALTURA DE 2.20 , Y 11 M METROS LINEALES CON LA COLOCACIÓN DE PORTÓN DE MADERA; DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1 SE TIENE ACCESO AL PREDIO. 2, 3, 4, 5, 6, 7, NO EXHIBE DOCUMENTOS. 8, AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 9, SUPERFICIE DEL PREDIO 263 M2 DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS. 10, NO EXISTE EXCAVACIÓN. 11, NO SE OBSERVA DEMOLICIÓN. 12, LEVANTAMIENTO DE UNA BARDA DE 11 M ONCE METROS LINEALES. 13, NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 14, NO HAY TRABAJADORES AL MOMENTO. 15, NO SE OBSERVA OBSTRUCCIÓN EN LA BANQUETA CON MATERIALES. 16, NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN. 17, NO HAY PREDIO COLINDANTE. 18, NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 19, NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 20, NO EXHIBE. 21, NO CUENTA CON LETRERO DE OBRA. 22, SE OBSERVA UN PREDIO PREXISTENTE, NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 23, NO SE OBSERVA NÚMERO VISIBLE. 24, NO EXHIBE. 25, NO EXHIBE. 26, NO EXHIBE. 27, NO CUENTA CON LETRERO DE OBRA. 28, NO SE OBSERVA DESALOJO DE AGUA FREÁTICA O RESIDUAL. 29, NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 30, NO EXHIBE PÓLIZA. 31, SE REALIZA LA VISITA DE VERIFICACIÓN, TODO LO ASENTADO ES AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA.” (SIC)

c) En el apartado donde el visitado manifiesta lo que a su derecho conviene, se asentó:

“NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. (FIRMA). (SIC)

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

“SE DA CABAL CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN DE FECHA 28 DE MAYO DE 2024, SE ENTREGA COPIA AL CARBÓN DE LA PRESENTE. NO SE DESIGNAN TESTIGOS, NO HAY PERSONAS QUE FUNJAN COMO TAL.” (SIC).

III. La Orden y Acta de Visita de Verificación para Construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción



EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AÁO/DGG/DVA-JCA/RA-0786/2024

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, 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. 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.

- IV. Siguiendo con el análisis del Acta de Visita de Verificación Administrativa emanada y de la transcripción que se efectuó de la misma y toda vez que, de lo advertido por la Servidora Pública Responsable, se desprende que **NO SE ENCONTRARON TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN** relacionados con el inmueble ubicado en **Juan Cousin, número 13, colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, para lo cual registró en el Acta de Verificación Administrativa lo siguiente:

“...NO OBSERVO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O EXCAVACIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O DEMOLICIÓN, NO SE OBSERVAN TRABAJADORES RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN... ..MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN... ..NO EXISTE EXCAVACIÓN... ..NO SE OBSERVA DEMOLICIÓN... ..NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN... ..NO HAY TRABAJADORES AL MOMENTO... ..NO SE OBSERVA OBSTRUCCIÓN EN LA BANQUETA CON MATERIALES... ..NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN... ..NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN... ..NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN... ..NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN... ..NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN...” (SIC).

- V. Con base en lo anterior y habida cuenta de que el inmueble materia del presente asunto, no se encuentra en actividades de construcción, esta Autoridad determina que **NO EXISTE MATERIA POR CALIFICAR** en el presente asunto, en consecuencia, se ordena el **ARCHIVO DEL PRESENTE EXPEDIENTE, POR TRATARSE DE UN ASUNTO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, haciéndole de su conocimiento que esta autoridad se reserva el derecho de corroborar a futuro, cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables, cuando resulte procedente, dejando a salvo la facultad verificadora de esta autoridad.

En virtud de los Resultandos y Considerandos vertidos con anterioridad es de resolverse; y se:



EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/RA-0786/2024

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

PRIMERO. De conformidad con lo expuesto en los considerandos I al V de la presente Resolución Administrativa, se desprende que **NO EXISTE MATERIA** que dé impulso procesal al procedimiento en el que se actúa, considerando lo asentado por la Servidora Pública Responsable en el **Acta de Visita de Verificación en materia de Construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024** de fecha veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro concerniente al inmueble ubicado en **Juan Cousin, número 13, colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

SEGUNDO. Fundado y motivado en el considerando V de la presente determinación, **al no existir materia que de impulso procesal al expediente en el que se actúa** relativo al inmueble ubicado en **Juan Cousin, número 13, colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, toda vez que no existen trabajos de construcción que calificar, se ordena el **ARCHIVO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, **haciéndole de su conocimiento que esta autoridad se reserva el derecho de corroborar a futuro, cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables, cuando resulte procedente, dejando a salvo la facultad verificadora de esta autoridad.**

TERCERO. Hágase del conocimiento al **propietario y/o responsable y/o poseedor y/o encargado**, que con fundamento en los artículos 257 del Reglamento de Construcciones 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 administrativa 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 Administrativa.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente en la Ciudad de México, esta autoridad habilita días y horas inhábiles para llevar a cabo la notificación de la presente Resolución Administrativa.

QUINTO. **Notifíquese personalmente al propietario y/o responsable y/o poseedor y/o encargado**, en el domicilio ubicado en **Juan Cousin, número 13, colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

Así lo resuelve y firma para constancia el **Licenciado Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14 párrafo segundo, 16 párrafo primero, 122 apartado A, fracción VI, inciso c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1º, 5, 6 apartado H, 7 apartado A, numerales 2 y 3, 52 numerales 1 y 4, 53 apartado A numerales 1, 2 fracciones I y X, 12 fracciones I, XIII y XV, apartado B numeral 1, 3 inciso a), fracciones I, III, XV y XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículo 3 fracción IV, 6 fracción I, 11 último párrafo y el artículo 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; artículo 2 fracción II y XX, 3, 6, 9, 20, 29 fracciones I, XIII y XVII, 31 fracciones I, III y VIII, 32



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0240/2024
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/RA-0786/2024

fracción VIII, 71 fracción I, 74 y 75 fracción XIII, de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; así como lo establecido en el Acuerdo por el que se delegan a la persona titular de la Dirección de Verificación Administrativa, 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 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; publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 718, de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno; y conforme a las atribuciones conferidas en el Manual Administrativo de la Alcaldía Álvaro Obregón con número de registro MA-AO-23-3FF4D94E, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 1155, de fecha veinticinco de julio del dos mil veintitrés.

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



JDFP/IMMC