



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO,
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DEL PROLEGONAL
RECONSTRUCCIÓN Y REFORMA
DEL MAZAN

206

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AÁO/DGG/DVA-JCA/RA- 816 /2024
EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024



1

Ciudad de México, a dos de julio del dos mil veinticuatro, el Lic. Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, se procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

----- RESULTADOS -----

1. - En fecha **catorce de mayo del dos mil veinticuatro**, se expidió la orden de visita de verificación para construcción número AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024, con la cual se instruyó, entre otros, al **C. RAFAEL MORENO AGUIRRE**, Servidor Público Responsable, adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de Credencial T0190, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, referente a la construcción que se ejecuta en el inmueble ubicado en CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, POR EXISTIR QUEJA CIUDADANA PRESENTADA EN AUDIENCIA VECINAL DE LOS VIERNES EN TU COLONIA EN LA QUE A DECIR DEL PETICIONARIO SE ESTÁN LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN SIN CONTAR CON LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES.

2.- En fecha **catorce de mayo del dos mil veinticuatro**, siendo las dieciocho horas con cero minutos, se practicó la visita de verificación para construcciones, cuyos resultados se asentaron en el acta AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024, misma que corre agregada en autos, constituyéndose en el mismo y cerciorado de ser el domicilio inserta en la Orden de Visita de Verificación, solicita la presencia del visitado así como el acceso al inmueble, asentando en la misma los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, por lo que con fundamento en lo establecido en los artículos 17 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se entendió dicha diligencia con el C. [REDACTED] quien bajo protesta de decir verdad dijo tener carácter de **OCUPANTE**, y se identifica plenamente con credencial para votar número de folio [REDACTED] mismo a quien se le entregó Cedula de Notificación, Orden de Visita de Verificación, así como la Carta de Derechos y Obligaciones del Visitado y Acta de Visita de Verificación; haciéndole saber su derecho de designar dos testigos de asistencia para el desarrollo de la diligencia, mismos que deberían permanecer durante el desarrollo de la



visita en términos de los artículos 19 y 20 del citado Reglamento, sin tener posibilidad de designar testigo alguno al momento.-----

3.- Mediante oficio número **AAO/DGG/DVA/3157/2024** de fecha **veintiuno de mayo del dos mil veinticuatro**, se solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, la información relativa a las documentales con las que cuenta el inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, a efecto de saber si en esa Coordinación existe antecedente y/o autorización, relacionado al trámite de cualquier tipo de solicitud para el predio que nos ocupa.-----

4.- En fecha **veintiocho de mayo del dos mil veinticuatro**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito signado por la C. [REDACTED], quien se ostentó con carácter de Apoderada Legal de los copropietarios del inmueble, respecto del inmueble de mérito, quien realiza sus observaciones en relación al Acta de Visita de Verificación de fecha catorce de mayo del dos mil veinticuatro.-----

5.- Mediante **Acuerdo Admisorio** número **AÁO/DGG/DVA-JCA/ACDO/ 1391 /2024**, de fecha **treinta y uno de mayo del dos mil veinticuatro**, y notificado el día seis de junio del mismo año, esta Autoridad acordó el escrito referido en el numeral que antecede, teniendo por reconocida la C. [REDACTED] T, con carácter de copropietaria y **APODERADA LEGAL** de los copropietarios del inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**.-----

6.- En fecha **diez de junio del dos mil veinticuatro**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe oficio número **CDMX/AAO/DGODU/DDU/1442/2024**, mediante el cual, la Dirección de Desarrollo Urbano atiende el oficio referido en el numeral 3 de los resultados de la presente resolución administrativa, informando que encontró en sus archivos las siguientes documentales:

"Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición número de folio 0670-010323 y número V.U.06/005/2023/01 con fecha de expedición el día 03 de abril de 2023, Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio 2024/1294-RAOB-13-2024 con fecha de registro ante Ventanilla Única de esta Alcaldía el día 15 de abril de 2024, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número de folio 0587-2021 con fecha de expedición el día 15 de marzo de 2022, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital número de folio 2648-151IRBE24 con fecha de expedición el día 07 de febrero de 2024 ..." (SIC).

7.- En fecha **trece de junio del dos mil veinticuatro**, la Dirección de Verificación Administrativa recibió escrito de alegatos presentados por la C. [REDACTED], con carácter de copropietaria y **APODERADA LEGAL** de los copropietarios del inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**.-----

8.- En fecha **trece de junio del dos mil veinticuatro**, se llevó a cabo la Audiencia de Ley que hace referencia el artículo 57 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, cita que se llevo a cabo sin comparecencia de la C. [REDACTED], con carácter de copropietaria y **APODERADA LEGAL** de los copropietarios del inmueble,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE POLÍTICA
EXTERNA Y COOPERACIÓN
INTERNACIONAL

205

y/o autorizados, teniendo por presentado, el escrito de alegatos referido en el numeral que antecede, por lo que se tienen por desahogadas por su propia y especial naturaleza las siguientes documentales:

- A. Instrumento Público número 40,766, pasado ante la fe del titular de la notaría pública número 171 de la Ciudad de México, que hace constar el Contrato de Compraventa respecto del inmueble señalado como la Casa número CUATRO, y terreno que ocupa, ubicada en Calle CALLEJÓN DE LA ROSA, COLONIA TLACOPAC, ÁLVARO OBREGÓN, en copropiedad a favor de los CC. [REDACTED]
- B. Instrumento Público número 42,401, pasado ante la fe del titular de la notaría pública número 171 de la Ciudad de México, que hace constar el Poder General Limitado que otorgan los CC. [REDACTED] AMTMANN, a favor de la CC. [REDACTED]
- C. Identificación oficial expedida por el INE a favor de la C. [REDACTED]
- D. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2648-151IRBE24, de fecha 07 de febrero de 2024, para el inmueble de mérito.
- E. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL No. V.U.06/005/2023/01, de fecha 03 de abril de 2023, para trabajos de demolición, para el predio de mérito.
- F. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha 15 de abril del 2024, folio 2024/1294-RAOB-13-2024, con vigencia al 15 de abril de 2027, para el proyecto de obra en el inmueble de mérito.
- G. 17 PLANOS del proyecto de obra nueva, para el inmueble de mérito, con sello de registro ante ventanilla única delegacional, con fecha ilegible.
- H. MEMORIA ARQUITECTÓNICA, para el proyecto de obra nueva en el inmueble de mérito, registrado con el folio 2021/1294-RAOB-13-2024.
- I. MEMORIA DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS, para el proyecto de obra nueva registrado con el número 2024/1294-RAOB-13-2024, al inmueble de mérito.
- J. 2 PLANOS del proyecto de PROTECCIÓN A COLINDANCIAS, para el inmueble de mérito, con sello de registro ante ventanilla única delegacional, con fecha ilegible.
- K. BITACORA DE OBRA, para el proyecto de obra nueva registrado con el número 2024/1294-RAOB-13-2024, al inmueble de mérito.
- L. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL folio 0587-2021, de fecha 15 de marzo de 2022, para el inmueble señalado como CJON. DE LA ROSA, NÚMERO OFICIAL ASIGNADO 04, COLONIA CAMPESTRE, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO.
- M. Notificación de captura, de la solicitud de registro de Programa Interno de Protección Civil, para la obra nueva en el inmueble de mérito.
- N. Prórroga de Licencia de Construcción Especial de Demolición No. V.U.06/005/2023/01, con vigencia del 18 de agosto del 2023 al 18 de noviembre del 2023.
- O. Póliza de Responsabilidad Civil, por actividades de edificación, teniendo como asegurado al C. FERNANDO RAMOS AMTMANN.

3



- P. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, folio 002546, de fecha 15 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO.
- Q. Revalidación en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/ 002960, de fecha **doce de julio del dos mil veintidós**, expedido por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental (DGEIRA), para el proyecto de obra en el inmueble de mérito.
- R. Revalidación en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/ 004102, de fecha **seis de julio del dos mil veintitrés**, expedido por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental (DGEIRA), para el proyecto de obra en el inmueble de mérito.
- S. Plan de Manejo de Residuos de la Construcción en Materia de Impacto Ambiental de fecha 15 de septiembre de 2021.
- T. Afectación de Arbolado, de Área Verde y de Área Permeable, folio de registro 1145/2021, de fecha quince de septiembre del dos mil veintiuno, expedido por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental (DGEIRA), para el proyecto de obra en el inmueble de mérito.

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

CONSIDERANDOS

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

II.- El objeto de la presente Resolución es determinar el cumplimiento al Reglamento de Construcciones, así como el Reglamento de Verificación Administrativa, ambos aplicados en la Ciudad de México; derivado del resultado en Acta de Visita de Verificación en cumplimiento de la Orden de Visita de Verificación, materia del presente asunto, documentos que son valorados como públicos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria a la materia, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° párrafo



segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, asimismo conforme a los artículos 15, 20 y 21 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

5

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

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

MUESTRA COPIA SIMPLE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL No V.U. 06/005/2023/01 DE FECHA 03 DE ABRIL DE 2023, SOLICITANTE: C. BEGOÑA IRIONDO BERT Y COPROPIETARIOS, PARA DEMOLICIÓN UBICACIÓN CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE FIRMADA POR DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO, MARGARITO RENÉ CHICHO ESCOBAR.

SIENDO LO ÚNICO QUE EXHIBE AL MOMENTO DE LA PRESENTE RELATIVO A DOCUMENTOS INDICADOS EN OBJETO Y ALCANCE DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.

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

"INMUEBLE QUE SU FACHADA COINCIDE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN CARÁTULA DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SITIO DONDE ME PERMITEN ACCESO Y OBSERVO LOTE "BALDIO" CON ÁRBOLES EN SU INTERIOR,(19), SIN CONSTRUCCIONES, SIN EXCAVACIÓN, NI DEMOLICIÓN EN PROCESO, NO HAY OBRA EN EJECUCIÓN, NI PERSONAL PARA ELLO. SU POLIGONO ES IRREGULAR Y TERRENO A NIVEL DE BANQUETA. DEL OBJETO Y ALCANCE 1. PERMITE ACCESO PARA DESARROLLAR LA PRESENTE 2. NO MUESTRA, 3. EXHIBE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL ANTES DESCRITA, 4, 6, 7, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30, RELATIVOS A DOCUMENTOS NO SON EXHIBIDOS, 5. NO ADVIERTO FUSIÓN DE PREDIOS, 8. NO HAY OBRA EN PROCESO DE NINGUNA ÍNDOLE, 9. NO SE TOMAN MEDIDAS POR LO IRREGULAR DEL POLÍGONO Y NO HABER EDIFICACIÓN EN EL LOTE, 10. NO HAY EXCAVACIÓN, 11. QUEDAN RESTOS DE HABERSE EJECUTADO CON ANTELACIÓN LA DEMOLICIÓN DE ALGÚN INMUEBLE, SIN HABER AQUÍ AHORA MATERIAL PRODUCTIVO DE DEMOLICIÓN, PERSONAL PARA ELLO NI OBRA EN PIE, 12. NO HAY AMPLIACIÓN, 13. NO HAY OBRA, NI VIVIENDAS, NI SÓTANOS 14 Y 16 NO HAY PERSONAL DE OBRA NI EQUIPO DE MITIGACIÓN DE RIESGOS (NO HAY OBRA) 15. NO OCUPA VÍA PÚBLICA, 17.NO HAY OBRA, 18. NO HAY OBRA EN PROCESO, 22. NO HAY OBRA A COLINDANCIAS, 23. NÚMERO "4" A LA VISTA, 28. NO DESALOJA AGUA FREÁTICA, 29. NO HAY TAPIALES, 31. PERMITEN ACCESO PARA REALIZAR ESTA VISITA" (SIC).

c) Leída el acta, el C. visitado, EFRÉN SÁNCHEZ GARCÍA, manifestó:



"SE RESERVA EL DERECHO" (SIC).

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

"NO SE NOMBRAN TESTIGOS EN RAZÓN DE NO HABER AQUÍ Y AHORA MAS PERSONAS PARA ELLO" (SIC).

IV.- La orden y acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024**, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción 11, cuyas instrumentales tienen valor probatorio pleno, como lo prevé el numeral 403, ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México aplicable supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el arábigo 4º, los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez como son: a) estar debidamente fundada, con los artículos de las leyes y reglamentos que facultan a esta autoridad para su emisión y para ordenar su verificación; b) establece los motivos que originaron su expedición y; c) contienen específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en el domicilio que se ordenó verificar, dada la congruencia existente entre los artículos Invocados y los argumentos que se expresan como motivo de expedición. -----

V.- Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024**, en la que el Servidor Público Especializado en Funciones de Verificación Administrativa asentó en esencia que: "... **EXHIBE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL, ... QUEDAN RESTOS DE HABERSE EJECUTADO CON ANTELACIÓN LA DEMOLICIÓN DE ALGÚN INMUEBLE, SIN HABER AQUÍ AHORA MATERIAL PRODUCTIVO DE DEMOLICIÓN, PERSONAL PARA ELLO NI OBRA EN PIE ...**"

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

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

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

VI.- Por lo que, tomando en consideración como actuación que impera la presente Resolución Administrativa, tal como el acta de visita **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0319/2024**, de fecha **catorce de mayo del dos mil veinticuatro**, esta Autoridad contempla el total de las documentales que obran dentro del expediente de mérito, en virtud de que el actuar de la que emite, se erige sobre los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad, y buena fe, se procede a analizar y valorar las documentales que nos ocupan y que obran en el expediente en que se actúa, mismas que fueron desahogadas por su propia y especial naturaleza por esta Autoridad, por tanto se tienden como pruebas indubitables, y se valoran en la parte que nos ocupan, de la siguiente manera:



<p>A. Instrumento Público número 40,766, pasado ante la fe del titular de la notaría pública número 171 de la Ciudad de México, que hace constar el Contrato de Compraventa respecto del inmueble señalado como la Casa número CUATRO, y terreno que ocupa, ubicada en Calle CALLEJÓN DE LA ROSA, COLONIA TLACOPAC, ÁLVARO OBREGÓN, en copropiedad a favor de los [REDACTED]</p>
<p>B. Instrumento Público número 42,401, pasado ante la fe del titular de la notaría pública número 171 de la Ciudad de México, que hace constar el Poder General Limitado que otorgan los CC. [REDACTED]</p>
<p>C. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2648-151IRBE24, de fecha 07 de febrero de 2024, para el inmueble de mérito.</p>
<p>D. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL No. V.U.06/005/2023/01, de fecha 03 de abril de 2023, para trabajos de demolición, para el predio de mérito.</p>
<p>E. Prórroga de Licencia de Construcción Especial de Demolición No. V.U.06/005/2023/01, con vigencia del 18 de agosto del 2023 al 18 de noviembre del 2023.</p>
<p>F. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha 15 de abril del 2024, folio 2024/1294-RAOB-13-2024, con vigencia al 15 de abril de 2027, para el proyecto de obra en el inmueble de mérito.</p>
<p>G. Notificación de captura, de la solicitud de registro de Programa Interno de Protección Civil, para la obra nueva en el inmueble de mérito.</p>

7

La probanzas marcadas con los incisos A) y B), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II Y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cual se acredita el régimen jurídico que mediante escritura pública se hizo constar para compraventa del inmueble ubicado a favor de los [REDACTED]

[REDACTED] quienes otorgan poder conferido para la [REDACTED]

La probanza marcada con el inciso C), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cuales se acredita que el inmueble ubicado en CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, de fecha 07 de febrero de 2024, al cual le aplica la zonificación: HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.50 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre). Y el DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DE SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, que dice: "... por lo que al contar el predio con una superficie de 2,290.21 m², se permita la construcción de 3 viviendas unifamiliares debiendo dejar un área libre de 50%, la altura será de hasta 7.50 m. y el tercer nivel podrá ser de hasta 9.00 m., ocupando





como máximo el 40% del área construida del segundo nivel, el cual deberá construirse en la parte posterior de la construcción ..." (SIC); quedando constancia del aprovechamiento del uso de suelo, de conformidad con el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Las probanzas marcadas con los incisos D), y E), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, en la cual se prueba el interés jurídico que tiene la **C. BEGOÑA IRIONDO BERT** como Apoderada Legal y **COPROPIETARIOS**, respecto de la demolición ejecutada en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, misma que, al momento de la visita de verificación exhibió, un proyecto registrado ante la Autoridad competente, así como, durante la secuela procedimental se presentó la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL No. V.U.06/005/2023/01, de fecha 03 de abril de 2023, para trabajos de demolición, **con prórroga al 18 de noviembre del 2023**, cuyas características se ajustan y van en proximidad con lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a esta Alcaldía Álvaro Obregón "... **QUEDAN RESTOS DE HABERSE EJECUTADO CON ANTELACIÓN LA DEMOLICIÓN DE ALGÚN INMUEBLE ...**" (SIC).

La probanza marcada con el inciso F), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituye documental pública, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, en la cual se prueba el interés jurídico que tiene la **C. BEGOÑA IRIONDO BERT y COPROPIETARIOS**, respecto de la obra que será ejecutada en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, misma que fue exhibida durante la secuela procedimental consistente en Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha 15 de abril del 2024, folio 2024/1294-RAOB-13-2024, con vigencia al 15 de abril de 2027, cuyas características aún no se pueden corroborar con lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a esta Alcaldía Álvaro Obregón, toda vez que, aseveró que "... **NO HAY OBRA EN PROCESO DE NINGUNA ÍNDOLE ...**" (SIC).

La probanza marcada con el inciso G), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 327 fracción II Y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituye documental pública, por lo que se les otorga valor probatorio pleno, con las cuales se acredita que la obra ejecutada en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, cuenta con un trámite ingresado para el registro de **LA DOCUMENTAL DEBIDAMENTE AUTORIZADA E INDISPENSABLE QUE DA CERTEZA DE QUE LA OBRA REGISTRADA SE AJUSTA A LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y ACCIONES TENDIENTES A MITIGAR LOS RIESGOS, ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE LOS TRABAJOS DE TIPO CONSTRUCTIVO EN EJECUCIÓN, ADVERTIDOS POR EL PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA ASIGNADO A ESTA ALCALDÍA POR EL INVEACDX, DOCUMENTAL CONSISTENTE EN LA NOTIFICACIÓN DE CAPTURA PARA LA CONSTANCIA DE REGISTRO DE PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL, POR MEDIO DE LA PLATAFORMA DIGITAL DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,** cumpliendo con la obligación que establece el artículo 58 fracción XIV de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México; que a la letra dice:

ARTÍCULO 58. El Programa Interno se implementará en:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO,
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE POLÍTICA PÚBLICA,
REVOLUCIÓN Y DESARROLLO
DEL MUNICIPIO

202

XIV. Obras de construcción y demolición, a través del Estudio de Riesgo de Obra y/o Demolición...

VII.- Luego entonces, siguiendo con la valoración de las documentales, los hechos afirmados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa comisionado por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se razonan en analogía con las excepciones procesales y hechos formulados por la C. **BEGOÑA IRIONDO BERT**, en su carácter de Apoderado Legal de los copropietarios del inmueble de mérito, en los escritos referidos en los numerales de los resultandos de la presente Resolución Administrativa; de igual manera, completando las valoraciones de documentales, se toma en consideración el oficio **CDMX/AAO/DGODU/DDU/1442/2024**, recibido remitido a la Dirección de Verificación Administrativa por la Dirección de Desarrollo Urbano en fecha **diez de junio del dos mil veinticuatro**, el cual se encuentra referido en el numeral **6** de los resultandos de la presente Resolución Administrativa, por medio del cual, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, hace de conocimiento a esta Autoridad, la serie de documentales con las que cuenta en su archivo, para dicho inmueble.-----

9

Por lo que, terminando con el estudio y análisis de lo asentado por el verificador especializado asignado, los preceptos legales aplicables, y las documentales desahogadas que obran en el presente procedimiento, se deriva que de acuerdo con las observaciones en el Acta de Visita de Verificación, folio número **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024**, practicada en fecha **catorce de mayo del dos mil veinticuatro**, se determina que, esta Autoridad **NO ACERTA IRREGULARIDAD ADMINISTRATIVA QUE SANCIONAR** en cuánto a la legalidad de los trabajos de **RESTOS DE HABERSE EJECUTADO CON ANTELACIÓN LA DEMOLICIÓN**, en el inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, toda vez que, dichos trabajos se encuentran bajo el amparo de un proyecto registrado y vigente por la Autoridad competente en esta Alcaldía Álvaro Obregón.-

VIII.- Visto lo enunciado en el párrafo que antecede, se **APERCIBE** a la C. **BEGOÑA IRIONDO BERT**, Apoderada Legal, y **COPROPIETARIOS** del inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, en apegarse a todas y cada una de las disposiciones reglamentarias y de normatividad aplicable al presente procedimiento administrativo, así como al proyecto autorizado para los trabajos de obra manifestados ante la Autoridad competente, **ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE LA ACTIVIDAD REFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN Y/O EDIFICACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN DEL INMUEBLE DE MÉRITO.-**

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

-----**RESUELVE**-----

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 21 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, se califica con plena validez, salvo prueba en contrario, el Acta de Visita de Verificación levantada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, de fecha **catorce de mayo del dos mil veinticuatro**, número **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024**, practicada al inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, a razón de reunir los requisitos señalados en el artículo 20 del citado Reglamento.-----



SEGUNDO.- De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al VIII, se desprende que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR** en cuanto a la legalidad de los trabajos que fueron hasta el momento de la visita de verificación, de **RESTOS DE HABERSE EJECUTADO CON ANTELACIÓN LA DEMOLICIÓN**, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024**, de fecha **catorce de mayo del dos mil veinticuatro**, practicada al inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, (descritos en su totalidad, en el inciso b) de la fracción III de los considerandos de la presente Resolución Administrativa), así como las documentales ofrecidas y validadas, con los argumentos de hecho y de derecho relacionadas en el cuerpo de la presente Resolución Administrativa, la pasada obra en demolición contó con la documentación necesaria que acredita un proyecto registrado ante Autoridad competente para su legal ejecución. -----

TERCERO. – Agotado que ha sido el presente procedimiento en todas y cada una de las partes que lo integran, esta autoridad ante la observancia y valoración de todos y cada uno de los elementos que se ha hecho llegar, estima pertinente ordenar que se **ARCHIVE EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, iniciado con motivo de la orden de visita de verificación con número de expediente **AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/ 0319 /2024**; de conformidad con el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

CUARTO. - Se hace del conocimiento a la **C. BEGOÑA IRIONDO BERT** Apoderada Legal y **COPROPIETARIOS** del inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, que es facultad de este Órgano Político Administrativo, vigilar que se cumplan las disposiciones de orden e interés público, así como determinar mecanismos claros que faciliten la ejecución, regulación y verificación de las obras ubicadas en esta Alcaldía Álvaro Obregón, por lo tanto, el inmueble de mérito, **NO QUEDA EXCLUIDO DE LA OBSERVANCIA DE LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, NI SE LE EXIME DE LAS SANCIONES DE LAS QUE PUEDA HACERSE ACREEDOR DERIVADO DE FUTURAS VISITAS DE VERIFICACIÓN QUE SE PRACTIQUEN EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE ESTA DESCONCENTRADA, POR LO QUE ESTA AUTORIDAD, SE RESERVA EL DERECHO PARA EMITIR NUEVA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EN EL MOMENTO QUE ASÍ SEA INEXCUSABLE.** -----

QUINTO. - De conformidad con lo dispuesto por los artículos 257 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México; 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; hágase de conocimiento a la **C. BEGOÑA IRIONDO BERT** Apoderada Legal y **COPROPIETARIOS** del inmueble ubicado en **CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**; que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente Resolución, para recurrir la misma ante el Superior Jerárquico de quien emite, y a su elección interponga **Recurso de Inconformidad** o **Juicio de Nulidad** ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL PRIMER EJECUTIVO,
REPRESENTANDO Y RESUMIENDO
AL PUEBLO

201

SEXTO. - Se habilitan días y horas inhábiles, en términos de lo establecido por el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, precepto que se invoca de manera supletoria de conformidad con lo señalado por los numerales 7º y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vigente para la Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a la C. [REDACTED] en su carácter de copropietaria y Apoderada Legal de los [REDACTED]

11

[REDACTED] copropietarios restantes del inmueble de mérito, y/o a los CC [REDACTED] su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para tal efecto, el ubicado en CALLEJÓN DE LA ROSA NÚMERO 4, COLONIA CAMPESTRE, C.P. 01040, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, de conformidad con el artículo 78 fracción I, inciso c).-----

Así lo resuelve y firma para constancia el Lic. Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 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 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 las atribuciones conferidas, mediante el Aviso por el que se da a conocer el enlace electrónico en el que podrá consultarse el Manual Administrativo de la Alcaldía Álvaro Obregón con número de registro MA-AO-23-3FF4D94, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 1155, de fecha veinticinco de julio del dos mil veintitrés.

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

JDF/ft*

