



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**  
**EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024**

Ciudad de México, a seis de diciembre de dos mil veinticuatro, el Director General de Gobierno en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

----- **RESULTANDOS** -----

1. El **nueve de agosto del dos mil veinticuatro**, la Dirección de Verificación Administrativa emitió la orden de visita de verificación para construcción número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024, con la cual se instruyó, entre otros, a la C. Nancy Vizarratea Gabriel, Servidora Pública Responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de Credencial T0298, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, referente a los probables trabajos de construcción en el inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, **"...POR EXISTIR DENUNCIA CIUDADANA PRESENTADA EN AUDIENCIA VECINAL DE LOS VIERNES EN TU COLONIA, EN LA QUE A DECIR DEL PETICIONARIO EN EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA SE ESTÁN LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN SIN CONTAR CON DOCUMENTOS..."**
2. Siendo las **catorce horas con cincuenta y cinco minutos del día nueve de agosto de dos mil veinticuatro**, se practicó la visita de verificación para construcciones, cuyos resultados se asentaron en el acta AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024, misma que corre agregada en autos, en presencia de la C. [REDACTED] quien se ostenta como responsable y se identifica con Credencial para Votar expedida por el INE con número [REDACTED] nombrando como testigos de asistencia a los CC. [REDACTED] quienes se identifican a satisfacción de la Servidora Pública Responsable.
3. El **catorce de agosto de dos mil veinticuatro**, la Dirección de Verificación Administrativa emitió oficio AAO/DGG/DVA/4735/2024 dirigido a la Directora de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se solicitó si cuenta con antecedente alguno sobre las documentales que se enuncian a continuación:
  - a. *Aviso de Trabajos de Obra apegados al artículo 62, de fecha 30 de mayo de 2024, con sellos de recibido en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de fecha 03 de junio de 2024.*
4. El **veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro** esta Autoridad emitió oficio AAO/DGG/DVA/4866/2024 dirigido a la Directora de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se solicitó información relativa a las documentales con las que cuenta el inmueble de mérito
5. El **veintitrés de agosto del dos mil veinticuatro**, esta jurisdicción recibió el **escrito de observaciones** presentado por el C. [REDACTED] quien se ostenta como representante legal de la persona moral [REDACTED] de la cual se indica que arrienda el inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.
6. El **dos de septiembre de dos mil veinticuatro**, la Dirección de Verificación Administrativa recibió la información relativa a las documentales con las que cuenta



el inmueble de mérito, por medio del Oficio Número CDMX/AAO/DGODU/DDU/2001/2024, donde se indica lo siguiente:

- a. *"...realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes encontrando oficio de Requerimiento al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con número CDMX/AAO/DGODU/4620/2024 y oficio con solicitud de Verificación número CDMX/AAO/DGODU/4621/2024 ambos de fecha veinte de agosto de dos mil veinticuatro, documentales que se envían en copias simples..."*
7. El diez de septiembre de dos mil veinticuatro se emitió **ACUERDO DE PREVENCIÓN AAO/DGG/DVA/ACDO-JCA/2723/2023**, mismo que fue **notificado** el día **diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro**, toda vez que esta autoridad observo que solo se presentaron documentos en copia simple como medios de prueba para acreditar la personalidad e interés legítimo dentro del presente procedimiento administrativo.
8. El **dos de octubre de dos mil veinticuatro** se emitió **ACUERDO DE EFECTIVO APERCIBIMIENTO** toda vez que el promovente fue omiso en desahogar el acuerdo de prevención del numeral anterior, razón por la cual su escrito de observaciones se tiene por no presentado dentro del presente procedimiento administrativo.
9. El **treinta de octubre de dos mil veinticuatro** se recibió respuesta al numeral cuatro de este apartado mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/DDU/SPyDU/0070/2024 informando los antecedentes localizados en la Unidad departamental de manifestaciones, licencias, construcción y anuncios, unidad departamental de alineamientos y/o números oficiales adscritos a la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de esta demarcación territorial, mismos que forman parte del presente expediente.

Por lo que, al no quedar etapas procedimentales pendientes por desahogar, se procede a calificar el acta de visita de verificación administrativa, en base a los siguientes:

#### -----C O N S I D E R A N D O S -----

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. Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.

II.- De conformidad con los hechos consignados en el acta que nos ocupa, de fecha **nueve de agosto de dos mil veinticuatro**, al momento de la visita de verificación administrativa, la Servidora Pública Responsable, asentó los siguientes puntos:



a) Durante la visita, se solicitó al visitado exhibiera la documentación que refiere la orden de visita de verificación mencionada con anterioridad, para lo cual el visitado mostró los siguientes documentos:

*"Exhibe copia simple de artículo 62 para el domicilio de mérito de la realización de obras que no requieren manifestación de construcción de acuerdo a lo siguiente: reposición de pisos en general, reposición de instalaciones hidráulicas y sanitarias, reposición de instalaciones eléctricas y reposición de cancelerías en interiores y exteriores, pintura en general en interiores y exteriores del 3 de junio al 31 de agosto del 2024 con sello de la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 3 de junio de 2024. Conste." (SIC).*

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

*"Constituida legalmente en el domicilio señalado en la orden de visita de verificación misma que coincide con la fotografía inserta en la orden, solicito la presencia del propietario y/o titular 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. [REDACTED] con el carácter de responsable ante quien me identifique y explique el motivo de mi visita, quien me permitió el acceso se trata de un inmueble en planta baja y un nivel al interior del inmueble, de frente de lado izquierdo se observa la colocación de piso en planta baja y un nivel, cabe señalar que al momento de la diligencia no se observan trabajadores, se observa estacionamiento un montículo de arena y costales apiladas de arena de acuerdo al objeto y alcance se hace constar lo siguiente: 1 y 31 se permite el acceso a todas las áreas del predio 2,3,4,6,7, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30 al momento no exhibe, 5 no se advierte la fusión de predios, 8 al momento no se observan trabajos de demolición, excavación y construcción, 9 superficie de los trabajos es de 346 metros<sup>2</sup> trescientos cuarenta y seis metros cuadrados en planta baja y un nivel, 10 y 11 no se advierte excavación y/o demolición, 12 se observan trabajos de remodelación consistentes en cambio de piso e instalaciones eléctricas, 13 planta baja y un nivel el inmueble es preexistente, 14 al momento no se observan trabajadores, 15 no se advierte obstrucción de banquetta en vía pública con material de construcción, 16 cuenta con dos extintores PQS 4.5 kg y vigentes y señalizados, si cuenta con botiquín equipado, no se advierten vacíos sí cuentan con agua potable, 17 se trata de un inmueble preexistente, 22 no se observan trabajos en vía pública, los trabajos son al interior, 23 no se observa número visible. 28 no se advierte que se desaloje agua freática y residual al arroyo de la calle, 29 no se observan tapias, todo lo asentado al momento de la diligencia". (SIC)*

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

*"Me reservo mi derecho" (SIC)*

d) En el apartado de Observaciones la Servidora Pública Manifestó:

*"Testado" (SIC)*

III.- La orden y acta de visita de verificación para construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024, 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, 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.- Prosiguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024, en la que en la parte que nos ocupa se asentó lo siguiente: "...se observa la colocación de piso en planta baja y un nivel, cabe señalar que al momento de la diligencia no se observan trabajadores, se observa estacionamiento un montículo de arena y costales apiladas de arena... ...8 al momento no se observan trabajos de demolición, excavación y construcción... ...12 se observan trabajos de remodelación consistentes en cambio de piso e instalaciones eléctricas..."(SIC).

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 vigente en la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, que a la letra reza:

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

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

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:

a) Oficio número CDMX/AAO/DGODU/DDU/2001/2024, de fecha **veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano de ésta Alcaldía, turnado a la Dirección de Verificación Administrativa en fecha **cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro** en donde se informa que:

*"...realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes encontrando oficio de Requerimiento al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con número CDMX/AAO/DGODU/4620/2024 y oficio con solicitud de Verificación número CDMX/AAO/DGODU/4621/2024 ambos de fecha veinte de agosto de dos mil veinticuatro, documentales que se envían en copias simples..."*

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.

V.- Por lo que, entrando al estudio y análisis de lo asentado en el Acta de Visita de Verificación, folio número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024, practicada en fecha **nueve de agosto de dos mil veinticuatro**, los preceptos legales aplicables y los antecedentes encontrados en la Dirección de Desarrollo Urbano de esta Alcaldía, se concluye que el **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE** del inmueble ubicado en **Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México** no incurre en irregularidad administrativa alguna actualmente, toda vez que solo se observaron trabajos consistentes en: "...se observa la colocación de piso en planta baja y un nivel, cabe



**señalar que al momento de la diligencia no se observan trabajadores, se observa estacionamiento un montículo de arena y costales apiladas de arena... ..8 al momento no se observan trabajos de demolición, excavación y construcción... ..12 se observan trabajos de remodelación consistentes en cambio de piso e instalaciones eléctricas...”(SIC)**, mismos que se encuentran regulados en el Artículo 62 fracción II del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE, que a la letra establece:

*ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:*

*... II.- Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma...*

En razón de lo anterior se **APERCIBE** al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN** del inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, en seguirse apegando a todas y cada una de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones Vigente en la Ciudad de México, Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo; así como en la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México y su reglamento vigentes en esta ciudad, así como a los trabajos de obra manifestados en su Aviso de realización de trabajos con base al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, recibido el veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro en la Dirección de Desarrollo Urbano de esta Alcaldía.

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

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

**PRIMERO.** - Se califica de legal el Acta de Visita de Verificación de fecha nueve de agosto de dos mil veinticuatro, con número de orden AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024, practicada al inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, de conformidad con lo que establece el artículo 21 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al V, esta esta Autoridad concluye que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**; por lo tanto, se da por concluido el presente Procedimiento Administrativo incoado en el inmueble ubicado en AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024 de fecha nueve de agosto de dos mil veinticuatro por los razonamientos lógico-jurídicos asentados en el cuerpo de la presente Resolución Administrativa.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 257 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, 7 fracción III, así como los 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, hágase del conocimiento al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN** del inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, 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 Administrativa, para recurrir la misma a su elección 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.

**CUARTO.-** 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



ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN

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 **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0527/2024**; de conformidad con el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

**QUINTO.-** Se hace de conocimiento al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN** del inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, 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 **NO QUEDA EXCLUIDO DE LA OBSERVANCIA DE LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, NI SE LE EXIME DE LAS SANCIONES DE LAS QUE PUEDA HACERSE ACREEDOR DERIVADO DE FUTURAS VISITAS DE VERIFICACIÓN QUE SE PRACTIQUEN EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE ESTA DESCONCENTRADA, RESERVÁNDOSE ESTA AUTORIDAD EL DERECHO PARA LLEVAR A CABO NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN.**

**SEXTO.-** 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.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente al **C. PROPIETARIO Y/O ENCARGADO, RESPONSABLE, POSEEDOR U OCUPANTE DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN, Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN** del inmueble ubicado en Calle Magnolia, Número 39, Colonia Altavista, Código Postal 01060, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México; de conformidad con el artículo 78 fracción I c) de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente en la Ciudad de México y cúmplase.

ASÍ LO PROVEE Y FIRMA 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**; Y MEDIANTE EL MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN NÚMERO 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.

**JESÚS LUCATEO RIVERA**  
**DIRECTOR GENERAL DE GOBIERNO**  
**EN ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN**

ELABORO Y REVISO GVB/SHR

Alcaldía Álvaro Obregón  
Calle Magnolia, Número 39  
Colonia Altavista, C.P. 01060  
Ciudad de México