



Ciudad de México, a doce de febrero de dos mil veinticuatro, 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/0020/2024**, referente a la visita de verificación practicada al inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva que corresponde, en virtud de los siguientes:



-----RESULTANDOS-----

1. En fecha **once de enero de dos mil veinticuatro**, se expidió la orden de visita de verificación para construcciones **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0020/2024**, en la que se instruyó, entre otros, a la **C. Liliana Velázquez Juárez**, Servidora Pública responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con credencial folio **T0290**, 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-1437/2023, DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2023, EMITIDA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0978/2023; POR MEDIO DE LA CUAL EN SU RESOLUTIVO SEGUNDO SE SOLICITA REALIZAR NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN AL INMUEBLE DE REFERENCIA..."**
2. Siendo las **once horas con cuarenta minutos del día dieciséis de enero de dos mil veinticuatro**, se practicó la visita de verificación, cuyo resultado se asentó en el acta **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0020/2024**, misma que corre agregada en autos del expediente citado al rubro, sin la presencia de persona alguna que atendiera la diligencia, y sin que fuese posible designar testigo de asistencia alguno; **previo citatorio por instructivo de fecha quince de enero de dos mil veinticuatro**.
3. En fecha **diecinueve de enero de dos mil veinticuatro**, esta Autoridad emitió el oficio **AÁO/DGG/DVA/0448/2024**, 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 **AVENIDA RÍO MIXCOAC, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, del cual se recibió respuesta mediante oficio número **CDMX/AAO/DGODU/DDU/0264/2024** en fecha primero de febrero de dos mil veinticuatro.
4. 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 pruebas que a su derecho convengan, transcurrió del día **diecisiete de enero de dos mil veinticuatro al treinta de enero de dos mil veinticuatro.**

5. En fecha **veintitrés de enero de dos mil veinticuatro**, esta Autoridad, emitió acuerdo número **AAO/DGG/DVA/ASA/0021/2024**, 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 **treinta de enero de dos mil veinticuatro.**
6. En fecha **dos de febrero de dos mil veinticuatro**, ésta Autoridad emitió el Acuerdo **AAO/DGG/DVA/JCA/ACDO-0296/2024**, mediante el cual se tuvo por precluido el derecho del visitado para realizar las manifestaciones que a su interés conviniere en relación a la Orden y Acta de Visita de Verificación número **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0020/2024**, lo anterior, toda vez que no presentó escrito alguno dentro del término establecido por la Ley, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, resultó procedente la emisión de la presente Resolución Administrativa.

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; 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. Que de conformidad con los hechos consignados en el acta de visita de verificación para construcciones: **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0020/2024** que en este acto se califica, el Servidor Público Responsable hizo constar que al momento de la visita:
 - a) Solicitó al C. Visitado, exhibiera la documentación que amparara los trabajos efectuados, para lo cual el servidor asentó lo siguiente:

ESPACIO TESTADO.



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

“ME CONSTITUÍ PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORÁNDOSE DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN PREVIO CITATORIO DE FECHA 15 DE ENERO DE 2024, EN FECHA Y HORA FIJADOS, SIN QUE ATENDIERA PERSONA ALGUNA MI LLAMADO POR LO QUE SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR, CONFORME AL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. AL MOMENTO OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA UBICADO EN LA ESQUINA DE AVENIDA RIO MIXCOAC Y PIEDRA PIETRA (sic) CON ACCESO POR AMBAS CALLES Y DELIMITACIÓN CON MALLA CICLÓNICA, EL CUERPO CONSTRUCTIVO SE APRECIA DE USO HABITACIONAL, SIN ACABADOS EXTERIORES, OBSERVANDO FACHADA APARENTE, AL MOMENTO EN ÁREA DE PATIO OBSERVO TENEDEROS CON ROPA, UNA MOTO, NO ADVIERTO MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, Y/O TRABAJADORES DE CONSTRUCCIÓN, O INDICIO ALGUNO DE TRABAJOS DE RECIENTE EJECUCIÓN RELATIVOS A CONSTRUCCIÓN, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1, 31. NO ATIENDE PERSONA ALGUNA CITATORIO PREVIO SE DESARROLLA DESDE EL EXTERIOR; 2, 3, 4, 6, 7, 19, 20, 24, 25, 26, 30 NO EXHIBE DOCUMENTOS, 5. NO ES POSIBLE CONSTATAR, 8. AL MOMENTO NO OBSERVO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN Y/O EXCAVACIÓN, 9. NO ES POSIBLE DETERMINAR 10, 11, 12 NO SE OBSERVAN DESDE EL EXTERIOR TRABAJOS DE EXCAVACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O AMPLIACIÓN, 13. 3 (TRES) NIVELES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA; 14, 16. NO OBSERVO TRABAJADORES DE CONSTRUCCIÓN, 15. NO OBSERVO OBSTRUCCIÓN DE BANQUETAS, 17. NO ES POSIBLE DETERMINAR; 18. NO ES POSIBLE DETERMINAR, 21, 24, 27, NO CUENTA CON LETRERO DE OBRA, 22, 29. NO CUENTA CON TAPIAL DE NINGÚN TIPO, NI PROTECCIÓN A COLINDANCIA, 23 NO CUENTA CON NUMERO OFICIAL, 28 NO SE DESALOJA AGUA FREÁTICA.” (SIC)

- c) La Servidora Pública responsable asentó las siguientes observaciones:

“NO SE DESIGNAN TESTIGOS TODA VEZ QUE NO ATIENDE PERSONA ALGUNA, CITATORIO PREVIO Y TRAS LA BÚSQUEDA EN VÍA PÚBLICA POR LA SUSCRITA NO HAY PERSONA AL MOMENTO QUE QUIERA Y PUEDA FUNGIR COMO TESTIGO DE LA DILIGENCIA CONFORME AL ARTÍCULO 19 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN. SE DESARROLLA DESDE EL EXTERIOR CONFORME AL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN TODA VEZ QUE NO ATIENDEN CITATORIO PREVIO”

- III. La orden y acta de visita de verificación para construcciones AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0020/2024, 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, 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.



IV. 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:

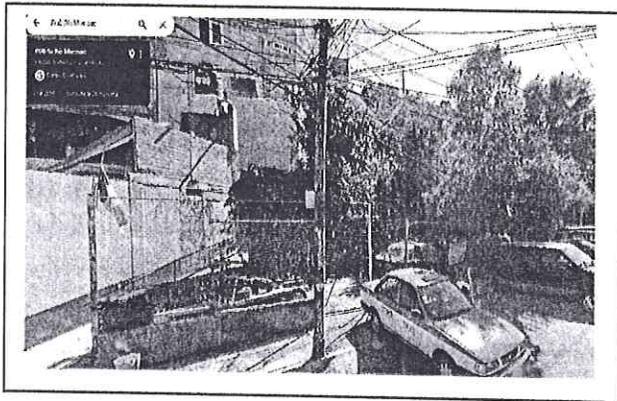
- Oficio número **CDMX/AÁO/DGODU/DDU/0264/2024**, de fecha **veintiséis de enero de dos mil veinticuatro**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano de esta Alcaldía, turnado a la Dirección de Verificación Administrativa en fecha **primero de enero de dos mil veinticuatro** en donde se informa que:

“ (...) realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, y debido a que las direcciones de los predios no cuentan con una dirección concreta, no es posible corroborar si existe antecedente alguno, ya que nuestra base de datos no cuenta con coordenadas, ni los numeros de los predios vecinos...”

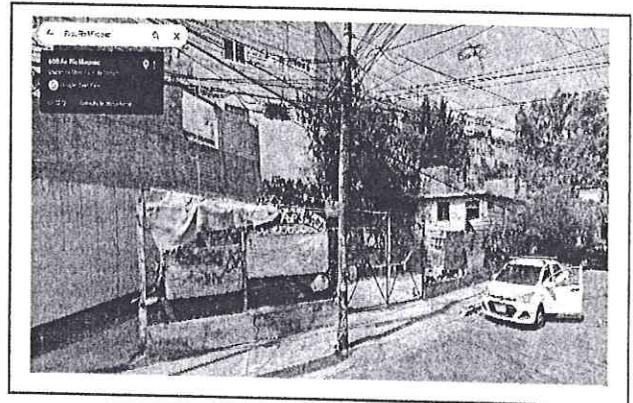
Documentos que también gozan de ser instrumentales públicos y la eficacia probatoria a que se refieren los artículos relacionados en el primer párrafo del punto III precedente y que aquí se tienen por reproducidos en obvio de repeticiones.

V. Para esta autoridad no pasa desapercibida la consulta realizada en la pagina <https://www.google.com.mx/maps/@19.3696438,99.2026545,3a,75y,214.39h,87.57t/data=!3m7!1e1!3m5!1sHD1ZF9SRiNBjDIZuL7q74A!2e0!5s20200301T000000!7i16384!8i8192?entry=ttu> en lo conducente a Google Maps, mediante la cual se puede observar lo siguiente:

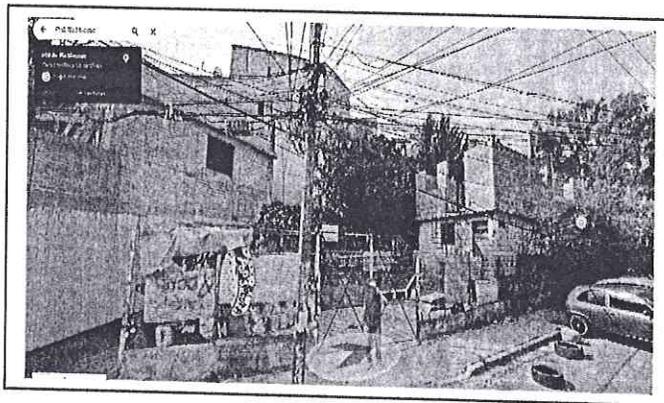
Marzo de 2020.



Junio de 2022.



Octubre 2022.



De lo anteriormente citado y vista el acta de visita de verificación donde el servidor público responsable asento: **“...SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA...”** por lo que, se presume que los trabajos realizados en el inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADE, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, han continuado de manera reiterativa, al existir a la fecha **tres niveles adicionales**, cuando en el mes de octubre de dos mil veintidós, solo se observa planta baja y una ampliación en obra negra.



- VI. Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0020/2024**, de fecha dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, 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 **AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, al momento de la verificación se observó lo siguiente: **"...OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA UBICADO EN LA ESQUINA DE AVENIDA RIO MIXCOAC Y PIEDRA PIETRA (sic) CON ACCESO POR AMBAS CALLES Y DELIMITACIÓN CON MALLA CICLÓNICA, EL CUERPO CONSTRUCTIVO SE APRECIA DE USO HABITACIONAL, SIN ACABADOS EXTERIORES, OBSERVANDO FACHADA APARENTE..."** 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 4° párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, además de que la 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. Del análisis de lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa comisionado, se tiene en certeza que, en el inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, se realizaron trabajos de tipo constructivos y con base en lo enunciado, se presume que el **C. PROPIETARIO, Y/O ENCARGADO, Y/O RESPONSABLE, Y/O POSEEDOR U OCUPANTE** del inmueble de referencia, incurre en desacato a las obligaciones establecidas en los artículos **47 Y 55 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al no contar con la Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, que ampare los trabajos de obra realizados en el inmueble de mérito, mismos documentos que están fundamentados en el **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México**, mismos que a la letra dicen:

ARTICULO 47.- Para construir, 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.

ARTICULO 55.- La licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar, una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como realizar estas actividades en suelo de conservación.



- VIII. De igual forma, se toma en consideración que el **C. PROPIETARIO, Y/O ENCARGADO, Y/O RESPONSABLE, Y/O POSEEDOR U OCUPANTE** del inmueble en mención, durante la sustanciación del presente procedimiento administrativo, no acreditó contar con la debida autorización para llevar a cabo los trabajos de obra realizados en el inmueble de merito, hechos de los cuales 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 Y/O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL**, 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 para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México**, poniendo en riesgo la vida, la integridad física y la salud de las personas que pudieran concurrir el 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; 248 fracción II y VI, 249 Fracción VI y VII y 250 fracciones I y II 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;



VII. La obra se ejecute sin la licencia de construcción especial;

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

I. La obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, en su caso;

II. La obra se haya ejecutado sin licencia de construcción especial, en su caso

IX. 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 **dieciséis de enero de dos mil veinticuatro**, elaborada por el Servidor Público responsable, se desprende en lo conducente que al momento asentó: "(...) NO EXHIBE DOCUMENTOS (...)", por lo que es procedente aplicar la **SANCIÓN** pecuniaria al **C. PROPIETARIO, Y/O ENCARGADO, Y/O RESPONSABLE, Y/O POSEEDOR U OCUPANTE** 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:

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 **dieciséis de enero de dos mil veinticuatro**, elaborada por el Servidor Público responsable, se desprende en lo conducente que al momento observó: OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE TRES NIVELES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA UBICADO EN LA ESQUINA DE AVENIDA RIO MIXCOAC Y PIEDRA PIETRA (sic) CON ACCESO POR AMBAS CALLES Y DELIMITACIÓN CON MALLA CICLÓNICA, EL CUERPO CONSTRUCTIVO SE APRECIA DE USO HABITACIONAL, SIN ACABADOS EXTERIORES, OBSERVANDO FACHADA APARENTE... por lo que es procedente aplicar la **SANCIÓN** pecuniaria al **C. PROPIETARIO, Y/O ENCARGADO, Y/O RESPONSABLE, Y/O POSEEDOR U OCUPANTE** 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, así como a la Ley Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad De México, asciende a la cantidad de **50 VECES EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO** vigente y el **CINCO POR CIENTO DEL VALOR DE LOS TRABAJOS DE OBRA CONSTRUCTIVOS**; todo de acuerdo con el avalúo que tendrá que ser emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Administración y Finanzas.

- X. Independientemente de las sanciones pecuniarias a las que se ha hecho acreedor el **C. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE** del inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 249 fracción VI y VII 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;

VII. La obra se ejecute sin la licencia de construcción especial;

- XI. 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 CONSTRUCTIVOS** que se observaron en el inmueble ubicado en **AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, 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 la Licencia de Construcción Especial y/o Manifestación de Construcción), y se acredite el pago de las multas impuestas.

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

Calle Canario S/N, Esq. Calle 10, Col. Tlalteca, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México
Teléfono: 55 5276 8700 oficina.alcaldia@aao.cdmx.gob.mx



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 **AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, toda vez que, al momento de la visita de verificación se observaron trabajos de obra, sin exhibir documentos que acreditaran la legalidad de los mismos, aunado a que, no se cuentan con las debidas protecciones para salvaguardar la seguridad de las personas y predios colindantes.

SEGUNDO. Visto lo señalado en el considerando V. es de apreciarse que, evidentemente existe una construcción que se realizó desde junio y octubre de dos mil veintidós, donde se observa una edificación en planta baja y un nivel en obra negra, por lo que, al día **dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa** asento en el acta de visita de verificación que, se trata de un inmueble constituido de **TRES NIVELES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA**, y con fundamento en 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...* Por lo que, todo lo asentado en el acta de visita de verificación está dotado de fe pública. Es de observarse que se realizaron trabajos consistentes en ampliación, por lo que esta autoridad **determina la existencia de irregularidades administrativas que sancionar.**

TERCERO. De conformidad con el considerando IX incisos a) y b) con fundamento en los artículos **251 fracción I inciso a), 253 fracción I** del Reglamento de Construcciones para



el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México, **SE IMPONE UNA MULTA POR 50 VECES EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, así como el **CINCO POR CIENTO DEL VALOR DE LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS QUE SE OBSERVARON AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN...** toda vez que, no exhibió la Licencia de Construcción Especial y/o Manifestación de Construcción correspondiente, para la realización de los trabajos de obra descritos en la presente Resolución, aunado a que no se contaba con las previsiones contra incendio señaladas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México.

CUARTO. Fundado y motivado en términos de los considerandos X y 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**, en el predio ubicado en AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, hasta en tanto, el C. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE del inmueble de mérito, presente la documentación necesaria que acredite la legalidad de los trabajos antes descritos, tal como lo es la **Licencia de Construcción Especial y/o Manifestación de Construcción**, que acredite la legalidad de los trabajos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa asignados a esta alcaldía, al momento de la visita de verificación administrativa y se acredite el pago de las multas impuestas a las cuales se ha hecho acreedor.

QUINTO. Hágase de conocimiento a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior de esta Alcaldía a efecto de que, en uso de sus atribuciones se lleven a cabo las acciones tendientes para que se gire, designe y comisione al Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignados a esta alcaldía para la notificación y ejecución de lo ordenado en el punto que antecede.

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se hace del conocimiento al C. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, 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 a la Dirección de Verificación Administrativa, sita en Calle 10, esquina Avenida Canario sin número, Colonia Tloltéca, 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. Apercebido de que, en el caso de omitir el pago de la sanción económica impuesta, esta autoridad solicitará al tesorero de la Ciudad de México inicie el procedimiento económico coactivo regulado en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, de conformidad a lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México.

SEPTIMO. 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. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE** del inmueble de mérito, 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 Servidor Público 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”.

DECIMO. Se apercibe al **C. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE** del inmueble ubicado en AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, que al continuar con los trabajos de obra, 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: “Artículo 286.- 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 equipará 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 PRIMERO. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. Notifíquese personalmente al **C. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE** en el domicilio ubicado en AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 78 fracción I, inciso c) y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

DÉCIMO TERCERO. Ejecútese lo ordenado en el inmueble ubicado en AVENIDA RÍO MIXCOAC (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA LA CASCADA, CÓDIGO POSTAL 01490, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO y cúmplase.

Así mismo, conforme a la publicación en la gaceta oficial de la Ciudad de México, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil veintitrés se establece el **ACUERDO POR EL QUE SE DECLARAN DÍAS INHÁBILES Y SE COMUNICA LA SUSPENSIÓN DE TÉRMINOS EN EL ÓRGANO POLÍTICO ADMINISTRATIVO EN ÁLVARO OBREGÓN LOS DÍAS QUE SE INDICAN.** Se declaran inhábiles para la práctica de actuaciones y diligencias en los procedimientos administrativos que se desarrollan ante este Órgano Político Administrativo en Álvaro Obregón, como son la recepción

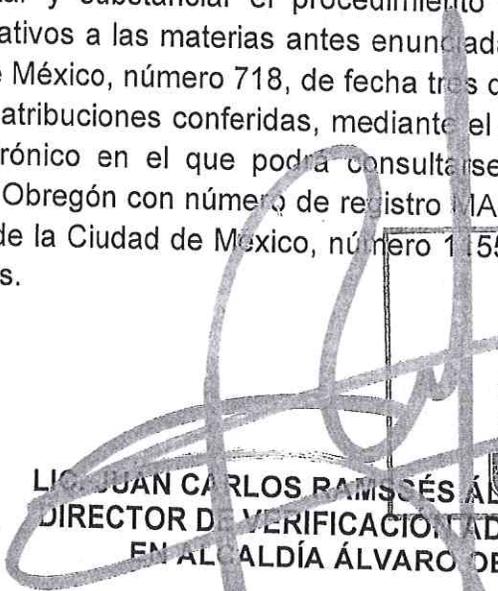
Calle Canario S/N, Esq. Calle 10, Col. Tlalocap, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México

Teléfono: 55 5276 6700 oficina.alcaldia@pao.cdmx.gob.mx



de documentos e informes, trámites, resoluciones, acuerdos, actuaciones, diligencias, inicio, substanciación y desahogo de procedimientos administrativos, notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, solicitudes de informes o documentos, recursos de inconformidad, revocación o algún otro medio de impugnación, así como la atención al público en el Centro de Servicios y Atención Ciudadana y Ventanilla Única de Trámites, así como cualquier acto administrativo emitido por los servidores públicos adscritos a esta Alcaldía que incidan o afecten la esfera jurídica de los particulares los días: 1 de enero, **5 de febrero**, 18, 28 y 29 de marzo, 1 de mayo, 16 de septiembre, 18 de noviembre y 25 de diciembre, todos del año 2024

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 enuncadas; 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.


ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN
2021-2026
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
LIC. JUAN CARLOS RAMSSÉS ÁLVAREZ GÓMEZ
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN

JDF/Chg

Calle Canario S/N, Esq. Calle 10, Col. Tlaltecua, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México
Teléfono: 55 5276 6700 oficina.alcaldia@seo.cdmx.gob.mx