

EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AÁO/DGG/DVA-JCA/RA-0024/2024

Ciudad de México, a cinco de enero 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/0983/2023, referente a la visita de verificación practicada al inmueble ubicado en CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva que corresponde, en virtud de los siguientes:

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

1. En fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, la Dirección de Verificación Administrativa emitió la orden de visita de verificación para construcción número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023, con la cual se instruyó, entre otros, a la C. Mónica Delgadillo Loranca, Servidora Pública Responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de Credencial T0065, 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 CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, "POR EXISTIR DENUNCIA EN AUDIENCIA VECINAL DE LOS MIÉRCOLES CIUDADANOS, EN LA QUE A DECIR DEL PETICIONARIO EN DICHO INMUEBLE EXISTE UNA CONSTRUCCIÓN SIN CONTAR CON LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LA LEGALIDAD DE DICHS TRABAJOS, ASÍ MISMO NO CUENTA CON LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD NECESARIAS."
2. Siendo las doce horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de noviembre de dos mil veintitrés, se practicó la visita de verificación, cuyos resultados se asentaron en el acta número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023, misma que corre agregada en autos, siendo atendido por el [REDACTED], quien se ostenta en carácter de responsable del inmueble visitado, mismo quien se identifica con Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio [REDACTED], designando como testigos de asistencia los [REDACTED] y [REDACTED], quienes se identificaron a satisfacción de la servidora pública responsable.
3. Que el término de diez días hábiles a que hacen referencia los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa, ambos ordenamientos de aplicación en la Ciudad de México, con que cuentan los particulares para presentar por escrito ante esta autoridad, las observaciones a lo consignado en el acta de visita de verificación y para ofrecer las pruebas que a su derecho convengan, empezó a correr a partir del día trece de noviembre de dos mil veintitrés al veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés.
4. En fecha quince de noviembre de dos mil veintitrés esta Autoridad emitió el oficio AÁO/DGG/DVA/6846/2023, dirigido a la Directora de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, mediante el cual se solicitó información relativa a la documentación con la que cuenta el inmueble ubicado en CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, del cual se recibió respuesta mediante oficio número CDMX/AAO/DGODU/DDU/1421/2023 en fecha quince de diciembre de dos mil veintitrés.
5. En fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió escrito ingresado a través de la Dirección de Verificación Administrativa de ésta Alcaldía, con el turno número 4758, signado por el [REDACTED], mediante el cual, se tuvo por acreditado el interés legítimo en carácter de **PROPIETARIO** respecto del inmueble materia del presente procedimiento administrativo, mismo en el que realizó las manifestaciones con respecto de la orden y acta de visita de verificación número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023, al cual recayó Acuerdo Admisorio número AAO/DGG/DVA-JCA/ACDO-2917/2023 de fecha cinco de diciembre de dos mil veintitrés, en el



que se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas y donde se señalaron las **trece horas** del día **dos de enero de dos mil veinticuatro** para que conforme a los artículos 31 y 33 del Reglamento de Verificación Administrativa, tuviera verificativo de audiencia conforme a la ley, dicho proveído fue debidamente notificado el día **trece de diciembre de dos mil veintitrés**.

6. Siendo las **trece horas** del día **dos de enero de dos mil veinticuatro**, se celebró la audiencia de ley, compareciendo en este acto el [REDACTED], en carácter de autorizado respecto del inmueble materia del presente procedimiento administrativo, en la que se desahogaron las pruebas admitidas consistentes en:

- a) **Copia Simple Cotejada con Original** de copia certificada de Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor del [REDACTED] con número de folio [REDACTED]
- b) **Copia Simple Cotejada con Original** de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio **1656-151RECA22**, fecha de expedición **01 de febrero de 2022**, con datos del inmueble **Calle Cascada número 150, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Cuenta Predial 354-256-22-000-6**. Se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **zonificación: H/2/70/R(1000)** (Habitacional, 2 Niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida=Una vivienda por cada 1,000.00 m² de la superficie total del terreno). Superficie del Predio **1,348.00 m²**, 70% de superficie de área libre: **943.60 m²**, y 30% de superficie de desplante **404.40 m²**, Superficie Máxima de construcción **808.80 m²**, y número máximo de viviendas permitidas: **01 (uno)**. Usos del Suelo Permitidos: **H (Habitacional): Habitación—Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar. Servicios—Garitas y casetas de vigilancia.**
- c) **Copia Simple Cotejada con Original** de **Constancia de Alineamiento y/o numero oficial**, folio **001146**, de fecha **28 de abril de 2022**, con datos de la persona interesada: [REDACTED], y datos del pedio ubicado en **CASCADA NUMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN**, Superficie de **1,348.00 m2**, Cuenta catastral **354-256-22-000-6**.
- d) **Copia Simple Cotejada con Original** de **DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS HIDRÁULICOS N°A22000698**, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, SACMEX, **Calle Cascada número 150, Colonia Jardines del Pedregal Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, Ciudad de México**, mediante el cual se hace mención que el [REDACTED] además de cumplir con los requisitos establecidos en el Manual Administrativo vigente acredita ser legítimo propietario del predio referido, por lo cual se resuelve que, **se determina que técnicamente es factible proporcionar los servicios hidrosanitarios para el predio en mención**. El solicitante debe apegarse a la normatividad y dar cumplimiento a las obligaciones técnicas y acciones al interior del inmueble. **El presente dictamen tiene vigencia de un año a partir de la fecha en que se notifique**, siendo la fecha de notificación el día **02 de marzo de 2023**.
- e) **Copia Simple Cotejada con Original** de Licencia de Construcción Especial folio **001804**, a nombre del [REDACTED], con datos del predio **Cascada número 150, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900**, cuenta catastral **354-256-22-000-6**, con una superficie de **1,348.00**



m², MODALIDAD SOLICITADA: **DEMOLICIONES**, Persona Directora Responsable de Obra: [REDACTED] con numero de registro DRO-2021, **CARACTERISTICAS DE LA DEMOLICIÓN:** Superficie de construcción existente 971.48 m², Superficie a demoler: 817.85 m², Niveles a demoler (1) nivel, Superficie extinta restando demolición 153.63 m², Resolución en materia de impacto ambiental número: 0412-DCA FOLIO 008211/22. Con fecha de expedición 18 de julio de 2023, vigencia de 5 meses a partir de la recepción de la presente, Con sello de recepción de fecha 15 de agosto de 2023. Con **ANEXO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL PARA DEMOLICIÓN CON NÚMERO DE FOLIO 1804-060623**. V.U.06/011/2023/01.

- f) **Copia Simple Cotejado con Original** de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con numero de folio 008211/22 de fecha 31 de octubre de 2022, por la Secretaria del Medio Ambiente, con datos del interesado [REDACTED], con datos del predio ubicado en Cascada número 150, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, cuenta catastral 354-256-22-000-6, superficie: 1,348.00, Datos del proyecto: Superficie del predio: 1,348.00 m², Demolición: 971.48 m², con sello de SEDEMA, Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo, fecha 31-10-2022. Anexando el Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites en materia de Impacto Ambiental.
- g) **Copia Simple Cotejada con Original** de instrumento público número sesenta y dos mil novecientos cincuenta y tres en la Ciudad de México, a quince de agosto de dos mil diecinueve pasado ante la fe del [REDACTED], titular de la notaría número ciento veintidós de esta Ciudad, mediante el cual hace constar entre otros el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran por una parte el señor [REDACTED], en lo sucesivo "**LA PARTE COMPRADORA**" y por otra parte lo señores [REDACTED] (quien también acostumbra a usar los nombres de [REDACTED] y [REDACTED]) y [REDACTED] en lo sucesivo "**LA PARTE VENDEDORA**", respecto del **LOTE DOS DE LA MANZANA X (DIEZ ROMANO) GUION A DE LA TERCERA SECCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ÁNGEL Y CONSTRUCCIONES EN EL EXISTENTES (CATASTRALMENTE IDENTIFICADO CON EL NUMERO CIENTO CINCUENTA DE LA CALLE CASCADEA, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ÁNGEL), COYOACÁN, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**. Con número de Cuenta Catastral 354-256-22-000-6.

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

Calle Canary S/N, Esq. Calle 10, Col. Tlalcoyote, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México
Teléfono: 56 6276 6700 oficina.alcaldia@aao.cdmx.gob.mx



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 que nos ocupa, se desprende que, en el apartado de documentales exhibidas, la Servidora Pública responsable de practicar la visita de mérito, asentó lo siguiente:

“NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA AL MOMENTO”

- a) Como resultado de la inspección ocular que se hizo al inmueble visitado, se asentó lo siguiente:

“CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE MÉRITO CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL VIGENTE, ASÍ COMO POR COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MÉRITO, ASÍ COMO POR DARLO POR CIERTO QUIEN ME ATIENDE, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y DE LA FILMACIÓN EN PROCESO; MISMO QUE ME PERMITE EL ACCESO AL DOMICILIO DONDE ADVIERTO AL MOMENTO UN PREDIO CON GEOMETRÍA RECTANGULAR **DONDE SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE DEMOLICIÓN POR MEDIOS MANUALES DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO CONSISTENTE EN PLANTA BAJA Y UN SEMISÓTANO, DICHS TRABAJOS SE DESARROLLAN POR VEINTICINCO TRABAJADORES AL MOMENTO; SE OBSERVA QUE YA SE DEMOLIERON LAS LOSAS Y AL MOMENTO SE DEMUELEN BARDAS INTERIORES DEL CUERPO CONSTRUCTIVO; ADVIERTO TAMBIÉN UN SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO EN EL QUE SE DEMOLIERON LOSAS EN EL CUAL AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS ASÍ COMO UN ÁREA LIBRE CON JARDÍN; CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA ADVIERTO LO SIGUIENTE: 1. SE PERMITE EL ACCESO PARA LAS FUNCIONES DE VERIFICACIÓN; 2, 3, 4, 6, 7, 19, 20, 24, 25, 26, 30. NO EXHIBE: AUTORIZACIÓN PARA DERRIBO O PODA; MANIFESTACIÓN Y/O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CERTIFICADO DE USO DE SUELO EN NINGUNA MODALIDAD; PLANOS SELLADOS, BITÁCORA DE OBRA, PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL, PROYECTO DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS, VISTO BUENO DE SEGURIDAD, Y OPERACIÓN; PRORROGA DE MANIFESTACIÓN Y/O LICENCIA, AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA, NI PÓLIZA VIGENTE; 5. NO SE ADVIERTE FUSIÓN DE PREDIOS; 8. LOS TRABAJOS DESCRITOS SON LOS ADVERTIDOS CONSISTENTES EN DEMOLICIÓN POR MEDIOS MANUALES Y NO OMITO MENCIONAR QUE ADVIERTO UN ÁREA EN DONDE SE APRECIA LA PREPARACIÓN PARA UNA TRABE DONDE HAY UNA EXCAVACIÓN POR MEDIOS MANUALES CON UNA PROFUNDIDAD DE 2 METROS (DOS), EN LA (ILEGIBLE) MIDE UNO PUNTO TRES METROS LINEALES (1.3M). 10. EL CORTE OBSERVADO Y DESCRITO PREVIAMENTE MIDE 2 METROS DE PROFUNDIDAD Y 1.3 METROS DE LADO AL MOMENTO, 9, 11. LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (1351 M²); LA SUPERFICIE DE DEMOLICIÓN AL MOMENTO ES DE OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (88 M²); EL ÁREA LIBRE AL MOMENTO ES DE MIL DOSCIENTOS**

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



SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1263 M²) TODA VEZ QUE AL MOMENTO SE TRATA DE DEMOLICIÓN SON LAS MEDIDAS QUE SE PUEDEN OBTENER AL MOMENTO; 12. 13. AL MOMENTO SE TRATA DE DEMOLICIÓN, HAY UN SEMISÓTANO Y UN NIVEL AL MOMENTO SIN SER DEMOLIDOS, SIN USO HABITACIONAL AL MOMENTO. 14. 16. AL MOMENTO LOS TRABAJADORES PORTAN CASCOS, GUANTES, BOTAS, CHALECOS Y NO HAY TRABAJOS EN ALTURAS; NO HAY NINGUNA SEÑALIZACIÓN AL MOMENTO, NO HAY NINGÚN EXTINTOR; CUENTA CON UN BOTIQUÍN Y AGUA POTABLE; 17. 22. ES UN CUERPO CONSTRUCTIVO PREXISTENTE CON SEPARACIÓN Y NO HAY TRABAJOS EN COLINDANCIAS AL MOMENTO; 18. NO SE PUEDE DETERMINAR SI HAY SUPERVISIÓN DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA; 21. 27. SE ADVIERTE LETRERO DE OBRA VISIBLE DESDE LA VÍA PÚBLICA CON DATOS DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, DOMICILIO, FOLIO Y FECHA; 23. CUENTA CON NÚMERO VISIBLE Y LEGIBLE; 28. NO HAY DESALOJO DE AGUA FREÁTICA NI RESIDUAL; 15. NO HAY NINGUNA INVASIÓN NI OBSTRUCCIÓN A LA VÍA PÚBLICA NI ARROYO VEHICULAR AL MOMENTO, 29. NO CUENTA CON TAPIALES, LOS TRABAJOS SON EN INTERIORES; 31. SE PERMITE EL ACCESO, NO OMITO MENCIONAR QUE NO ADVIERTO TOCONES EN EL PREDIO.”

b) En el apartado de Observaciones, el personal asignado asentó:

“ENTREGO COPIA AL CARBÓN DE LA PRESENTE EN PROPIA MANO DE QUIEN ME ATIENDE”

III. La orden y acta de visita de verificación de construcción **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023**, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción II, cuyas instrumentales tienen valor probatorio pleno, como lo prevé el numeral 403, ambos del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México aplicable supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el arábigo 4º, las cuales contienen los elementos y requisitos de validez a que se refieren los artículos 6, 7 en relación con el 99 de la citada ley que todo acto de autoridad requiere: **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)** indica los motivos que originaron su expedición y; **c)** señala específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al propietario 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.

Además, del acta de visita de verificación que se produjo con motivo de la orden antes mencionada contiene en forma pormenorizada lo acontecido en la verificación de que fue objeto el inmueble visitado, comprendiendo también las irregularidades que se detectaron durante el desahogo de la diligencia, correspondiendo al particular desvirtuar lo ahí asentado.

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/AAO/DGODU/DDU/1421/2023**, de fecha **doce de diciembre de dos mil veintitrés**, turnado a la Dirección de Verificación Administrativa en fecha **quince de diciembre de dos mil veintitrés**, signado por la Directora de Desarrollo Urbano de esta Alcaldía, en donde se informa que:

“(…) realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, encontrando **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial**, número de folio 1146-2022 de fecha de expedición el día 13 de mayo de 2022, documental que remito en copia simple y **Licencia de Construcción Especial** en modalidad de **demolición** con número de folio



1804/2023, expediente que se encuentra en Ventanilla Única de esta alcaldía en estatus de autorizada en espera de ser entregada al interesado, motivo por el cual no es posible remitir las copias solicitadas por el momento”

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

V. Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023, de fecha diez de noviembre de dos mil veintitrés, practicada en el inmueble ubicado en CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, es de apreciarse que los trabajos que se realizaban en el inmueble materia del presente procedimiento son de **DEMOLICIÓN**, lo cual se corrobora con las manifestaciones plasmadas en el acta de visita por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, asentando lo siguiente: “...DONDE SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE DEMOLICIÓN POR MEDIOS MANUALES (...) LA SUPERFICIE DE DEMOLICIÓN AL MOMENTO ES DE OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (88 M²)...” de lo anterior y vistas las pruebas documentales señaladas en el resultando número 6 inciso e) y f), consistentes en:

- **Copia Simple Cotejada con Original** de Licencia de Construcción Especial folio 001804, a nombre del **C. Alan Reyes Barrueco**, con datos del predio Cascada número 150, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, cuenta catastral 354-256-22-000-6, con una superficie de 1,348.00 m², **MODALIDAD SOLICITADA: DEMOLICIONES**, Persona Directora Responsable de Obra: Cesar Alejandro Guerrero Punte, con numero de registro DRO-2021, **CARACTERISTICAS DE LA DEMOLICIÓN:** Superficie de construcción existente 971.48 m², Superficie a demoler: 817.85 m², Niveles a demoler (1) nivel, Superficie extinta restando demolición 153.63 m², Resolución en materia de impacto ambiental número: 0412-DCA FOLIO 008211/22. Con fecha de expedición 18 de julio de 2023, vigencia de 5 meses a partir de la recepción de la presente, Con sello de recepción de fecha 15 de agosto de 2023. Con **ANEXO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL PARA DEMOLICIÓN CON NÚMERO DE FOLIO 1804-060623**. V.U.06/011/2023/01.
- **Copia Simple Cotejado con Original** de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 008211/22 de fecha 31 de octubre de 2022, por la Secretaria del Medio Ambiente, con datos del interesado Alan Reyes Barrueco, con datos del predio ubicado en Cascada número 150, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, cuenta catastral 354-256-22-000-6, superficie: 1,348.00, **Datos del proyecto:** Superficie del predio: 1,348.00 m², Demolición: 971.48 m², con sello de SEDEMA, Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo, fecha 31-10-2022. Anexando el Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites en materia de Impacto Ambiental

Por lo que, los trabajos observados consistentes en la **DEMOLICIÓN** al momento de la visita de verificación administrativa están debidamente amparados por la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL** con número de folio 001804 y **LA DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL** con número de folio 008211/22.

VI. Prosiguiendo con el análisis del acta de visita de verificación donde la servidora pública responsable asentó “...DONDE HAY UNA EXCAVACIÓN POR MEDIOS MANUALES CON UNA PROFUNDIDAD DE 2 METROS (DOS)...” de lo anteriormente descrito resulta procedente citar la prueba documental señalada en el resultando 6 inciso d) misma que consiste en:



- **Copia Simple Cotejada con Original de DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS HIDRÁULICOS N°A22000698**, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, SACMEX, Calle Cascada número 150, Colonia Jardines del Pedregal Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, Ciudad de México, mediante el cual se hace mención que el [REDACTED] además de cumplir con los requisitos establecidos en el Manual Administrativo vigente acreditará ser legítimo propietario del predio referido, por lo cual se resuelve que, se determina que técnicamente es factible proporcionar los servicios hidrosanitarios para el predio en mención. El solicitante debe apegarse a la normatividad y dar cumplimiento a las obligaciones técnicas y acciones al interior del inmueble. El presente dictamen tiene vigencia de un año a partir de la fecha en que se notifique, siendo la fecha de notificación el día 02 de marzo de 2023.

Por lo que, dicha excavación se encuentra legalmente amparada por el **DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS HIDRÁULICOS N° A22000698**, ya que se realizó con la finalidad de dotar servicios de agua potable y drenaje en el predio ubicado en **CALLE CASCADA, NUMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01900, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO.**

- VII. En consecuencia, esta Autoridad determina **LA INEXISTENCIA DE IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, toda vez que los trabajos de obra realizados en el multicitado predio, se encuentran legalmente amparados por la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL FOLIO 001804; DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL CON NÚMERO DE FOLIO 008211/22; DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS HIDRÁULICOS N° A22000698**; es por lo que, esta Autoridad determina que los trabajos observados y que se realizan en el inmueble ubicado en **CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, se apegan al precepto legal, que a continuación se señala:

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL
VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO**

ARTÍCULO 55.- La licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.

La licencia de construcción especial y una copia de los planos sellados se entregarán al propietario o poseedor, o al representante legal, quien entregará una copia de los mismos para su uso en la obra.

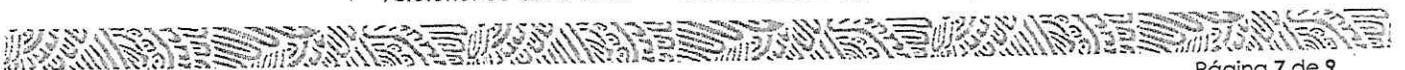
ARTÍCULO 57.- Las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes:

...

IV. Demoliciones;

....

- VIII. Finalmente, esta Autoridad determina la inexistencia de irregularidades administrativas que sancionar, en el inmueble ubicado en **CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE**





MÉXICO, toda vez que, se cuenta con los documentos legales e idóneos con los cuales acreditan la legalidad de los trabajos que se llevan a cabo en el mismo.

Finalmente, con relación a los RESULTANDOS y CONSIDERANDOS señalados, es de resolverse, y se:

RESUELVE

PRIMERO. De conformidad con lo anteriormente expuesto, en los considerandos I al VIII y en el Acta de Visita de Verificación para Construcción AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023 de fecha diez de noviembre de dos mil veintitrés, practicada en el inmueble ubicado en CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, SE DESPRENDE LA INEXISTENCIA DE IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR, toda vez que los trabajos realizados al momento de la visita de verificación, están legalmente amparados por los LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL FOLIO 001804; DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL CON NÚMERO DE FOLIO 008211/22; DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS HIDRÁULICOS N° A22000698, así como por el oficio signado por la Directora de Desarrollo Urbano, recibido en esa dirección en fecha quince de diciembre de dos mil veintitrés.

SEGUNDO. 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 AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0983/2023.

TERCERO. Hágase de conocimiento al [REDACTED] propietario del inmueble ubicado en CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, que con fundamento en los artículos 257 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 7 fracción III, 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que el presente acto es recurrible; es decir, que para el caso de inconformidad de la presente, cuenta con el término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente resolución, para que a su elección interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad emisora, o el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa en la Ciudad de México.

CUARTO. 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

QUINTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE al [REDACTED] en carácter de propietario del inmueble materia del presente procedimiento administrativo y/o a sus autorizados los [REDACTED] y/o [REDACTED] en el domicilio ubicado en CASCADA NÚMERO 150, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO.

Así lo resuelve y firma el Licenciado **Juan Carlos Ramssés Álvarez Gómez**, en su carácter de **Director de Verificación Administrativa en el Órgano Político Administrativo en Álvaro Obregón**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 52 numeral 1, 4 y 53 numeral 12 fracciones II, XI y XV, apartado B numeral 3 inciso a) de Gobierno y Régimen Interior fracciones I, III y XXII; Obra Pública, Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, fracción XXII y trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México, artículo 3 fracción IV, 6 fracción I, 10 fracción I y 11 último párrafo, Transitorio Vigésimo Séptimo, Primero y Segundo Párrafo de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; así como los artículos 1, 2, 3, 6, 7, 9, 29 fracciones II y XI, 31 fracción III, 32 fracción VIII, 105 y Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, y el Manual Administrativo de la Alcaldía Álvaro Obregón, en su parte de organización, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha nueve de junio de dos mil veinte, en el que se establece al Director de Verificación Administrativa de la Alcaldía Álvaro Obregón las funciones y facultades de dirigir acciones en materia de Verificación Administrativa de Establecimientos Mercantiles, Estacionamientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Espectáculos Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios



de Alojamiento, Protección de No Fumadores, y Desarrollo Urbano, dirigir las acciones necesarias para la elaboración de las Resoluciones derivadas de las Actas de Visitas de Verificación Administrativa que practique la Alcaldía Álvaro Obregón en el ámbito de su competencia; y Acuerdo Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 03 de noviembre de 2021, a través del que se delega a la persona titular de la Dirección de Verificación Administrativa las facultades de certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa, atender, emitir y notificar respuestas a los escritos dirigidos a esta Alcaldía en las materias de Establecimientos Mercantiles, Estacionamientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios de Alojamiento, Protección de No Fumadores, y Desarrollo Urbano, mediante los cuales los ciudadanos ejerzan su derecho de petición Constitucional, velar por el cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, e imponer las sanciones que corresponda, excepto las de carácter fiscal, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de Establecimientos Mercantiles, Estacionamientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios de Alojamiento, Protección de No Fumadores y Desarrollo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, asimismo, se le delegan las facultades para ordenar, ejecutar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias antes enunciadas.

[Firma manuscrita]

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



Los datos contenidos en los procedimientos administrativos forman parte de un sistema de datos personales de la actividad verificadora y son protegidos por disposición de ley bajo la modalidad de restringida y confidencial con fundamento en los artículos 3, 7, 170, 171, 183 fracciones II y VII y 186 de la LEY DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, así como los artículos 5 y 16 de la LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

JDDF/Chg



