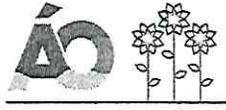




GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO,  
OBREGÓN**  
Tu Alcaldía Aliada



2024

Felipe Carrillo  
PUERTO

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/RA-272/2024**  
**EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024**

Ciudad de México, a **veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro**, el Licenciado Juan Carlos Ramsés Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024**, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en **Privada Centenario, Manzana 5, Lote 8, Colonia Canutillo, Código Postal 01560, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

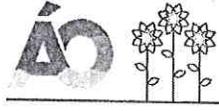
**RESULTANDOS**

- 1.- El **veinticuatro de enero del dos mil veinticuatro**, se expidió la orden de visita de verificación para construcción **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024**, con la cual se instruyó, entre otros, a la **C. Cecilia García Urbina**, Servidora Pública Responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de credencial **T0101**, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, referente al inmueble ubicado en **Privada Centenario, Manzana 5, Lote 8, Colonia Canutillo, Código Postal 01560, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, con el objetivo de ejecutar orden de visita de verificación antes mencionada, en atención de **“EN VIRTUD DE EXISTIR QUEJA CIUDADANA PRESENTADA EN AUDIENCIA VECINAL DE VIERNES EN TU COLONIA, EN LA QUE A DECIR DEL PETICIONARIO, SE ESTÁN REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN SIN CONTAR CON LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LA LEGALIDAD DE LOS MISMOS.”**
- 2.- Siendo las **once horas con cincuenta minutos del día veinticinco de enero del dos mil veinticuatro**, se practicó la Visita de Verificación, cuyo resultado se asentó en el Acta **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024**, misma que corre agregada en autos, siendo atendida por el [REDACTED] quien se identifica con Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED]. Al momento no hay persona alguna que pudiera fungir como testigo de asistencia.
- 3.- Esta Autoridad emitió oficio **AÁO/DGG/DVA/0733/2024** de fecha **treinta de enero del dos mil veinticuatro**, dirigido a la Urb. Angélica Teresa Figueroa Estrada, 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, mismo que recibió respuesta el día **veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro**, mediante el oficio **CDMX/AAO/DGODU/DDU/0563/2024**, donde se indica:  

*...realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, no encontrando trámite alguno, para el predio mencionado, asimismo se informa que se realizó la búsqueda del periodo comprendido del año 2013 a la fecha.*
4. Toda vez que el visitado omitió hacer manifestaciones a lo consignado en el acta, se tuvo por **PRECLUIDO** su derecho mediante Acuerdo de Preclusión con **AÁO/DGG/DVA-JCA/ACDO-527/2024** de fecha **veintisiete de febrero del dos mil veinticuatro** donde se desprende que el visitado tuvo diez días hábiles para realizar observaciones a la Acta de Visita de Verificación, número **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024**, de fecha **veinticinco de enero de dos mil veinticuatro**, mismos que trascurrieron del **veintiséis de enero al nueve de febrero de dos mil veinticuatro**.
5. - Con fundamento en el artículo 5° de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que establece que la Ley se regirá por los principios de simplificación,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO,  
OBREGÓN  
Tu Alcaldía Aliada



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
SECRETARÍA DE GOBIERNO  
Y ADMINISTRACIÓN  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe, sin que se violen los principios de legalidad y seguridad jurídica previstos en los artículos 14 y 16 Constitucionales vigentes

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:

### -----CONSIDERANDOS-----

I.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos; 1 párrafo tercero, 14 párrafo segundo, 16 párrafo primero, 122 Apartado A, fracción VI, inciso c), primero y segundo párrafos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 1 y 7 Apartado A, numerales 1, 2, 3, artículo 52 numerales 1 y 4, artículo 53 Apartado A numerales 1, 2, 12 fracciones I, XI, XIII y XV, Apartado B, numeral 3, inciso a) fracciones I, III, XV y XXII y Artículo Trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México, artículos 1, 2, 11 y artículos Noveno y Vigésimo Séptimo Transitorios de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, artículos 1, 2 fracción XX, 3, 9, 14 fracción I y IV, 20 fracción XXIII, 29 fracciones I, XI, XIII y XVI, 30, 31 fracciones III y XV, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74, 75 fracción XIII y Artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 1, 2 fracciones VI, X XX y 3, 4, 5, 6, 18, 87 fracción I, 131 y 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; artículo 11 y 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1°, 2°, 3° fracción I, II, X, XI, XIII, 12, 13, 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa; 1, 2, 244, 245 y 246 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México; las normatividades anteriores vigentes en la Ciudad de México; así como lo establecido en el **ACUERDO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN FECHA 03 DE NOVIEMBRE DE 2021, POR EL QUE SE DELEGAN LAS FACULTADES EN VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA AL TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN ÁLVARO OBREGÓN Y CONFORME A LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN EL MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN CON NÚMERO DE REGISTRO MA-AO-23-3FF4D94E, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, NÚMERO 1155, DE FECHA 25 DE JULIO DEL 2023.** Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.

II.- De conformidad con los hechos consignados en el acta que nos ocupa, al momento de la visita de verificación administrativa, la Servidora Pública Responsable, asentó:

a) Durante la visita se solicitó exhibiera la documentación que ampara la legalidad de la construcción, para lo cual el visitado mostró los siguientes documentos:

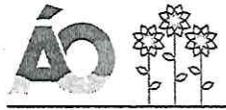
*"Conforme a los puntos referidos en la orden, los documentos 2, 3, 4, 6, 7, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 y 30 no exhibe ninguno de ellos" (SIC)*

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

*"Constituida plena y legalmente en (la orden) el domicilio señalado por la orden, hago constar que se trata de un inmueble que se observa en un andador entre dos privadas, las cuales una de ellas es su planta baja y la subsecuente es su último nivel, el inmueble consta de tres niveles y tiene su acceso por las escalinatas del andador, cuenta con tres viviendas terminadas y habitadas, **no se observan trabajos constructivos en ejecución o recientes**, tiene una superficie del predio de ciento ochenta metros cuadrados y lo construido tiene una superficie de trescientos veinte metros cuadrados. **Al interior se observan sobre muros de obra negra que no se observan de reciente ejecución, el aplanado de esos muros y colocación de piso cerámico sobre una cocina.** En cuanto al alcance 1, se permite el acceso al inmueble, 5 no hay fusión de*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO  
OBREGÓN  
Tu Alcaldía Aliada



*predios, 8 no hay trabajos de demolición o constructivos al momento, 9 en la superficie del predio es de ciento ochenta metros cuadrados, la superficie construida es de trescientos veinte metros cuadrados, 10 no hay excavación, 11 no hay demolición, 12 no se observan modificaciones y/o ampliaciones al momento, 13 no cuenta con cajones de estacionamiento y son tres viviendas habitadas, 14 no hay trabajadores de la construcción, 15 no se observa obstrucción en banquetas o vía pública, 16 no hay trabajadores, 17 no se observa, 18 no hay obra, 22 no hay trabajos, 28 no desaloja no desaloja agua freática o residual, 29 no hay tapias” (SIC)*

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

*“Me reservo el derecho” (SIC)*

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

*“No se designan testigos toda vez que el visitado se encuentra solo y quien suscribe, no hay persona alguna para designar testigos, esto conforme el artículo 19 del Reglamento de Verificación vigente para la Ciudad de México” (SIC)*

III.- La orden y acta de visita de verificación para construcción **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024**, 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.

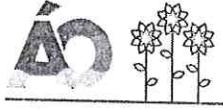
IV.- Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para construcción **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024** realizada por personal especializado en materia de construcciones adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en la que se asentó lo siguiente: **“...no se observan trabajos constructivos en ejecución o recientes... Al interior se observan sobre muros de obra negra que no se observan de reciente ejecución, el aplanado de esos muros y colocación de piso cerámico sobre una cocina...”(SIC)** en consecuencia se puede observar que al momento de la visita de verificación no se aprecian trabajos de construcción recientes o en ejecución y el único uso asentado dentro del acta de verificación es el habitacional, por lo cual es procedente ordenar el archivo y conclusión del Presente Procedimiento Administrativo, **manifestaciones que por su propia y especial naturaleza brindan certeza de lo que en ella contiene, y a efecto de robustecer lo anterior se cita el siguiente criterio contenido en la Tesis 169497. 1a. LI/2008. Primera Sala Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Junio de 2008, Pág. 392.**

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO  
OBREGÓN**  
Tu Alcaldía Aliada



Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

Amparo en revisión 1070/2007. Gamill Abelardo Arreola Leal. 5 de marzo de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.

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

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

**PRIMERO.** De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al IV, se desprende que no existe materia que de impulso procesal al procedimiento en que se actúa, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0069/2024 de veinticinco de enero de dos mil veinticuatro**, practicada al inmueble ubicado en Privada Centenario, Manzana 5, Lote 8, Colonia Canutillo, Código Postal 01560, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, toda vez que al momento de la visita de verificación de no se aprecian trabajos de construcción recientes o en ejecución y el único uso asentado dentro del acta de verificación es el habitacional.

**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/0069/2024**.

**TERCERO.** Hágase 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 Privada Centenario, Manzana 5, Lote 8, Colonia Canutillo, Código Postal 01560, 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 en que surta efectos 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.

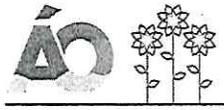
**CUARTO.** Se habilitan días y horas inhábiles para notificar la presente Resolución Administrativa en términos del Artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

**QUINTO.** 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 Privada Centenario,

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO  
OBREGÓN**  
Tu Alcaldía Aliada



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
SECRETARÍA DE GOBIERNO Y POLÍTICAS  
DEL DISTRITO FEDERAL

**Manzana 5, Lote 8, Colonia Canutillo, Código Postal 01560, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**

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 párrafo segundo, 16 párrafo primero, 122 apartado A, fracción VI, inciso c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1º, 5, 6 apartado H, 7 apartado A, numerales 2 y 3, 52 numerales 1 y 4, 53 apartado A numerales 1, 2 fracciones I y X, 12 fracciones I, XIII y XV, apartado B numeral 1, 3 inciso a), fracciones I, III, XV y XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículo 3 fracción IV, 6 fracción I, 11 último párrafo y el artículo Transitorio Vigésimo Séptimo, primero y segundo párrafo de la Ley de Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; artículo 2 fracción II y XX, 3, 6, 9, 20, 29 fracciones I, XIII y XVII, 31 fracciones I, III y VIII, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74 y 75 fracción XIII, de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; así como lo establecido en el Acuerdo por el que se delegan a la persona titular de la Dirección de Verificación Administrativa, las siguientes facultades: I. Certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa, II. Atender, emitir y notificar respuestas a los escritos dirigidos a esta Alcaldía en las materias referidas en el párrafo siguiente, mediante los cuales los ciudadanos ejerzan su derecho de petición constitucional, III. Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, e imponer las sanciones que corresponda, excepto las de carácter fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, IV. Vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, asimismo, se le delegan las facultades para ordenar, ejecutar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias antes enunciadas; publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 718, de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno; y conforme a las atribuciones conferidas en el Manual Administrativo de la Alcaldía Álvaro Obregón con número de registro MA-AO-23-3FF4D94E, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 1155, de fecha veinticinco de julio del dos mil veintitrés.



2024

**ALCALDÍA  
ÁLVARO OBREGÓN  
2021-2024**

**DIRECCIÓN  
DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA**

  GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

**LIC. JUAN CARLOS RAMSSES ÁLVAREZ GÓMEZ.  
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
EN LA 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 1; 2, fracciones II y III; 3, fracciones IX y X; 4; 5; 6 y 10 de la Ley De Protección De Datos Personales En Posesión De Sujetos Obligados De La Ciudad De México.

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



