



EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/926/2023  
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/RA-0031/2024

Ciudad de México, a ocho 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/926/2023, referente a la visita de verificación practicada al inmueble ubicado en RISCO, NÚMERO 217, 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:

-----RESULTANDOS-----

1. En fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, se expidió la orden de visita de verificación, AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/926/2023, en la que se instruyó, entre otros, a la C. Adriana Isidro López, Servidora Pública responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con credencial folio T0135, 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-1168/2023, DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023; POR MEDIO DE LA CUAL EN SU RESOLUTIVO SEXTO SE SOLICITA REALIZAR NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN AL INMUEBLE DE REFERENCIA, CON EL APERCIBIMIENTO DE QUE EN CASO DE Oponerse a la visita de verificación se proceda inmediatamente a imponer la clausura total del inmueble, hasta en tanto se permita hacer la acción de verificación. Lo anterior, debido a que se desprende que hubo oposición para llevar a cabo la visita de verificación AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0767/2023."
2. Siendo las dieciséis horas con treinta y cinco minutos del día diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, se practicó la visita de verificación, cuyo resultado se asentó en el acta AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/926/2023, que corre agregada en autos del expediente citado al rubro, atendiendo la diligencia una persona del sexo masculino el cual refirió llamarse [REDACTED] quien se ostenta en carácter de encargado del inmueble, quien se niega identificar, quedando asentada su media filiación en el acta de visita de verificación, designado como testigo de asistencia al [REDACTED] mismo que se identificó a satisfacción de la Servidora Pública Responsable del desarrollo de la diligencia.
3. En fecha veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, esta Autoridad emitió el oficio AAO/DGG/DVA/6328/2023, 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 RISCO, NÚMERO 217, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, del cual se recibió respuesta mediante su similar número CDMX/AAO/DGODU/DDU/1020/2023; en fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés.
4. En fecha ocho de noviembre de dos mil veintitrés, ésta Autoridad emitió el Acuerdo AAO/DGG/DVA/JCA/ACDO-2674/2023, 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/926/2023, 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/926/2023** que en este acto se califica, la Servidora Pública 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 Servidora Pública asentó lo siguiente:

**"NO EXHIBE DOCUMENTO REQUERIDO EN LA ORDEN CONSTE."**

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

"CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN Y POR ASÍ COINCIDIR POR NOMENCLATURA Y FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA Y CORROBORARLO CON EL [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO QUIEN ME DA POR CIERTO EL DOMICILIO ME PERMITE EL ACCESO SE HACE ENTREGA DE ORDEN DE VISITA Y CARTA DE DERECHOS, DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE 1) Y 31) SI PERMITE EL ACCESO PARA REALIZAR LA VISITA, 2) AL MOMENTO NO ADVIERTO PODA, DERRIBO O TRASPLANTE DE ÁRBOLES; 4), 6), 7), 20), 24), 25), 26), 30) NO EXHIBE DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LOS NUMERALES; 5) NO SE PUEDE DETERMINAR SI SE TRATA DE FUSIÓN DE PREDIO; 8) AL MOMENTO SE ADVIERTE UNA EXCAVACIÓN SIN PODER DETERMINAR SI LOS TRABAJOS SON RESIENTES ESTO ES EN LA PARTE TRASERA DEL PREDIO AL MOMENTO ADVIERTO UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL; 9), 10), LA EXCAVACIÓN AL MOMENTO ES DE UN METRO, LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 2400 M2 (DOS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS), SUPERFICIE TOTAL DE DESPLANTE ES DE 1400 M2 (MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) 11) NO SE ADVIERTE DEMOLICIÓN; 12) SE TRATA DE OBRA NUEVA; 13) SE TRATA DE PLANTA BAJA HAY 2 NIVELES CON MURO DE MAMPOSTERÍA CON MUROS VANOS Y MACIZOS, AL MOMENTO NO ADVIERTO LÍNEA DE SEGURIDAD EN VACÍOS, EN PRIMER NIVEL ADVIERTO MEZCLA RECIENTE EN PISO, EN EXCAVACIÓN AL MOMENTO ES DE 1 METRO, EL TERRENO AL MOMENTO MIDE 2430 M2 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS), LO CONSTRUIDO AL MOMENTO ES DE 1400 M2 (MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS), SIENDO LO MEDIDO AL MOMENTO POR EL AVANCE DE LOS TRABAJOS CONSTE CABE MENCIONAR QUE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA SE ADVIERTE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, ADVIRTIENDO UN SEMI SÓTANO POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA 1 METRO Y SOBRE EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 2 METROS Y DOS NIVELES SUPERIORES **14 AL MOMENTO NO ADVIERTO TRABAJADORES** 15 NO SE OBSTRUYE VÍA PUBLICA 16 AL MOMENTO NO ADVIERTO TRABAJOS NI TRABAJADORES 17 SI CUENTA CON CONTRA BARDAS 18 AL MOMENTO



NO SE ADVIRTIÓ DRO 19 NO EXHIBE DOCUMENTO 21 Y 27 SE ADVIERTE LETRERO DE OBRA CON DATOS DEL PREDIO, SUPERFICIE, PERO NO DEL DRO 22 NO CUENTA CON PROTECCIÓN A COLINDANCIA, 23 NO SE ADVIERTE NÚMERO OFICIAL VISIBLE, 28 NO SE DESALOJA AGUA FREÁTICA AL ARROYO DE LA CALLE, 29 CUENTA CON TAPIAL METÁLICO NO SOBRESALE CONSTE.”

c) La Servidora Pública responsable asentó las siguientes observaciones:

ESPACIO TESTADO.

- III. La orden y acta de visita de verificación para construcciones **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/926/2023**, 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 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/1020/2023**, de fecha **siete de noviembre de dos mil veintitrés**, firmado por la Directora de Desarrollo Urbano de ésta Alcaldía, en donde se informa que:

*“...realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, encontrando registro de manifestación de construcción tipo “b” número de folio RAOB-3602-2020, y recibida ante ventanilla única de esta alcaldía el día 21 de agosto de 2020. Prorroga de Registro de Manifestación de Construcción número de folio 2894/2023 y recibida ante Ventanilla única de esta Alcaldía el día 21 de agosto de 2023, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 5033-151MAAD20D con fecha de expedición el día 29 de enero de 2020, y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número de folio 6274-2019 con fecha de expedición el día 08 de octubre de 2019, y memoria descriptiva,....”*

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. Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/926/2023**, de fecha **diecisiete de octubre de dos mil veintitrés**, se desprende la **INEXISTENCIA DE IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, esto es así, ya que de las constancias que obran en autos del expediente de cuenta, específicamente del Acta de Visita de Verificación para Construcciones, es decir, de las manifestaciones hechas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a esta Alcaldía por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA), se desprende que en el inmueble ubicado en **RISCO, NÚMERO 217, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, se observó: **“(…) 12) SE TRATA DE OBRA NUEVA (...)**”; y tomando en consideración el oficio firmado por la Directora de Desarrollo Urbano de esta Alcaldía, número **CDMX/AÁO/DGODU/DDU/1020/2023**, de fecha **siete de noviembre de dos mil veintitrés** del cual se desprende lo siguiente: *“...registro de manifestación de construcción tipo “b” número de folio RAOB-3602-2020, y recibida ante ventanilla única de esta alcaldía el día 21 de agosto de 2020. Prorroga de Registro de Manifestación de Construcción número de folio 2894/2023 y recibida ante Ventanilla única de esta Alcaldía el día 21 de agosto de 2023.”*, por lo que, esta Autoridad prevé que los trabajos



ejecutados en el inmueble verificado se encuentran legalmente amparados por el registro de Manifestación de Construcción.

- VI. Finalmente, se **APERCIBE** al **C. Propietario y/o Poseedor y/o Encargado y/o Responsable** del inmueble ubicado en **RISCO, NÚMERO 217, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, que deberá apegarse a todas y cada una de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México y la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, **PREVIO AL INICIO DE CUALQUIER ACTIVIDAD REFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN Y/O EDIFICACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN DEL INMUEBLE DE MÉRITO.**

Por lo anteriormente esgrimido en los RESULTANDOS y CONSIDERANDOS señalados, es de resolverse, y se:

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

**PRIMERO.** De conformidad con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al VI y en el acta de visita de verificación para Construcción **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/926/2023** de fecha diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, practicada en el inmueble ubicado **RISCO, NÚMERO 217, 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, se encuentran legalmente amparados por el Registro de Manifestación de Construcción.

**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/926/2023**.

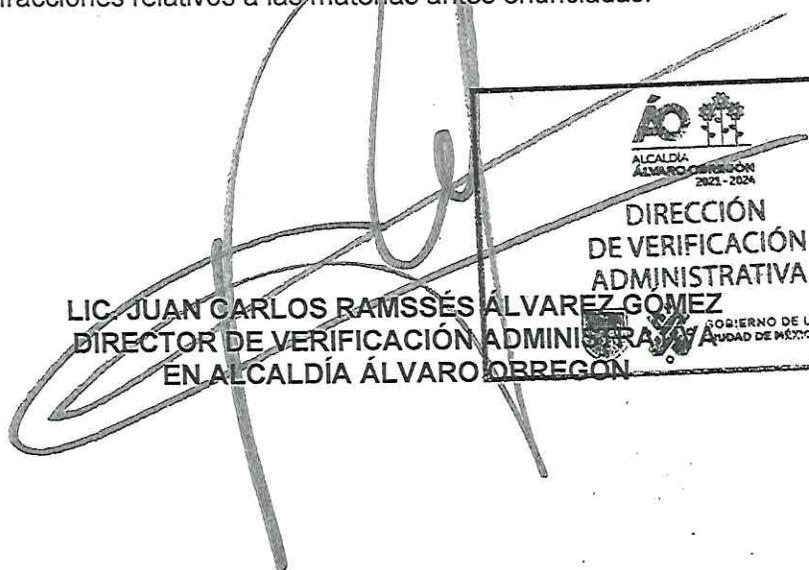
**TERCERO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; hágase del conocimiento al **C. Propietario y/o Poseedor y/o Encargado y/o Responsable** del inmueble ubicado en **RISCO, NÚMERO 217, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, 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.

**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 Poseedor y/o Encargado y/o Responsable**, del inmueble materia del presente procedimiento administrativo en el domicilio sito en **RISCO, NÚMERO 217, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**.

Así lo resuelve 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 veinticinco de julio de dos mil veintitrés, 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.



ALCALDÍA  
ÁLVARO OBREGÓN  
2021 - 2024

2024

DIRECCIÓN  
DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA

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

GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

JDFFF/

