

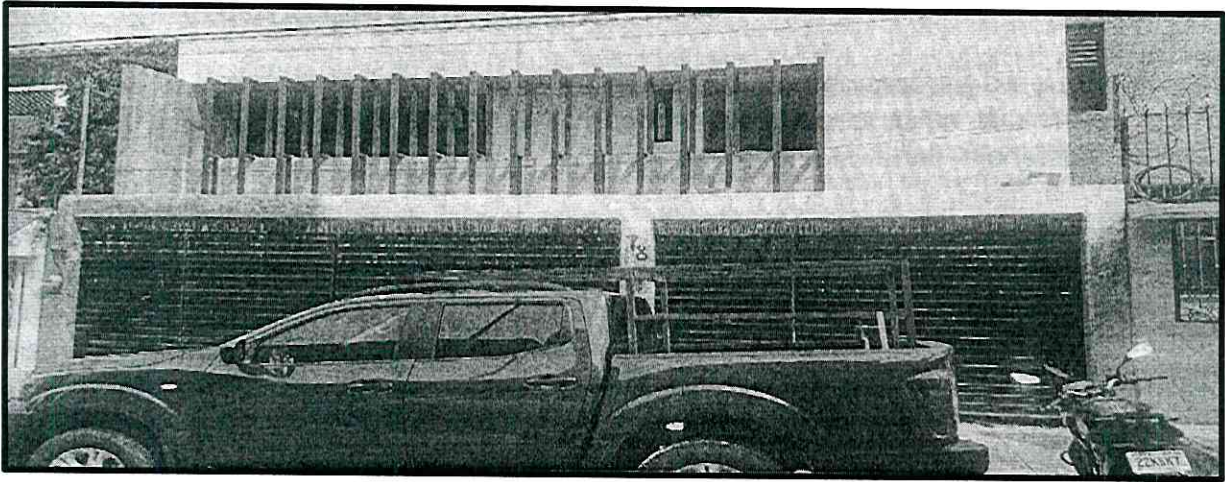
Resubí resolución

28 agosto 2025

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

1



Ciudad de México, a veinte de agosto de dos mil veinticinco, Luis Miguel Ramos Figueroa, Director de Verificación Administrativa en Álvaro Obregón, Ciudad de México, con base en el expediente AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB, procedente de la Visita de Verificación Administrativa en materia de Construcción al inmueble ubicado en Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, procede a dictar Resolución Administrativa en virtud de los siguientes:

----- RESULTANDOS -----

1. Con fecha cinco de junio de dos mil veinticinco, se expidió la Orden de Visita de Verificación en materia de Construcción AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB, en la cual se instruyó, entre otros, a la Servidora Pública Responsable, la C. Xóchitl Berenice Maldonado Cedillo, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignada a esta Alcaldía, credencial T0155, a efecto de constatar la observancia de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, relativo al inmueble ubicado en Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, "...EN ATENCIÓN AL RECORRIDO REALIZADO, POR LAS INSPECTORES ADSCRITOS A LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE VERIFICACIÓN DE OBRAS Y PUBLICIDAD EXTERIOR, EN EL CUAL OBSERVARON TRABAJOS DE OBRA EN PROCESO EN EL INMUEBLE UBICADO EN: ESTUDIANTINA, NÚMERO 78, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA COLINAS DEL SUR, CÓDIGO POSTAL 01430, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO. POR LO ANTERIOR LA PRESENTE ORDEN SE EMITE PARA CORROBORAR SI CUENTA CON LAS DOCUMENTALES QUE APAREN SU LEGAL EJECUCIÓN." (SIC).
2. Siendo las doce horas con quince minutos del nueve de junio de dos mil veinticinco, se practicó Visita de Verificación en materia de Construcción, cuyas resultas se registraron en el Acta: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB, misma que corre agregada en autos, siendo atendida

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

2

por persona que no proporciona su nombre, en su carácter de **ocupante**, mismo que no se identifica, por lo que se procede a asentar su media filiación; asimismo no son designados testigos de asistencia, dada oposición del visitado.

3. El **trece de junio de dos mil veinticinco** esta Autoridad emitió **Acuerdo Administrativo, Medida de Apremio y Nueva Visita**, por medio del cual se sancionó al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble materia del presente procedimiento, con base en el artículo **251** fracción I inciso c) del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de aplicación en la Ciudad de México, con **MULTA** equivalente a **50 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización de la Ciudad de México**, toda vez que el visitado se opuso a la realización de la Visita de Verificación Administrativa; en esta misma tesitura se ordenó se practicara **NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN BAJO EL MISMO NÚMERO DE EXPEDIENTE** en el multicitado inmueble, asimismo se determinó que en caso de reiterar la negativa de permitir el acceso al Personal Especializado en Funciones de Verificación, comisionado a esta Alcaldía; para llevar a cabo la diligencia, **se procedería a imponer el ESTADO DE CLAUSURA TOTAL del inmueble, sin impedir el acceso en caso de ser uso habitacional, además de una MULTA equivalente a 200 veces el valor de la Unidad de Medida y actualización de la Ciudad de México**, en términos de lo precisado en el artículo **251** fracción III inciso g) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.
4. En relación al punto que antecede, el **veintiséis de junio de dos mil veinticinco**, se expidió la **Segunda Orden de Visita de Verificación** en materia de **Construcción AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB**, en la cual se instruyó, entre otros, al Servidor Público Responsable, el **C. Víctor Alfonso Carbajal Martínez**, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, comisionado a esta Alcaldía, credencial **T0036**, a efecto de constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, relativo al inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, "...EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO AL ACUERDO ADMINISTRATIVO MEDIDA DE APREMIO Y NUEVA VISITA, DE FECHA TRECE DE JUNIO DEL AÑO EN CURSO, MEDIANTE EL CUAL SE ORDENA LLEVAR A CABO UNA NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN BAJO EL MISMO NÚMERO DE EXPEDIENTE A LA OBRA EN CONSTRUCCIÓN UBICADA EN: ESTUDIANTINA, NÚMERO 78, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA COLINAS DEL SUR, CÓDIGO POSTAL 01430, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, POR LO ANTERIOR LA PRESENTE ORDEN SE EMITE PARA CORROBORAR SI CUENTA CON LAS DOCUMENTALES QUE AMPAREN SU LEGAL EJECUCIÓN."** (SIC).
5. Siendo las **trece horas con treinta y un minutos del veintisiete de dos mil veinticinco**, se practicó la **Visita de Verificación** en materia de **Construcción**, cuyos resultados se asentaron en el acta **AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB**, misma que corre agregada en autos, atendida por el

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

3

C. [REDACTED] en su carácter de **ocupante**, mismo que se identifica mediante **Credencial para Votar**, expedida a su favor por el **Instituto Nacional Electoral**, clave [REDACTED] designando como Testigos de Asistencia únicamente al C. [REDACTED] misma que se identifica a través de **Credencial para Votar**, expedida a su favor por el **Instituto Nacional Electoral**, folio [REDACTED]

6. El **tres de julio de dos mil veinticinco**, esta autoridad recibió escrito, folio **2124**, turnado a la Coordinación de Calificación de Infracciones el **cuatro de julio de dos mil veinticinco**, mediante turno **1521**, signado por el C. [REDACTED] a través del cual realiza diversas observaciones en relación a los hechos asentados en el **Acta de Visita de Verificación Administrativa AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB** de fecha **veintiuno de enero de dos mil veinticinco**, referente al inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**; al cual le recayó **Acuerdo Admisorio** de fecha **diez de julio de dos mil veinticinco**, en el que se tuvieron por hechas las observaciones a lo consignado en la Orden y Acta de Visita de Verificación Administrativa, por admitidas las pruebas ofrecidas y se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de ley, mismo que fue notificado el **dieciséis de julio de dos mil veinticinco**.

7. A las **trece horas con cero minutos del catorce de agosto de dos mil veinticinco**, tuvo lugar la Audiencia de Ley, con la comparecencia del C. [REDACTED] en su calidad de **propietario** de inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, en la que se desahogaron las pruebas admitidas consistentes en:

- a) **Copia simple** cotejado con **certificada** del **Escrito** signado por el Titular de la Notaría número noventa y ocho de la Ciudad de México el Licenciado [REDACTED] de fecha **veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro**; por medio del cual hace constar que mediante la escritura [REDACTED] se llevó a cabo la **COMPRAVENTA** en la cual el C. [REDACTED] adquirió la casa marcada con el **número setenta y ocho de la calle Estudiantina, en la colonia Fraccionamiento Colinas del Sur, (catastralmente colonia Colina del Sur), en Álvaro Obregón**. -----
- b) **Copia simple** cotejado con **original** del **Oficio AAO/DGODU/DDU/0460/2025**, por medio del cual se toma conocimiento de los trabajos que se llevaran a cabo, con base en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México. -----
- c) **Reporte fotográfico de botiquín y extintor**. -----
- d) **Copia simple** cotejada con **original** de **Credencial para Votar** a favor del C. [REDACTED] expedida a su favor por el **Instituto Nacional Electoral**, folio [REDACTED] -----

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

4

Los alegatos fueron ingresados **ese mismo día** en la Dirección de Verificación Administrativa, folio **2589**, por lo que, no habiendo ninguna otra etapa por desahogar, se procede a calificar el Acta de Visita de Verificación Administrativa, con 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 y XX, 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 fracciones I, II, X, XI, XIII, 12, 13, 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 244, 245 y 246 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; todas las normatividades 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 VEINTE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO, POR EL QUE SE DELEGAN A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, ASÍ COMO A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA LAS FACULTADES QUE SE INDICAN 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 **Informe de Inejecución por oposición**, al momento de la Visita de Verificación Administrativa, la Servidora Pública Responsable, asentó:
 - a) Solicitó al visitado, exhibiera la documentación a que se refiere la Orden de Visita de Verificación, por lo que muestra los siguientes documentos:

“TESTADO.” (SIC).
 - b) En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hace constar lo siguiente:

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

5

“CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO DE MÉRITO CERCIORADA DE QUE SE TRATA DEL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA VISITA DE VERIFICACIÓN ATENDIÉNDOME EL OCUPANTE ANTE QUIEN ME IDENTIFICO, ME EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y USTED MANIFIESTA QUE SE LE COMUNICARÍA CON EL PROPIETARIO 4 MINUTOS DESPUÉS REFIRIÓ QUE EL PROPIETARIO LLEGARÍA EN 5 MINUTOS, TRANSCURRIDOS VARIOS MINUTOS LE EXPLICO AL OCUPANTE QUE LA VISITA LA PUEDE ATENDER CUALQUIER PERSONA QUE SE ENCUENTRE AL INTERIOR A LO QUE LE SOLICITO QUE ÉL NOS ATENDIERA MIENTRAS LLEGABA EL PROPIETARIO PROCEDIENDO EL OCUPANTE A COMUNICARSE NUEVAMENTE CON EL PROPIETARIO A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y SE LE SOLICITA QUE EL OCUPANTE NOS ATENDIERA LA DIRIGENCIA MIENTRAS LLEGABA SIN EMBARGO MANIFIESTA QUE ESTÁ EN CAMINO QUE LO ESPEREMOS QUE EL OCUPANTE NO PUEDE ATENDER Y AL NO TENER CERTEZA EN CUÁNTO TIEMPO LLEGA EL PROPIETARIO Y AL NEGARSE EL OCUPANTE A ATENDER NOS SE LES HACE SABER LAS SANCIONES QUE PUDIERAN APLICARSE EN CASO DE UNA OPOSICIÓN AUN ASÍ NEGÁNDOSE A RECIBIR LA DILIGENCIA MOTIVO POR EL CUAL ME RETIRO MARCANDO LA OPOSICIÓN, CABE SEÑALAR QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ES DE TRES NIVELES DE FACHADA COLOR BLANCO CON PORTONES METÁLICOS NEGRO DE ACCESO AL INTERIOR SE ENCUENTRAN TRABAJADORES SIN PODER PRECISAR LOS TIPOS DE TRABAJO QUE SE EJECUTAN.”
(SIC).

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

“TESTADO”. (SIC).

d) En el apartado relacionado con observaciones la Servidora Pública Responsable, señaló:

“NO SE DESIGNAN TESTIGOS POR PARTE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE TODA VEZ QUE DURANTE LA REALIZACIÓN DE LA DILIGENCIA NO HABÍA PERSONA ALGUNA EN LOS ALREDEDORES QUE PUDIESE FUNGIR COMO TAL POR LO QUE ME VEO IMPOSIBILITADA A DESIGNARLOS.” (SIC).

III. De conformidad con los hechos consignados en el Acta derivada de la Segunda Orden, al momento de la Visita de Verificación Administrativa, el Servidor Público Responsable, asentó:

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

6

- a) Solicitó al visitado, exhibiera la documentación a que se refiere la Orden de Visita de Verificación, por lo que muestra los siguientes documentos:

“AL MOMENTO EXHIBE ORIGINAL DE (ARTÍCULO 62) OFICIO NÚMERO: AÁO/DGODU/DDU/0460/2025. CON FECHA 29 DE ABRIL DE 2025 PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON SELLO DE VENTANILLA ÚNICA DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN.” (SIC).

- b) En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hace constar lo siguiente:

“CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORADO DE SER EL CORRECTO PARA ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SER CORROBORADO POR EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER TRABAJADOR EN EL INMUEBLE Y ANTE QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE HACIENDO DE SU CONOCIMIENTO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA LA CUAL RECIBE EN PROPIA MANO CON CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, EL CUAL ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE DONDE REALIZÓ UN RECORRIDO OBSERVANDO UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y UN NIVEL EL CUAL ES PREEXISTENTE Y DONDE AL MOMENTO ADVIERTO TRABAJOS DE CAMBIO DE PISOS, CARPINTERÍA Y PINTURA INTERIOR Y EXTERIOR, RESPECTO AL ALCANCE MANIFIESTO: 1. SI SE TIENE ACCESO AL INMUEBLE, 2) Y 3) EXHIBE ARTÍCULO 62 ANTES DESCRITO, 4) QUEDAN DESCRITOS EN APARTADO, 5) LOS TRABAJOS SE APEGAN A LO INDICADO EN EL ARTÍCULO 62 EXHIBIDO, 6) NO EXHIBE 7) NO SE ADVIERTA PODA O DERRIBO DE ÁRBOLES, 8) NO EXHIBE, 9) NO SE OBSERVA EL LETRERO, 10) AL MOMENTO SE ENCUENTRAN DOS TRABAJADORES CON EQUIPO DE SEGURIDAD, NO HAY TRABAJOS EN VOLADOS, NO SE OBSERVAN MATERIAL EN VÍA PÚBLICA, NO CUENTA CON EXTINTOR, NO CUENTA CON (ILEGIBLE) EN CASO DE SISMO O INCENDIO, 11) SI CUENTA CON SANITARIO, 12) NO HAY TRABAJOS CON GRÚA TORRE, 13) EL PREDIO ES PREEXISTENTE Y CUENTA CON SEPARACIÓN DE COLINDANCIAS, 14) NO ADVIERTO AFECTACIONES VISIBLES, 15) OBSERVO TRABAJOS EN MUROS DE COLINDANCIA, 16) LOS TRABAJOS SE REALIZAN AL INTERIOR, 17) NO OBSERVO TAPIALES, 18) NO OBSERVÓ REDUCCIÓN DE PASO PEATONAL, 19) NO HAY AFECTACIÓN A (ILEGIBLE) DE VÍA PÚBLICA, 20) CUENTA CON 183 M² DE PREDIO (CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS, CUENTA CON 291 M² DE SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO), 65 M² DE SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, 226 M² DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

7

SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, 113 M² DE DESPLANTE, ÁREA LIBRE DE 70 M² (SETENTA), ALTURA DE ENTREPISOS 2.4 METROS, ALTURA TOTAL DE OCHO 8 METROS LINEALES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, CUENTA CON UN CUBO DE ESCALERAS DE 1.2 M² DE NIVEL SUPERIOR A AZOTEA. 21) NO APLICA, 22) CUENTA CON UN SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y UN NIVEL, 23) EL ÁREA DE (ILEGIBLE) ES DE 1.07 M AL FRENTE 24) NI SE PUEDE DETERMINAR, 25) SE ADVIERTE EN ETAPA DE ACABADOS NO ADVIERTO USO HABITACIÓN AL MOMENTO.” (SIC).

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

“SE RESERVA SU DERECHO.” (SIC).

d) En el apartado relacionado con observaciones el Servidor Público Responsable, señaló:

“REPRESENTA Y SE REALIZA CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 19 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, TODA VEZ QUE NO HAY UNA PERSONA SOBRE VÍA PÚBLICA NI AL INTERIOR.” (SIC).

- IV. La Ordene y Acta de Visita de Verificación en materia de Construcción **AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB**, 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 del Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el artículo 4; los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez, como son: **a)** estar 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 **TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR** 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.
- V. Prosiguiendo con el análisis del **Informe de Inejecución por Oposición**, derivada del expediente **AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB** de fecha **nueve de junio de dos mil veinticinco**, se desprende la existencia de infracciones que sancionar; en virtud de que se **IMPOSIBILITÓ A LA SERVIDORA PÚBLICA RESPONSABLE DESARROLLAR EL OBJETO Y ALCANCE DE LA MISMA**, ordenada para el inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, quebrantando los siguientes preceptos legales que literalmente señalan:

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

8

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

“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:

...

c) Se obstaculice o se impida en cualquier forma las funciones de los verificadores señaladas en el Capítulo anterior y en las disposiciones relativas del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.”

REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO

“Artículo 10.- Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:

..

VII.- Permitir al Servidor Público Responsable el correcto desempeño de sus funciones conforme al objeto y alcance establecido en la Orden de Visita de Verificación;”

...(sic).

Del Informe de Inejecución por Oposición, de fecha **nueve de junio de dos mil veinticinco**, se desprende que el visitado **IMPOSIBILITÓ A LA SERVIDORA PÚBLICA RESPONSABLE DESARROLLAR EL OBJETO Y ALCANCE DE LA MISMA**, ordenada para el multicitado inmueble, quebrantando el precepto anteriormente aludido, esto es así, ya que la Servidora Pública Responsable asentó **“...ATENDIÉNDOME EL OCUPANTE ANTE QUIEN ME IDENTIFICO, ME EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y USTED MANIFIESTA QUE SE LE COMUNICARÍA CON EL PROPIETARIO 4 MINUTOS DESPUÉS REFIRIÓ QUE EL PROPIETARIO LLEGARÍA EN 5 MINUTOS, TRANSCURRIDOS VARIOS MINUTOS LE EXPLICO AL OCUPANTE QUE LA VISITA LA PUEDE ATENDER CUALQUIER PERSONA QUE SE ENCUENTRE AL INTERIOR A LO QUE LE SOLICITO QUE ÉL NOS ATENDIERA MIENTRAS LLEGABA EL PROPIETARIO PROCEDIENDO EL OCUPANTE A COMUNICARSE NUEVAMENTE CON EL PROPIETARIO A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y SE LE SOLICITA QUE EL OCUPANTE NOS ATENDIERA LA DIRIGENCIA MIENTRAS LLEGABA SIN EMBARGO MANIFIESTA QUE ESTÁ EN CAMINO QUE LO ESPEREMOS QUE EL OCUPANTE NO PUEDE ATENDER Y AL NO TENER CERTEZA EN CUÁNTO TIEMPO LLEGA EL PROPIETARIO Y AL NEGARSE EL OCUPANTE A ATENDERNOS SE LES HACE SABER LAS SANCIONES QUE**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

9

PUDIERAN APLICARSE EN CASO DE UNA OPOSICIÓN AUN ASÍ NEGÁNDOSE A RECIBIR LA DILIGENCIA MOTIVO POR EL CUAL ME RETIRO MARCANDO LA OPOSICIÓN... (SIC), dicho lo anterior, se **CONFIRMA LA MULTA** impuesta mediante el Acuerdo Administrativo, Medida de Apremio y Nueva Visita de fecha trece de junio de dos mil veinticinco, por medio del cual se sancionó al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble materia del presente procedimiento, con multa equivalente a **50 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización de la Ciudad de México.**

El **TOTAL** de la multa impuesta al C. [REDACTED] en su calidad de propietario del inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, por infracciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, asciende a **50 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.**

- VI. Toda vez que, esta autoridad desconoce los parámetros previstos en el artículo 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 247 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ambos ordenamientos de aplicación en la Ciudad de México, al no ser posible su individualización porque no cuenta con elementos para poder determinarlos; conlleva a imponer una sanción de tipo mínimo sin que viole los principios de Legalidad y Seguridad Jurídica previstas en los artículos 14 y 16 Constitucionales con apoyo en la Tesis aislada con número de registro 225, 829 Materia(s): Administrativa, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito:

“MULTAS, FALTA DE MOTIVACIÓN DE LAS. NO IMPORTA VIOLACIÓN DE GARANTÍAS CUANDO SE IMPONEN LAS MÍNIMAS.

Con independencia de la gravedad de las infracciones cometidas, de la capacidad económica del infractor, del daño ocasionado y de otras circunstancias que deban tomarse en cuenta al ejercer el arbitrio sancionador, aceptada la existencia material de las infracciones, quien las cometió debe ser sancionado por la autoridad correspondiente, cuando menos con el mínimo de las multas señalado en la ley; y si la resolución que impone esos mínimos adolece de motivación, en ese especial caso, no transgrede garantías individuales, porque no hubo agravación de la sanción con motivo del arbitrio de la autoridad.” (sic)

Prosiguiendo con el análisis del Acta de Visita de Verificación Administrativa de fecha veintisiete de junio de dos mil veinticinco, se observa que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, esto es así ya que el C. [REDACTED] en su calidad de propietario del inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

10

postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, no comete irregularidad alguna, ya que si bien es cierto que al momento de la diligencia se observó que **“...AL MOMENTO ADVIERTO TRABAJOS DE CAMBIO DE PISOS, CARPINTERÍA Y PINTURA INTERIOR Y EXTERIOR... ..EXHIBE ARTÍCULO 62 ANTES DESCRITO... ..LOS TRABAJOS SE APEGAN A LO INDICADO EN EL ARTÍCULO 62 EXHIBIDO... ..LOS TRABAJOS SE REALIZAN AL INTERIOR...” (SIC)**, también lo es que, dichos trabajos se encuentran amparados por el artículo 62, fracción XI del **Reglamento de Construcciones** vigente en la Ciudad de México que literalmente indica:

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

...
XI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.
... (SIC)”

También, durante la sustanciación del procedimiento administrativo el C. [REDACTED] en su calidad de **propietario** del inmueble verificado, aporto al presente, soporte gráfico por medio del cual se advirtió que en el inmueble materia del presente procedimiento administrativo, se cuenta con las medidas necesarias para salvaguardar la seguridad, la vida y la integridad física de las personas que ahí laboran.

En esta misma tesitura, se **APERCIBE** al C. [REDACTED], en su calidad de **propietario** del inmueble verificado ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, adherirse a todas y cada una de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.

VII. En conclusión, esta Autoridad determina que; si bien es cierto que en el Acta de fecha **veintisiete de junio de dos mil veinticinco** **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, también lo es, que derivado de que con fecha **nueve de junio de dos mil veinticinco** se le **impidió a la Servidora Pública Responsable desarrollar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación Administrativa**, señalada mediante el Informe de Inejecución por Oposición, suscrito por la **C. Xóchitl Berenice Maldonado Cedillo**, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignada a esta Alcaldía, credencial **T0155**, de fecha **nueve de junio de dos mil veinticinco**; permanece la **MULTA** equivalente a **50 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización de la Ciudad de México**, confirmada en la presente determinación; **haciendo de su conocimiento que esta autoridad se reserva el derecho de corroborar a futuro, cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables, cuando resulte procedente, dejando a salvo la facultad verificadora de esta Autoridad.**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

11

Por lo que, en virtud de los resultandos y considerandos anteriormente señalados, es de resolverse; y se:

RESUELVE

PRIMERO. De conformidad con lo expuesto en los considerandos I al VII de la presente Resolución Administrativa, ha quedado debidamente acreditada la existencia de infracciones cometidas al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, en relación al inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, en virtud de que se **imposibilitó a la Servidora Pública Responsable desarrollar el objeto y alcance de la Orden Visita de Verificación Administrativa fechada el cinco de junio de dos mil veinticinco.**

SEGUNDO. Fundado y motivado en el considerando V de la presente Resolución Administrativa, se impone al C. [REDACTED] en su calidad de **propietario** del inmueble verificado ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, una multa equivalente a **50 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente**, dada la **OPOSICIÓN** a la Visita de Verificación Administrativa de fecha nueve de junio de dos mil veinticinco.

TERCERO. Comuníquese al C. [REDACTED] en su calidad de **propietario** del inmueble verificado, que cuenta con un plazo de **tres días hábiles contados a partir de aquel en que se notifique la presente Resolución Administrativa** para que acuda con el Titular de la Coordinación de Calificación de Infracciones, ubicado en el Edificio de esta Alcaldía en **Canario, sin número, esquina Calle 10, colonia Tolteca, código postal 01150, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, a efecto de que se le expida la orden de cobro correspondiente y realice su pago en la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, apercibido 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 para la Ciudad de México, de conformidad a lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vigente de la Ciudad de México.

CUARTO. Infórmese a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México de la multa impuesta al C. [REDACTED], en su calidad de **propietario** del inmueble verificado ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, para que, en uso de sus atribuciones, lleve a cabo los actos procedentes para la ejecución de esta.

QUINTO. Se **APERCIBE** al C. [REDACTED] en su calidad de **propietario** del inmueble verificado ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia),**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

12

colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, adherirse a todas y cada una de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México; haciendo de su conocimiento que esta autoridad se reserva el derecho de corroborar a futuro, cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables, cuando resulte procedente, dejando a salvo la facultad verificadora de esta Autoridad.

SEXTO. Hágase del conocimiento al C. [REDACTED] en su calidad de **propietario** del inmueble verificado, que con fundamento en los artículos 257 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y artículos 7 fracción III, 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, ambos ordenamientos vigentes en la Ciudad de México, que contra la presente Resolución Administrativa puede interponer Recurso de Inconformidad ante la Dirección General Jurídica de esta Demarcación Territorial, o Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en un término de **quince días hábiles** contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente determinación.

SÉPTIMO. Notifíquese personalmente al C. [REDACTED] en su calidad de **propietario** del inmueble ubicado en **Estudiantina, número 78, (con fotografía de referencia), colonia Colinas del Sur, código postal 01430, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles, en términos de lo establecido por el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, precepto que se invoca de manera supletoria de conformidad con lo señalado por los numerales 7 y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ambos ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

Así lo **resuelve** y firma el **Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, 10 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 1 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 1, 74 y quinto transitorio de la **LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, **Capítulo II, páginas 18 y 19 del MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN con número de registro MA-AO-23-3FF4D94E**, el cual se puede consultar en el siguiente enlace electrónico: https://aao.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2023/07/Manual_administrativo_AO_2023.pdf, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1155 el veinticinco de julio del dos mil veintitrés, **que confiere a la Dirección de Verificación Administrativa: "...Generar, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias de**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

13

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; Emitir órdenes de clausura, suspensión de actividades, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos; Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de conformidad con la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe; Supervisar y conducir las 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...(sic); **Apartado B, Capítulo III, artículo 15 del MANUAL DE ORGANIZACIÓN EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1173 el 18 de agosto de 2023, **que refiere como atribuciones específicas de la Persona Titular de la Dirección de Verificación Administrativa, las siguientes:** “...**III. Generar, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones** relativos a 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; **IV. Emitir órdenes de clausura, suspensión de actividades, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos, V. Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de conformidad con la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe; VI. Supervisar y conducir las 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, principios establecidos en la normatividad aplicable... XI. Aprobar los proyectos de las resoluciones de las actas de visita de verificación; XII. Emitir resoluciones en el procedimiento de verificación y quien las ejecuta es el Personal Especializado en Funciones de Verificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscrito a la Alcaldía, la ejecución de las resoluciones de las actas de visita de verificación, y XIII. Las demás que las leyes establezcan en las materias sobre las que es**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
(MULTA)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/245/2025/OB

14

competente esta Dirección.” (sic) y el ACUERDO POR EL QUE SE DELEGAN FACULTADES A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1530, de fecha veinte de enero del dos mil veinticinco, que faculta a: “...II. Ordenar, ejecutar y substanciar las acciones de verificación administrativa 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. III. Emitir, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a 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. IV. Certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa. V. Emitir órdenes de suspensión de actividades, clausura, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos. VI. Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación administrativa en apego a la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe...” (sic)

Luis Miguel Ramos Figueroa
R.F.
LUIS MIGUEL RAMOS FIGUEROA
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN



Elaboró: Lic. JOSELYN MARIANA MALDÍ GALZEDA	
Revisó: Lic. FABIOLA PÉREZ TOPPES	