

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
CLAUSURA Y MULTA  
EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0063/2025/OB**



1

Ciudad de México, a dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco, Luis Miguel Ramos Figueroa, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número **AÁO/DGG/DVA/0063/2025/OB**, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, se procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- En fecha **diez de febrero del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa emitió la orden de visita de verificación para construcción número **AÁO/DGG/DVA/0063/2025/OB**, con la cual se instruyó, entre otros, a la **C. ARIADNA MARIEL MORALES TORRES**, Servidora Pública Responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de Credencial **T0189**, 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 **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, "EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO AL RECORRIDO REALIZADO, POR LOS 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 AVENIDA BERNARDO QUINTANA, NÚMERO 57A, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA SANTA FE LA LOMA, CÓDIGO POSTAL 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO ..."**. (SIC).

2.- En fecha **diez de febrero del dos mil veinticinco**, siendo las **once horas con cincuenta y dos minutos**, se practicó la visita de verificación para construcciones, según se desprende del testimonio que obra en **ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN** número **AÁO/DGG/DVA/0063/2025/OB**, misma que corre agregada en autos, constituyéndose en el mismo y cerciorado de ser el domicilio inserta en la Orden de Visita de Verificación, se pretende la presencia del visitado así como el acceso al inmueble, asentando en la misma los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, por lo que con fundamento en lo establecido en los artículos 17 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se

entendió dicha diligencia con el C. [REDACTED] quien dijo ser encargado sin identificarse plenamente ante el servidor público responsable, por lo que se asienta la descripción de media filiación, mismo a quien se le entregó Cedula de Notificación, Orden de Visita de Verificación, así como la Carta de Derechos y Obligaciones del Visitado y Acta de Visita de Verificación; haciéndole saber su derecho de designar dos testigos de asistencia para el desarrollo de la diligencia, sin designar testigo alguno ante su negativa de permitir la acción verificadora, por lo que el personal especializado asignado, hace constar en la misma, el **INFORME DE INEJECUCIÓN POR OPOSICIÓN**, de misma fecha.-----

2

3.- Mediante **AUTO DE RADICACIÓN** de fecha **catorce de febrero del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa, forma y registra expediente de cuenta, en el libro de Gobierno de la Coordinación de Calificación de Infracciones adscrita a la Dirección de Verificación Administrativa.-----

4.- Mediante **ACUERDO ADMINISTRATIVO DE MEDIDA DE APREMIO Y NUEVA VISITA**, de fecha **diecinueve de febrero de dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa en esta Alcaldía, ordenó la multa correspondiente a una **MULTA** equivalente de 50 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, y la realización de la segunda visita de verificación, derivado de la oposición referida en el numeral 2, de los resultados de la presente resolución administrativa.-----

5.- En fecha **veintiocho de febrero del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa, emitió la **SEGUNDA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN** para construcción bajo el mismo número de expediente, **AÁO/DGG/DVA/063/2025/OB**, con la cual se instruyó, entre otros, al **C. LUIS GERARDO VILLEGAS GALICIA**, Servidor Público Responsable adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de Credencial T0296, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, referente a las actividades que se ejecutan en el inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA, NÚMERO 57A, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA SANTA FE LA LOMA, CÓDIGO POSTAL 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO A LA MEDIDA DE APREMIO Y NUEVA VISITA DE FECHA DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO EN CURSO, MEDIANTE EL CUAL SE ORDENA LLEVAR A CABO NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CUENTA, A LA OBRA EN CONSTRUCCIÓN UBICADA EN: AVENIDA BERNARDO QUINTANA, NÚMERO 57A, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA SANTA FE LA LOMA, CÓDIGO POSTAL 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO” (SIC).**-----

6.- En fecha **veintiocho de febrero del dos mil veinticinco**, siendo las catorce horas con cinco minutos, se practicó la segunda visita de verificación para construcciones, según se desprende del testimonio que obra en **ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN** número **AÁO/DGG/DVA/063/2025/OB**, misma que corre agregada en autos, constituyéndose en el mismo y cerciorado de ser el domicilio inserta en la Orden de Visita de Verificación, se pretende la presencia del visitado así como el acceso al inmueble, asentando en la misma los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, por lo que con fundamento en lo establecido en los artículos 17 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se entendió dicha diligencia con el C. [REDACTED] quien bajo protesta de decir verdad dijo tener carácter de **OCUPANTE**, identificándose con credencial para votar, mismo a quien se le entregó Cedula de Notificación, Orden de Visita de Verificación, así como la Carta de Derechos y Obligaciones del Visitado y Acta de Visita de Verificación; haciéndole saber su derecho de designar dos testigos de asistencia para el desarrollo de la diligencia, fungiendo como tal los CC [REDACTED]-----

7.- Mediante el **ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES COMO MEDIDA DE SEGURIDAD** de fecha **tres de abril del dos mil veinticinco**, y ejecutada el día ocho de abril del dos mil veinticinco, la Dirección de Verificación Administrativa ordenó lo conducente, al no haber exhibido documental alguna que acreditara la autorización del Uso y Ocupación de la obra realizada en el inmueble de mérito.-----

8.- En fecha **diez de abril del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito firmado por el C. [REDACTED], quien solicita se le expida la línea de captura de recibo de pago correspondiente a la multa impuesta por la oposición a la acción verificadora, señalada en el numeral 4 de los resultados de la presente resolución administrativa.-----

9.- Mediante el oficio **CDMX/AÁO/DGG/DVA/CCI/318/2025**, de fecha **veintitrés de abril del dos mil veinticinco**, la Coordinación de Calificación de Infracciones adscrita a la Dirección de Verificación Administrativa, solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano, saber si en sus archivos cuentan con trámites concernientes a la realización de la obra en el inmueble de mérito.-----

10.- Mediante **ACUERDO DE REPOSICIÓN SELLOS DE SUSPENSIÓN** de fecha treinta de abril del dos mil veinticinco, ejecutado el día seis de mayo del mismo año, la Dirección de Verificación Administrativa, ordenó lo conducente, en razón de advertir probable quebrantamiento de sellos.-----

11.- Mediante **ACUERDO ADMINISTRATIVO DE RECIBO DE PAGO**, de fecha **nueve de mayo del dos mil veinticinco**, y notificado el día veintiocho del mismo mes y año, la Dirección de Verificación Administrativa, acuerda la promoción señalada en el numeral 8 de los resultados de la presente resolución administrativa.-----

12.- En fecha **veinte de mayo del dos mil veinticinco**, la Coordinación de Calificación de Infracciones, adscrita a la Dirección de Verificación Administrativa, recibió el oficio número **CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0340/2025**, firmado por la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano en esta Alcaldía, informando que en la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias, Construcción y Anuncios, así como en la Jefatura de la Unidad Departamental de Alineamientos y/o Números Oficiales, **NO EXISTE INFORMACIÓN PARA EL PREDIO DE MÉRITO**.-----

13.- En fecha **dieciséis de junio del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito firmado por los CC. [REDACTED] quienes se ostentaron como apoderados legales del inmueble de mérito.-----

14.- Mediante el **ACUERDO ADMINISTRATIVO**, denominado **SE TIENEN POR PRESENTADAS DOCUMENTALES**, notificado el día tres de julio del dos mil veinticinco, la Dirección de Verificación Administrativa acordó el escrito referido en el numeral que antecede, en la que tuvo por acreditada la personalidad de los promoventes en su carácter de apoderados legales de la persona moral denominada [REDACTED] sin que esta última acreditara su interés jurídico y/o legítimo con respecto al inmueble que nos ocupa, al no exhibir documental alguna que probara su titularidad.-----

15.- En fecha **dieciocho de julio del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito firmado por la C. [REDACTED] en exhibe recibo de pago por concepto de multa administrativa consistente en el equivalente a 50 veces

el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, impuesta en razón a la oposición a la acción verificadora en la primer visita de verificación.-----

16.- Mediante **ACUERDO ADMINISTRATIVO**, denominado **SE TIENE POR EXHIBIDO RECIBO DE PAGO**, de fecha cuatro de agosto del dos mil veinticinco, notificado el día siete del mismo mes y año, la Dirección de Verificación Administrativa acordó el escrito referido en el numeral que antecede.-----

17.- En fecha once de agosto del dos mil veinticinco, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito signado por la O [REDACTED] quien solicita la segunda visita de verificación administrativa, a efecto de descartar trabajos de tipo constructivo en el inmueble de mérito.-----

18.- Mediante el **ACUERDO ADMINISTRATIVO DE NO HA LUGAR** de fecha **veinticinco de agosto del dos mil veinticinco**, notificado el día ocho de septiembre del mismo año, la Dirección de Verificación Administrativa acordó el escrito referido en el numeral que antecede, solicitando el **AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA EJECUTADA ANEXO CON LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN**.-----

Por lo anterior, al no quedar etapas pendientes por desahogar y por lo antes expuesto se procede a resolver conforme a derecho corresponda, 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; 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 DELEGATORIO**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1530, de fecha **veinte de enero del dos mil veinticinco**, con el **"ACUERDO 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**. Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.-----

II.- El objeto de la presente Resolución es determinar el cumplimiento al Reglamento de Construcciones, así como el Reglamento de Verificación Administrativa, ambos aplicados en la Ciudad de México; derivado del resultado en Acta de Visita de Verificación en cumplimiento de la Orden de Visita de Verificación, materia del presente asunto, **documentos que son valorados como públicos**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria a la materia, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° párrafo segundo de la Ley de

Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez como son: 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) establece los motivos que originaron su expedición y; c) contienen específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al propietario y/o poseedor 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 expedición; asimismo conforme a los artículos 15, 20 y 21 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----

III.- De conformidad con los hechos consignados al momento de la primer visita de verificación administrativa, el Servidor Público responsable, señalo la oposición del visitado, como consta en el **INFORME DE INEJECUCIÓN POR OPOSICIÓN** de fecha diez de febrero del dos mil veinticinco, en el que asienta lo siguiente:

**“SIENDO LAS ONCE HORAS CON CINCUENTA Y DOS MINUTOS DEL DÍA DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO, ME CONSTITUÍ EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ME IDENTIFICO CON UNA PERSONA DEL SEXO MASCULINO, QUIEN ES OCUPANTE DEL LUGAR SIENDO PERSONAL DEL INMUEBLE, QUIEN DIJO LLAMARSE [REDACTED] QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME INDICA QUE NO PUEDE PERMITIRME EL ACCESO AL INMUEBLE TODA VEZ QUE NO SE ENCUENTRA EL ADMINISTRADOR, POR LO QUE SE LE HACEN DE SU CONOCIMIENTO LAS MEDIDAS DE APREMIO QUE PUEDE EMPLEAR LA AUTORIDAD EN CASO DE OPOSICIÓN ENTRE LAS QUE FIGURA LA MULTA, EL VISITADO REITERA SU NEGATIVA DE PERMITIRME EL ACCESO AL INMUEBLE, MOTIVO POR EL CUAL SE REALIZA EL PRESENTE INFORME PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR ... ” (SIC).**

IV.- Que de conformidad con los hechos consignados en la **SEGUNDA ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN** que nos ocupa, se desprende que, el Servidor Público responsable de practicar la visita el día catorce de enero del dos mil veinticinco, asentó lo siguiente:

a) Solicitó al visitado, el C. [REDACTED] exhibiera la documentación que ampara los trabajos concluidos, mediante el cual se desprende que:

**“NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN ...” (SIC).**

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

**“UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE Y TRAS CORROBORARLO COMO CORRECTO CON EL VISITADO Y CON LA NOMENCLATURA, SOY ATENDIDO POR EL C. VISITADO EN CALIDAD DE OCUPANTE, RESPECTO AL ALCANCE NO SE PUEDE DESARROLLAR LOS PUNTOS YA QUE AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, REMODELACIONE, TRABAJADORES NI MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE POR LO QUE NO ME ES POSIBLE DESAHOGAR EL ALCANCE.” (SIC).**

c) Acto seguido, se le concedió al Visitado, el C. [REDACTED] la oportunidad de manifestar lo que a su derecho convenga, siendo lo siguiente:

"ME RESERVO EL DERECHO".

d) El apartado de Observaciones, se encuentra testado por el Personal Especializado asignado

V.- La orden, informe de inejecución por oposición y acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA/0063/2025/OB**, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción 11, cuyas instrumentales tienen valor probatorio pleno, como lo prevé el numeral 403, ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México aplicable supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el arábigo 4º, los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez como son: 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) establece los motivos que originaron su expedición y; c) contienen específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al propietario y/o poseedor 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 expedición. -----

VI.- De acuerdo con el análisis al **INFORME DE INEJECUCIÓN POR OPOSICIÓN** de fecha **diez de febrero del dos mil veinticinco**, derivado de la primera visita de verificación administrativa en materia de edificaciones número **AÁO/DGG/DVA/0063/2025/OB**, se confirma la infracción que sancionada, conforme al acuerdo de **MEDIDA DE APREMIO Y NUEVA VISITA** de fecha **diecinueve de febrero de dos mil veinticinco**, en el que se ordenó nueva visita de verificación y se determinó imponer una **MULTA** equivalente de **50 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente**, al **C. PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y/O CORRESPONSABLE Y/O RESPONSABLE Y/O APODERADO LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO U OCUPANTE Y/O CONSTRUCTOR** de del inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, por haber contravenido lo establecido en el artículo 10 fracciones I, III y VII del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México; sanción que queda debidamente subsanada al haber dado cumplimiento al pago de la multa referida, como consta en el **ACUERDO ADMINISTRATIVO** de fecha cuatro de agosto del dos mil veinticinco, en el que la Dirección de Verificación Administrativas tuvo por presentado el recibo de pago, verificado a través del Sistema de Consulta de Pagos por Línea de Captura, de la Secretaría de Administración y Finanzas, con el pago realizado por concepto de multa administrativa por oposición a la visita de verificación, con un monto pagado de **\$5,657.00 (CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**.-----

VII.- Prosiguiendo con el análisis al Segunda Acta de Visita de Verificación para construcción número **AÁO/DGG/DVA/0063/2025/OB**, se desprende que en el inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, el Servidor Público Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, asienta la imposibilidad de desahogar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, al no encontrar trabajos de tipo constructivo en ejecución al momento, no obstante lo anterior, tomando en consideración la actual evidencia fotográfica con el **INFORME DE REONOCIMIENTO**, que realizó el personal adscrito a esta Dirección de Verificación Administrativa que verifica las condiciones actuales del inmueble de referencia, y del resultado de la búsqueda de la ubicación por el servidor de la aplicación electrónica "Google Maps", con la herramienta "Google Street View", que permitió

geolocalizar el punto en concreto del predio señalado en el presente procedimiento como **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, acertando la imágenes que a continuación se reproducen en forma idéntica.

### PROCESO DE CONSTRUCCIÓN



### TRABAJOS CONCLUIDOS



De la anterior reproducción se advierte a primera vista, la **CONCUSIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS TRABAJOS DE OBRA**, salvo prueba en contrario, sin poder determinar si el **C. PROPIETARIO, ENCARGADO, POSEEDOR U OCUPANTE** del inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, cumplió con la obligación de presentar el Aviso de Terminación de Obra Ejecutada, parcial o total, ante la autoridad correspondiente, y que se haya constatado que dicha obra se haya terminado en apego a lo manifestado o autorizado, así como a la normatividad aplicable, y en consecuencia **LA AUTORIZACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DE LA OBRA**, siendo menester para esta autoridad, de forma imperiosa, garantizar la seguridad y la integridad física de los habitantes, y

de las personas que pudieran concurrir el inmueble, y que, **SE ENCUENTREN A SALVO DE UNA SITUACIÓN DE RIESGO, A RAZÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA CONCLUIDA, OBSERVADA EN IMÁGENES.**-----

VIII.- Por lo que, esta Autoridad Administrativa, en uso de sus atribuciones, de velar por la seguridad e integridad física de las personas y/o seres vivos, y bienes expuestos, se determina que los trabajos de tipo constructivo en ejecutados y al parecer, habitados, percibido en dichas imágenes, no se encuentran legitimadas por Autoridad competente; lo anterior concatenado con el artículo 33 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, en el cual se señala que la Autoridad competente, para mejor proveer podrá valerse de cualquier medio de prueba, sin más limitación que la de las pruebas que estén prohibidas por la ley o sean contrarias a la moral; así como también se toma a consideración el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de aplicación supletoria al párrafo segundo del artículo 4 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

***Artículo 278.-** Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral.*

Siendo que, al tratarse de un servidor de aplicaciones de mapas en la web, como herramienta electrónica en internet, para poder geolocalizar una ubicación de referencia a pie de calle, en diferentes temporalidades; por lo que se valora como cierto y con pleno valor probatorio; en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, citado en el párrafo que antecede. Haciendo valer el análisis anterior, con el siguiente criterio:

*Tesis: V.30.10 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época 186243, 1 de 1, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVI, agosto de 2002, Pág. 1306, Tesis Aislada (Civil). **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.***

#### **"INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO."**

*El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previste en el diverso artículo 20. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*

IX.- En ese sentido, y **AL NO TENER CERTEZA DE QUE LA OBRA CONTÓ CON LA RESPONSIVA Y VIGILANCIA DE UN DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA QUE REVISE LA SEGURIDAD DE LOS TRABAJOS, Y QUE CONSTE CON DOCUMENTALES REGISTRADAS ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE QUE AVALEN LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS, EN APEGO A LO MANIFESTADO, CON UN PROYECTO ORIGINAL, QUE HAYA CUMPLIDO CON LOS REQUERIMIENTOS DE**

HABITABILIDAD Y SEGURIDAD, ESTABLECIDOS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO; sin advertir documental consistente en el AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA EJECUTADA, ANEXO CON LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN, siendo así esta Autoridad se encuentra en la imposibilidad legal de determinar una evaluación de la seguridad estructural en la que se determinen los daños estructurales de dicha edificación. En consecuencia de lo anterior, de conformidad con lo establecido por los **ARTÍCULOS 45 Y 65 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, hoy Ciudad de México, **PARA EL INICIO, CONCLUSIÓN Y OCUPACIÓN DE UN PROYECTO CONSTRUCTIVO**, se requiere obtener con anticipación el **REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, EN SU MODALIDAD DE OBRA NUEVA**, que acredite que el edificio concluido contó con un proyecto aprobado por la autoridad competente, de acuerdo a los diversos dictámenes favorables de estudio que aseguraran el impacto urbano, el impacto ambiental y las estrictas medidas de seguridad que deben prevalecer antes, durante y después de lo mismos, asimismo la **AUTORIZACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE** de la construcción en el inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA, NÚMERO 57 A, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA SANTA FE LA LOMA, CÓDIGO POSTAL 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, fundamentos que a la letra indican:

*ARTICULO 47.- Para construir, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.*

*ARTÍCULO 65.- Los propietarios o poseedores están obligados a presentar el Aviso de Terminación de las obras ejecutadas, ante la Alcaldía y/o a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según corresponda, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la autoridad constate que las obras se hayan ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento y en su caso, emita la autorización del uso y ocupación de la obra. El aviso antes referido deberá ser ingresado a través de la Plataforma Digital y se registrará por la autoridad competente en la base de datos del*

*Seguimiento de Obras de la Ciudad de México y en el Sistema de Información respectivo, junto con la responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso.*

*Se podrá dar aviso de terminación de obra, parcial para ocupación en edificaciones que operen y funcionen independientemente del resto de la obra, las cuales deben garantizar que cuentan con los equipos de seguridad necesarios y que cumplen con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en este Reglamento, cuando estas hayan dado cumplimiento a las condicionantes hidráulicas contenidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios, así como, en el caso de proyectos que requieran de Estudio de Impacto Urbano, cumplir con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano a las que se refiere el artículo 93 de la Ley, y el cumplimiento de la obligación que establece la fracción III del artículo 64 de la Ley.*

*En caso de existir diferencia entre la obra ejecutada y los planos registrados, prevista en la fracción II del artículo 70 del presente Reglamento, el propietario, poseedor o representante legal deberán anexar dos copias de los planos que contengan dichas modificaciones, las cuales deberán cumplir con este Reglamento y sus Normas, suscritos por el propietario, poseedor o representante legal, el Director Responsable de Obra o los*

Corresponsables, en su caso, así como exhibir el pago de los derechos correspondientes por los metros cuadrados de construcción adicional, de acuerdo con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

En el caso de que los trabajos amparados con licencia de construcción especial en la vía pública contengan modificaciones, el interesado presentará dos copias legibles de los planos y el archivo electrónico de los mismos, este último será remitido a la Agencia por la Administración, en un término no mayor a 10 días hábiles posteriores a la revisión que la autoridad competente realice, así como exhibir el pago de los derechos y aprovechamientos correspondientes por los metros cuadrados de construcción adicional, de acuerdo con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

En el caso de la manifestación de construcción tipo A y la licencia de construcción especial señalada en el artículo 57, fracciones II a VIII, sólo se requiere dar aviso de terminación de obra.

Para las manifestaciones de construcción tipo B y C, así como en los casos señalados en el artículo 51, fracción I de este Reglamento, la Administración otorgará la autorización de uso y ocupación cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado, cumpliendo con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en este Reglamento, y haya cumplido en su caso con las condicionantes contenidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, así como con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de la fracción III del artículo 64 de la Ley.

X.- Una vez precisados cada uno de los elementos que se ha hecho llegar esta Dirección de Verificación Administrativa, **SE DESPRENDE LA EXISTENCIA DE IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, toda vez que, tal como ya se puntualizó en el Acta de Visita de Verificación para construcción, de fecha **veintiocho de febrero del dos mil veinticinco**, en la que el C. Verificador Especializado asignado, no se pudo determinar de manera concisa los trabajos de tipo constructivo, toda vez que los mismos se encontraban concluidos, pero que como ya se observó en las imágenes reproducidas con anterioridad, **EXISTE UNA ABSOLUTA REALIZACIÓN DE UNA MONUMENTAL OBRA NUEVA**, y como obra en las constancias que del expediente de cuenta, específicamente del Acta de Visita de Verificación para Construcciones referida, el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa asignado a esta Alcaldía por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se hace constar que el C. Visitado no exhibe documentación alguna al momento, que acreditara la obra ejecutada en el inmueble de mérito, y no se observa que a la fecha se pronunció persona alguna y desahogue los requerimientos señalados en el Acuerdo de Suspensión como medida de seguridad ejecutado en fecha **ocho de abril del dos mil veinticinco**, y exhiba las documentales pertinentes que acrediten la legalidad de los mismos.—

XI.- Resultante de que el C. **PROPIETARIO, POSEEDOR, TITULAR, OCUPANTE, RESPONSABLE, ADMINISTRADOR Y/O ENCARGADO** del inmueble de referencia, no se pronunció a efecto de exhibir las documentales legales e idóneas que acrediten la ejecución de obra terminada, con promoción alguna ingresada en la oficialía de partes de esta Dirección de Verificación Administrativa, y tomando en cuenta las consultas realizadas en la aplicación de Google Maps pronunciada con anterioridad, resulta evidente que los trabajos de tipo constructivo son de reciente creación, toda vez que de dichas consultas, observando las imágenes en paralelo, se desprende el progreso de dicha obra, esta Autoridad Administrativa, los acierta como trabajos de tipo constructivo, mismos que se realizaron en el inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA, NÚMERO 57 A, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA SANTA FE LA LOMA, CÓDIGO POSTAL 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, además de que, mediante el oficio número **CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0340/2025**, de fecha diecinueve de mayo del dos mil

veinticinco, la autoridad competente hizo de conocimiento que en la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias, Construcción y Anuncios, así como en la Jefatura de la Unidad Departamental de Alineamientos y/o Números Oficiales, **NO EXISTE ANTECEDENTE DE TRÁMITE ALGUNO PARA EL PREDIO DE MÉRITO**, con el que se amparen los trabajos concluidos, así como la seguridad estructural de los mismos.-----

XII.- Y por ende al no tener certeza de que la obra contó con un proyecto aprobado por Autoridad competente y con la Responsiva y vigilancia de un Director Responsable de Obra, que revise la seguridad de los trabajos de tipo constructivo, resulta procedente hacer notar que dichas omisiones contravienen disposiciones de orden público e interés general, como lo es el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, poniendo en riesgo la vida, la integridad física y la salud de las personas que concurren el inmueble, tal como, trabajadores, personal a cargo, etc., y ante la falta de un proyecto registrado, se concluye que no se implementan las medidas de protección y prevención necesarias que deben ser adoptadas para la correcta ejecución de los trabajos de modificación advertidos en las imágenes citadas, representando así un peligro grave e inminente, que a saber es la materia sobre la cual versa el presente Procedimiento Administrativo y representa la competencia de esta Autoridad. Por lo tanto, se procede a la aplicación de las sanciones administrativas, en el sentido que establece la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 129.-** Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

II. Multa...

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

En cuanto a las omisiones previstas de sanción administrativa establecidas en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, se observan y analizan para su estudio de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 248.-** Las sanciones por infracciones a este Reglamento son las siguientes:

VI. Clausura, parcial o total

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

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

V. No se haya registrado ante la Administración el Visto Bueno de Seguridad y Operación de las Instalaciones a que se refiere el **artículo 68 de este Reglamento**,

**ARTÍCULO 68.-** El propietario, poseedor o representante legal de una instalación o edificación recién construida o existente, referidas en los artículos 69 y 90 relativas a las edificaciones de riesgo alto, y 139, fracciones I y II, inciso a) de este Reglamento, debe presentar junto con el aviso de terminación de obra, el Visto Bueno de Seguridad y Operación de las Instalaciones, a través de la Plataforma Digital, con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Instalaciones en su caso, a efecto de que, de ser procedente, la Alcaldía correspondiente o la Secretaría cuando sea su competencia, autorice el Uso y Ocupación del Inmueble.

Artículo 48 fracción I y II, del **REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL**, vigente en la Ciudad de México, de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 48.-** La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

- I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables;
- II. Clausura, temporal o permanente, parcial o total;

Por lo que respecta a la omisión de contar con la documental que de certeza de que la obra se ajusta a las medidas de seguridad, tal como el **PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL** y/o actualmente, el **ESTUDIO DE RIESGO POR OBRA**, vigente al momento, lo anterior de conformidad con los artículos 46 BIS, 46 TER, inciso g), del **Reglamento de Construcciones del Distrito Federal**, vigente en la Ciudad de México, y 58, de la **Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México**;

**ARTÍCULO 46 BIS.** - El propietario y/o poseedor, de manera individual o mancomunada, según se actúe, tiene las siguientes obligaciones:

...  
e) Contar en su caso, con el Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción, remodelación y demolición.

**ARTÍCULO 46 TER.** - El Constructor tiene las siguientes obligaciones:

...  
g) Aplicar en su caso, el Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción, remodelación y demolición.

**ARTÍCULO 58.** El Programa Interno se implementará en:

- XIV. **Obras de construcción y demolición, a través del Estudio de Riesgo de Obra y/o Demolición...**

XIV.- Concluyendo con el análisis de las sanciones determinadas, en lógica consecuencia al estar previstas dichas conductas que se adecuan con precisión a un precepto normativo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, toda vez que se iniciaron y se concluyeron sin contar con la debida legalidad para su ejecución, y dado que es posible establecer que con la realización de estos trabajos se contraviene el orden público e interés general, se estima su gravedad, y se procede a imponer la sanción prevista en el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, que a la letra establece:

**ARTÍCULO 253.-** Se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del **cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas**, en su caso, de acuerdo con él al avalúo emitido por un valuator registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando:

I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento ...

Por lo que respecta a la omisión de exhibir las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de tipo constructivo concluidos, se toma en estudio la sanción precisada en el 251 fracción I, inciso a), que a la letra establece:

**ARTÍCULO 251.-** Se sancionará al Director Responsable de Obra, al propietario o poseedor, y/o constructor, según sea el caso, 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 (sic) a 100 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, cuando:

a) *En la obra o instalación no muestre indistintamente, a solicitud del Verificador, copia del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso..."*

Por lo tanto, derivado del estudio que antecede, resulta procedente imponer al C. PROPIETARIO, POSEEDOR, OCUPANTE Y/O ENCARGADO del inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA, NÚMERO 57 A, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA SANTA FE LA LOMA, CÓDIGO POSTAL 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, una multa del CINCO POR CIENTO DEL VALOR DE LOS TRABAJOS DE TIPO CONSTRUCTIVO CONCLUIDOS, todo de acuerdo al avalúo que tendrá que ser emitido por un valuator registrado ante la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, y 50 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.-----

XV.- Una vez allegados los medios de prueba, enunciados en los párrafos que anteceden, mismos que atribuyen convicción suficiente para resolver al caso concreto, con respecto a los trabajos de obra concluidos y advertidos en imágenes anteriores, en consecuencia, esta Autoridad determina procedente ordenar el **LEVANTAMIENTO DEFINITIVO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN** para imponer de manera inmediata el **ESTADO DE CLAUSURA TOTAL DE LOS TRABAJOS DE OBRA CONCLUIDOS, OBSERVADOS EN IMÁGENES (PÁGINA 7)**, en el inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, de lo anterior y en lógica consecuencia al estar prevista dicha conducta como un hecho generador que se adecua con precisión a un precepto normativo establecido en el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, se establece que los trabajos de tipo constructivo, son responsabilidad del **propietario, encargado, responsable, poseedor u ocupante**, y toda vez que se realizaron sin contar con la debida Legalidad de Autoridad competente; dicha medida prevalecerá hasta en tanto el C. PROPIETARIO, ENCARGADO, POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, presente ante esta Autoridad, el documento legal idóneo que acredite la legalidad de los trabajos de tipo constructivo mencionados, mismos que son claramente observados en página 7 de la presente resolución administrativa, documentales tales como el **REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA** con el que se llevó a cabo la construcción, y/o en su caso **EL AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA EJECUTADA, ANEXO CON LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE**, aparejado con la documental que de certeza de que la obra se ajusta a las medidas de seguridad, tal como el **ESTUDIO DE RIESGO DE OBRA**.-----

En términos del artículo 249, último párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, se reitera que el estado de **Clausura** prevalecerá hasta en tanto se acredite ante esta Autoridad Administrativa, las documentales legales e idóneas que amparen los trabajos de tipo constructivo, tales como el **REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA** con el que se llevó a cabo la construcción, y/o en su caso **EL AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA EJECUTADA, ANEXO CON LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE**, con el estudio de riesgo por obra, con la estricta implementación de las medidas de seguridad, y en su caso, el **Registro de Obra Ejecutada** establecido en el artículo 72 del citado Reglamento, así como realizar el pago de la totalidad de multas descritas en los considerandos anteriores, que por reglamentación quedaron impuestas y razonadas en la presente Resolución, procedentes en:

<b>50 VECES</b> EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE.	POR NO EXHIBIR EL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, POR OBRA NUEVA, PLANOS Y BITÁCORA DE OBRA Y/O EL AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA CON EL USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE	ARTICULO 251, FRACCIÓN I INCISO a) DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO.
<b>TOTAL: 50 VECES</b> EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE		
<b>5% DEL VALOR DE LOS TRABAJOS DE TIPO CONSTRUCTIVOS</b>	POR CONTAR CON TRABAJOS DE OBRA NUEVA CONCLUIDOS, SIN OBTENER PREVIAMENTE EL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y/O EL AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA CON EL USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE	ARTÍCULO 253 FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

**XVI.-** Por último, se destaca que las sanciones pecuniarias impuestas en esta Resolución, consisten en multas mínimas, por lo cual se vierte innecesario señalar pormenorizadamente los elementos que llevaron a determinar dicho porcentaje, toda vez que se puede fijar tomando en consideración desde la gravedad de la infracción, el riesgo inminente, costos de los trabajos de construcción, las condiciones económicas del infractor y su reincidencia; entonces, tales elementos solo deben tomarse en cuenta cuando se imponga una multa mayor a la mínima, dado que legalmente no se puede imponer una menor, de acuerdo a la siguiente tesis de Jurisprudencia que a la letra reza:

*Registro No. 192796, Localización: Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, X, diciembre de 1999, Página: 219, Tesis: 2a./J. 127/99, Jurisprudencia, Materia(s): Administrativa.*

*MULTA FISCAL MÍNIMA. LA CIRCUNSTANCIA DE QUE NO SE MOTIVE SU IMPOSICIÓN, NO AMERITA LA CONCESIÓN DEL AMPARO POR VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL. Si bien es cierto que de conformidad con el artículo 16 constitucional todo acto de autoridad que incida en la esfera jurídica de un particular debe fundarse y motivarse, también lo es que resulta irrelevante y no causa violación de garantías que amerite la concesión del amparo, que la autoridad sancionadora, haciendo uso de su arbitrio, imponga al particular la multa mínima prevista en la ley sin señalar pormenorizadamente los elementos que la llevaron a determinar dicho monto, como lo pueden ser, entre otras, la gravedad de la infracción, la capacidad económica del infractor, su reincidencia, ya que tales elementos sólo deben tomarse en cuenta cuando se impone una multa mayor a la mínima, pero no cuando se aplica esta última, pues es inconcuso que legalmente no podría imponerse una sanción menor. Ello no atenta contra el principio de fundamentación y motivación, pues es claro que la autoridad se encuentra obligada a fundar con todo detalle, en la ley aplicable, el acto de que se trate y, además, a motivar pormenorizadamente las razones que la llevaron a considerar que, efectivamente, el particular incurrió en una infracción; es decir, la obligación de motivar el acto en cuestión se cumple plenamente al expresarse todas las circunstancias del caso y detallar todos los elementos de los cuales desprenda la autoridad que el particular llevó a cabo una conducta contraria a derecho, sin que, además, sea menester señalar las razones concretas que la llevaron a imponer la multa mínima.*

*Contradicción de tesis 27/99. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito. 22 de octubre de 1999. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Mara Gómez Pérez. Tesis de jurisprudencia 127/99. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve.*

En esas condiciones y de acuerdo con los razonamientos y fundamentos expuestos con antelación es de resolverse y se:

## RESUELVE

**PRIMERO.** - De conformidad con el artículo 21 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, se califica con plena validez, salvo prueba en contrario, el **INFORME DE INEJECUCIÓN POR OPOSICIÓN** de fecha diez de febrero del dos mil veinticinco y Acta de Visita de Verificación de fecha veintiocho de febrero del dos mil veinticinco, levantadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, bajo el número **AÀO/DGG/DVA/0063/2024/OB**, practicada al inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, a razón de reunir los requisitos señalados en el artículo 20 del citado Reglamento.

**SEGUNDO.**- De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al XVI, se desprende la existencia de **IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, previstas en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México; en cuanto a los **TRABAJOS DE OBRA NUEVA CONCLUIDA**, (descrito en su totalidad en imagen desprendida de la aplicación electrónica "Google Maps", con la herramienta "Google Street View"); y omisiones en los mismos, para el inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**.

**TERCERO.**- Fundado y motivado en el considerando XV; se ordena el **LEVANTAMIENTO DEFINITIVO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN Y SELLOS ADOSADOS AL INMUEBLE DE MÉRITO**, para imponer de manera inmediata **LA CLAUSURA TOTAL DE LOS TRABAJOS DE OBRA CONCLUIDOS**, en el predio ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, misma que prevalecerá hasta en tanto, el C. PROPIETARIO, ENCARGADO, POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble de mérito, presente la documentación necesaria que acredite la legalidad de los trabajos realizados y concluidos, tal como **EL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA, EL REGISTRO DE OBRA EJECUTADA** y la **AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE** establecidos en los artículos 65 y 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de acuerdo a los fundamentos y razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente Resolución Administrativa y previo pago de las multas impuestas, que por Reglamentación le corresponden.

**CUARTO.** - Fundado y motivado en términos de los considerandos XIV y XV, se impone al C. PROPIETARIO, ENCARGADO, POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble ubicado en **AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, **UNA MULTA EQUIVALENTE AL 5% DEL VALOR DE LOS TRABAJOS CONCLUIDOS**, (descrito en su totalidad en imagen desprendida de la aplicación electrónica "Google Maps", con la herramienta "Google Street View"), **DE ACUERDO CON EL AVALÚO EMITIDO POR UN VALUADOR**

REGISTRADO ANTE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, por haber realizado la obra descrita en la presente Resolución Administrativa sin haber obtenido previamente la **EL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR LA OBRA NUEVA, EL REGISTRO DE OBRA EJECUTADA y la AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE.**-----

QUINTO. - Fundado y motivado en términos de los Considerandos XIV y XV se impone al C. PROPIETARIO, ENCARGADO, POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, UNA MULTA TOTAL EQUIVALENTE A 50 VECES EL VALOR DE LA UNIDAD DE CUENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE, por haber infringido el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

SEXTO. - Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se hace del conocimiento del C. PROPIETARIO, ENCARGADO POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, que cuenta con un término de tres días hábiles contados a partir de aquel en que se notifique la presente Resolución, para acudir ante el Titular de la Dirección de Verificación Administrativa, sita en Calle 10, esquina Avenida Canario sin número, Colonia Tolteca, Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México, a efecto de que le sea elaborado el recibo de pago correspondiente, para efectuar el pago de la multa impuesta ante la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.-----

SÉPTIMO. - De conformidad con lo dispuesto por los artículos 257 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México; 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; hágase del conocimiento del C. PROPIETARIO, ENCARGADO POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, 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 a su elección, el **Recurso de Inconformidad** ante el superior jerárquico de quien la emite o intentar el **Juicio de Nulidad** ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

OCTAVO. - Con fundamento en los artículos 19 bis fracción II, 134 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; se autoriza el uso de la fuerza pública para dar cumplimiento a la presente resolución administrativa, de conformidad con los razonamientos y fundamentos expuestos en los considerandos de la presente. -----

NOVENO. - Con fundamento en el artículo 39 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que a la letra establece: "Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.", se apercibe al C. PROPIETARIO, ENCARGADO POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, que en caso de oponerse persona alguna a la diligencia de CLAUSURA TOTAL, se hará acreedora a la sanción prevista en el artículo 129 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 53 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que al tenor literal establecen: "Artículo 129.- Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en: ... III. Arresto hasta por 36 horas..." y "Artículo 53. Cuando la orden de visita de verificación o de clausura no pueda ejecutarse debido a la

oposición del visitado, el Servidor Público Responsable hará constar en el acta dicha circunstancia y rendirá un informe sobre su inejecución. La autoridad competente emitirá nueva orden en la que hará efectiva la medida de apremio respectiva y dictará resolución en la que imponga a la persona que se haya opuesto a la diligencia la sanción correspondiente y solicitará el auxilio de la fuerza pública para su ejecución”.

**DÉCIMO.** - Se apercibe al C. PROPIETARIO, ENCARGADO POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, que al continuar con los trabajos de tipo constructivo, cuando aún permanece en estado de CLAUSURA se entiende como QUEBRANTAMIENTO DE SELLOS, MISMO QUE ES CONSTITUTIVO DE UN DELITO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 286 DEL CÓDIGO PENAL VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, que a la letra establece: “Al que quebrante los sellos puestos por orden de la autoridad competente, se le impondrán de dos a siete años de prisión y de cien a quinientos días multa. Se equipará al delito de quebrantamiento de sellos y se sancionará con la misma pena, al titular, propietario o responsable de una construcción de obra, anuncio o establecimiento mercantil, en estado de clausura, que explote comercialmente, realice o promueva actos de comercio, construcción o prestación de un servicio, aun cuando los sellos permanezcan incólumes. Al titular o propietario de una casa habitación en construcción que quebrante los sellos de clausura, se aplicará pena de seis meses a dos años de prisión y de cincuenta a ciento cincuenta días multa.”; y de ser el caso, se dará conocimiento a la autoridad competente para que inicie el procedimiento correspondiente.

**UNDÉCIMO.** – Para dar cumplimiento a las acciones tendientes a cumplimentar lo ordenado en la presente Resolución Administrativa, hágase de conocimiento a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior de esta Alcaldía Álvaro Obregón, para llevar a efecto las órdenes y comisiones resultantes de la misma, y en el ámbito de su competencia, gire oficio al Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa comisionado a esta Alcaldía Álvaro Obregón por el Instituto de Verificación Administrativa de la CDMX, para que proceda llevar a cabo las diligencias de ejecución al Levantamiento Definitivo del estado de Suspensión, con sus sellos respectivos y proceder a la CLAUSURA ordenada en el punto resolutivo TERCERO, al inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, debiéndose levantar el acta circunstanciada en la que se hagan constar los pormenores de la diligencia conforme a la legislación aplicable; en términos de lo dispuesto por el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México.

**DUODÉCIMO.**- Notifíquese personalmente al C. PROPIETARIO, ENCARGADO POSEEDOR U OCUPANTE del inmueble de mérito, en el domicilio ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 78 fracción I, inciso c) y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-

**DÉCIMO TERCERO.** - Ejecútese lo ordenado en el inmueble ubicado en AVENIDA BERNARDO QUINTANA NÚMERO 57 A, COLONIA SANTA FE LA LOMA, C.P. 01376, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, y cúmplase.

Así lo resuelve y firma Luis Miguel Ramos Figueroa, en su carácter de Director de Verificación Administrativa en Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con lo dispuesto por Los Artículos 14 Y 16 de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1º numeral 5, 6º apartado H, 53 apartado B, numeral 3. inciso A) fracciones III Y XXII, trigésimo y trigésimo primero transitorios de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO; artículo 3 fracción IV, 6 fracción I, 10 fracción I y 11 último párrafo, transitorio vigésimo séptimo,

primero y segundo párrafo de la LEY DE ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO; 30, 31 fracción III, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74 y quinto transitorio de la LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO; conforme a las atribuciones conferidas a la Dirección de Verificación Administrativa, en el CAPITULO II, página 18 y 19 del MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha veinticinco de julio del dos mil veintitrés, en el **AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER EL ENLACE ELECTRÓNICO EN EL QUE PODRÁ CONSULTARSE EL MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CON NÚMERO DE REGISTRO MA-AO-23-3FF4D94E. ÚNICO.** - Se da a conocer el enlace electrónico en el cual podrá ser consultado el Manual Administrativo de la Alcaldía Álvaro Obregón. [https://aao.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2023/07/Manual\\_administrativo\\_AO\\_2023.pdf](https://aao.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2023/07/Manual_administrativo_AO_2023.pdf), (SIC); así como lo establecido en el ACUERDO DELEGATORIO, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1530, de fecha veinte de enero del dos mil veinticinco, con el "ACUERDO 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: PRIMERO. Se delegan en la persona Titular de la Dirección de Verificación Administrativa el ejercicio de las siguientes facultades: *I. 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. 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. VII. Supervisar que la Coordinación de Calificación de Infracciones, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación de Establecimientos Mercantiles y Estacionamientos Públicos y la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior realicen las diligencias, actuaciones y resoluciones relativas a las visitas de verificación. VIII. Solicitar a las autoridades correspondientes la validación de certificados, constancias y demás documentos aplicables". (SIC).*

  
**LUIS MIGUEL RAMOS FIGUEROA**  
**DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**EN ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN**  
Elaboró y revisó fpt\*/ JRME

