

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
SIN IRREGULARIDAD
EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**

Ciudad de México, a **diez de octubre del 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/126/2025/OB**, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, se procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha **veintiuno de marzo del dos mil veinticinco**, se expidió la orden de visita de verificación para construcción número **AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**, con la cual se instruyó, entre otros, al **C. DAVID MORENO POPOCA**, Servidor Público Responsable adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de Credencial **T0191**, 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 **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, "EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO A LA SOLICITUD SUAC-2011242948943, GENERADA EN EL SISTEMA UNIFICADO DE ATENCIÓN CIUDADANA DE FECHA VEINTE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA VISITA DE VERIFICACIÓN AL INMUEBLE UBICADO EN: CERRADA DE SENDERO, NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO ..."

2.- En fecha **veintiuno de marzo del dos mil veinticinco**, siendo las once horas con cincuenta minutos, se practicó la visita de verificación para construcciones, cuyos resultados se asentaron en el acta **AÁO/DGG/DVA/126/2025/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, solicita 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 **ENCARGADO**, quien se identifica plenamente con credencial para votar folio número **[REDACTED]** 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, mismos que deberían permanecer durante el desarrollo de la visita en términos de los artículos 19 y 20 del citado Reglamento, funjiendo como tal los **[REDACTED]**

3.- Mediante **ACUERDO DE RADICACIÓN**, de fecha **veinticinco de marzo del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa, forma y registra expediente en el libro de Gobierno de la Coordinación de Calificación de Infracciones.

4.- En fecha **tres de abril del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe escrito signado por el **C. [REDACTED]** quien se ostentó como Representante Legal de la persona moral denominada **[REDACTED]** mediante el cual realiza sus manifestaciones al Acta de Visita de Verificación de fecha **veintiuno de marzo del dos mil veinticinco**, respecto del inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**.

23.09.2025
Recibo Documento Original

6.- Mediante **AUTO ADMISORIO** de fecha **veintidós de abril del dos mil veinticinco**, y notificado el día veintiocho del mismo mes y año, esta Dirección de Verificación Administrativa, acordó el escrito referido en el numeral que antecede, sin tener por acreditada la personalidad del promovente, toda vez que las documentales exhibidas fueron sin cotejo auténtico que acreditara su dicho, y con el objeto de señalar fecha para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, misma que se señaló para el día **TRECE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTICINCO**.

2

7.- En fecha **trece de mayo del dos mil veinticinco**, tuvo verificativo la Audiencia de Ley de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, que hace referencia el artículo 57 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, cita en la que compareció el C. [REDACTED] en su carácter de autorizado, en la que se tuvo por presentada a la **PERSONA MORAL DENOMINADA [REDACTED] ACREDITADO SU INTERÉS LEGÍTIMO CON CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] EN LA CIUDAD DE MEXICO, SENALADO EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO COMO CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, A TRAVÉS DEL C. [REDACTED] A QUIEN SE LE RECONOCIÓ LA PERSONALIDAD CON CARACTER DE APODERADO LEGAL DE DICHA PERSONA MORAL, de acuerdo a las siguientes documentales exhibidas en copia certificada:**

- A) IDENTIFICACIÓN OFICIAL EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, A FAVOR DEL C. [REDACTED]
- B) INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO [REDACTED] PASADA ANTE LA FE DEL TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO [REDACTED] DEL ESTADO DE MÉXICO, QUE HACE CONSTAR EL PODER GENERAL QUE OTORGA LA SOCIEDAD DENOMINADA [REDACTED]
- C) INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO [REDACTED] PASADA ANTE LA FE DEL TITULAR DE A NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO [REDACTED] DE LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE HACE CONSTAR LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD DENOMINADA [REDACTED]
- D) INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO [REDACTED] PASADA ANTE LA FE DEL TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO [REDACTED] DEL ESTADO DE MÉXICO, QUE HACE COSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] EN LA CIUDAD DE MEXICO, A FAVOR DE [REDACTED]
- E) OFICIO NÚMERO AAO/DGODU/DDU/0382/2025, DE FECHA DOS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTICINCO, SIGNADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, QUIEN TOMA CONOCIMIENTO DE LOS TRABAJOS DE OBRA MENOR QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA.
- F) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO.

8.- Mediante oficio número **AÁO/DGG/DVA/CCI/614/2025** de fecha **cuatro de agosto del dos mil veinticinco**, la Coordinación de Calificación de Infracciones adscrita a la Dirección de Verificación Administrativa, solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, la información relativa a las documentales con las que cuenta el inmueble ubicado en

CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, a efecto de saber si en esa Dirección existe antecedente y/o autorización, relacionado al trámite de cualquier tipo de solicitud para el predio que nos ocupa.-----

9.- En fecha **veintidós de septiembre del dos mil veinticinco**, la Dirección de Verificación Administrativa recibe oficio número **CDMX/AAO/DGODU/DDU/SPyDU/0820/2025**, signado por la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, por medio del cual se atiende el oficio referido en el numeral que antecede, haciendo de conocimiento que se localizaron las siguientes documentales:

- *Oficio número AAO/DGODU/DDU/0382/2025 de fecha dos de abril del dos mil veinticinco, con relación al aviso de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal*

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 para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México; y conforme las atribuciones que me son conferidas, mediante 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-23-3FF4D94, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN FECHA VEINTICINCO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS**. Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.-----

II.- El objeto de la presente Resolución es determinar el cumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, 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, 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 en el acta que nos ocupa, al momento de la visita de verificación administrativa, el Servidor Público Responsable, asentó los siguientes puntos:

a) Solicitó al visitado exhibiera la documentación que amparara los trabajos efectuados, mediante el cual se desprende que:

"AL MOMENTO NO SE EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO". (SIC).

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

"CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE ME OCUPA PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y AL NO ENCONTRARSE ALGUNO DE LOS ANTERIORESSOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN ES EL ENCARGADO AL MOMENTO. CERCIORADO DE ESTAR EN EL DOMICILIO CORRECTO Y POR CONFIRMARLO COMO CIERTO EL VISITADO PREVIO RECORRIDO DEL INMUEBLE CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN PREDIO POLIGONAL REGULAR, EL CUAL SE LOCALIZA EN ESQUINA, HACE ESQUINA CON CALLE EL RISCO, EN DICHO INMUEBLE SE ESTÁN LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE OBRA, ESPECIFICAMENTE DE REMODELACIÓN, ES DECIR, YA HABÍA EN EL PREDIO UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE Y SE ESTÁ REMODELANDO LA MISMA, LOS TRABAJOS OBSERVADOS AL MOMENTO SON DE ACABADOS, REMOCIÓN COMO COLOCACIÓN DE NUEVOS ACABADOS, ASI MISMO SE ESTÁN RENOVANDO TUBERIA E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REESTRUCTURACIÓN O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, LOS TRABAJOS OBSERVADOS CORRESPONDEN A LOS CONTEMPLADOS EN EL ART. 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO. 1. SE PERMITE EL ACCESO PARA LLEVAR A CABO LA VERIFICACIÓN. 2. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO, 3. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTOS. 4. AL MOMENTO LOS TRABAJOS SON SE REMOCIÓN Y RENOCACIÓN DE ACABADO Y/O RECUBRIMIENTOS, TAMBIÉN SE RENUEVAN TUBERIA DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS ASI COMO CABLEADO. NO SE ADVIERTE REESTRUCTURACIÓN, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN NI EXCAVACIÓN. 5. AL MOMENTO LOS TRABAJOS CORRESPONDEN AL ART. 62. 6. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO, 7. NO SE ADVIERTE PODA NI DERRIBO DE ÁRBOLES. 8. NO HAY LIBRO DE BITACORA, 9. NO HAY LETRERO DE OBRA, 10. A) SE CUENTAN CON TREINTA (30) TRABAJADORES B) AL MENOS 7 TRABAJADORES NO CUENTAN CON BOTAS, C) SICUENTA CON LÍNEA DE VIDA, D) NO HAY NADA EN VÍA PÚBLICA, E) NO SE ENCUENTRAN COLOCADOS, F) SI HAY UN EXTINTOR, G) SI HAY UN BOTIQUÍN, 11. SI CUENTA CON SANITARIO 12. NO HAY GRUA TORRE 13.SI CUENTA CON SEPARACIÓN A SUS COLINDANCIAS, 14. NO SE ADVIERTEN AFECTACIONES A COLINDANTES, 15. NO HAY MUROS NUEVOS EN COLINDANCIAS, 16. LOS TRABAJOS EMPIEZAN AL LIMITE CON EL ALINEAMIENTO, 17. NO SE CUENTA CON TAPIALES NO SE NECESITAN AL MOMENTO, 18. NO HAY OBSTRUCCIÓN DE PASO PEATONAL, 19. NO HAY AFECTACIONES DE BANQUETA NI INSTALACIONES DE LA VÍA PÚBLICA, 20. A) SUPERFICIE DEL PREDIO 909 M², B) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 766 M², DE SUPERFICIE PREEXISTENTE, C) SUPERFICIE BAJO NIVEL DE BANQUETA 590 M² (QUINIENTOS NOVENTA), E) SUPERFICIE DE DESPLANTE 415 M² F) 494 M² DE AREA LIBRE G) ALTURA DE ENTREPISOS 3.20 METROS H) ALTURA TOTAL 8.40 METROS I) NO APLICA, 21. NO HAY BALCONES, 22. CUENTA CON 2 NIVELES P.B. Y UN NIVEL SUPERIOR, 23. NO HAY REESTRICCÓN AL FRENTE, 24. EL INMUEBLE SERÁ DE USO HABITACIONAL, 25. EL INMUEBLE AUN ESTÁ DESOCUPADO" (SIC).

c) Leída el acta, el visitado manifestó:

"SE RESERVA SU DERECHO" (SIC)

d) El apartado relacionado con observaciones se encuentra testado por el Servidor Público Responsable

IV.- La orden y acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA/126/2025/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 vigente en la Ciudad de México aplicable supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el arábigo 4°, 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. -----

V.- Siguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**, en la que el Servidor Público Especializado en Funciones de Verificación Administrativa asentó en esencia que: **"... SE ESTÁN LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE OBRA, ESPECIFICAMENTE DE REMODELACIÓN, ES DECIR, YA HABÍA EN EL PREDIO UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE Y SE ESTÁ REMODELANDO LA MISMA, LOS TRABAJOS OBSERVADOS AL MOMENTO SON DE ACABADOS, REMOCIÓN COMO COLOCACIÓN DE NUEVOS ACABADOS, ASI MISMO SE ESTÁN RENOVANDO TUBERIA E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REESTRUCTURACIÓN O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, LOS TRABAJOS OBSERVADOS CORRESPONDEN A LOS CONTEMPLADOS EN EL ART. 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO ..."** (SIC).

Hechos que se tienen por ciertos en razón de que el Acta de Visita de Verificación goza de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la materia de conformidad con lo señalado en el artículo 4° párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, además de que el Servidor Público responsable, de conformidad con el artículo 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, que a la letra reza:

Artículo 46.- El personal especializado en funciones de verificación tendrá las atribuciones siguientes:

... Fracción III. Dar fe pública de los actos en los que intervenga, conforme a sus atribuciones...

VI.- Asimismo, tomando en consideración como actuación que impera la presente Resolución Administrativa, tal como el acta de visita **AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**, de fecha **veintiuno de marzo del dos mil veinticinco**, esta Autoridad contempla el total de las documentales que obran dentro del expediente de mérito, en virtud de que el actuar de la que emite, se rige sobre los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad, y buena fe, se procede a analizar y valorar las documentales que nos ocupan y que obran en el expediente en que se actúa, mismas que fueron exhibidas en copia simple, previo cotejo con original por esta Autoridad, por tanto se tienden como pruebas indubitables, y se valoran en la parte que nos ocupan, de la siguiente manera:

- | |
|--|
| A) INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO [REDACTED] PASADA ANTE LA FE DEL TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO [REDACTED] DEL ESTADO DE MÉXICO, QUE HACE CONSTAR EL PODER GENERAL QUE OTORGA LA SOCIEDAD DENOMINADA [REDACTED] |
| B) INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO [REDACTED] PASADA ANTE LA FE DEL TITULAR DE A NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO [REDACTED] DE LA CIUDAD DE |

MÉXICO, QUE HACE CONSTAR LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD DENOMINADA [REDACTED]
C) INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO [REDACTED] PASADA ANTE LA FE DEL TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO [REDACTED] DEL ESTADO DE MÉXICO, QUE HACE COSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A FAVOR DE [REDACTED]
D) OFICIO NÚMERO AAO/DGODU/DDU/0382/2025, DE FECHA DOS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTICINCO, SIGNADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, QUIEN TOMA CONOCIMIENTO DE LOS TRABAJOS DE OBRA MENOR QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA.
E) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO.

La probanzas marcadas con los incisos **A), B) y C)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II Y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cual se acredita la constitución de la persona moral denominada [REDACTED] como propietaria del inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, quien otorgó poder general para actos de administración a favor del **C. PABLO RAMÍREZ VIRGLIO**.-----

La probanza marcada con el inciso **D)**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, constituyen documentales públicas, por lo que se le otorga valor probatorio pleno con las cuales se acredita que las actividades realizadas en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, cumple con un **AVISO PARA LOS TRABAJOS DE OBRA MENOR**, que no requieren registro de manifestación de construcción, ingresado ante la Autoridad competente, quien mediante el oficio número **CDMX/AAO/DGODU/DDU/SPYDU/0820/2025**, de fecha veintidós de septiembre del dos mil veinticinco, envió la documental de toma de conocimiento de la Dirección de Desarrollo Urbano, con respecto a los trabajos realizados, cuyas características se ajustan y van en proximidad con lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a esta Alcaldía Álvaro Obregón, en lo conducente: **"ACABADOS, REMOCIÓN COMO COLOCACIÓN DE NUEVOS ACABADOS, ASI MISMO SE ESTÁN RENOVANDO TUBERIA E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS"**, mismos que encuadran a lo estipulado en el Artículo 62 fracción IV del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente en la Ciudad de México, que a la letra dice:

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

Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma;

Por lo que, terminando con el estudio y análisis de lo asentado por el verificador especializado asignado, los preceptos legales aplicables, y las documentales desahogadas que obran en el presente procedimiento, se deriva que de acuerdo con las observaciones en el Acta de Visita de Verificación, folio número **AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**, practicada en **fecha veintiuno de marzo del dos mil veinticinco**, se determina que, esta Autoridad **NO ACERTA IRREGULARIDAD ADMINISTRATIVA QUE SANCIONAR** en cuanto a la legalidad de las actividades de **OBRA MENOR**, en el inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, toda vez que al momento de la verificación realizada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, se corrobora lo manifestado por la parte interesada, que **los trabajos acertados de ACABADOS, REMOCIÓN COMO COLOCACIÓN DE NUEVOS ACABADOS, ASI MISMO SE ESTÁN RENOVANDO TUBERIA E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS**, corresponden a actividades que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, mismos que encuadran a lo estipulado en el Artículo 62 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.-----

VII.- En términos de los artículos 31 fracción III, y 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, y toda vez que el Personal Especializado advirtió trabajos en proceso de remodelación, en facultad de esta Autoridad de continuar con la vigilancia al cumplimiento al Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, y la normatividad aplicable, esta Autoridad se reserva el derecho a ordenar que se realice una nueva visita de verificación en materia de obras al inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, en el momento que así sea inexcusable.-----

VIII.- Visto lo enunciado en el párrafo que antecede, se **APERCIBE** a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble de mérito, por conducto de su Representante Legal, el C. [REDACTED] en apearse a todas y cada una de las disposiciones reglamentarias y de normatividad aplicable al presente procedimiento administrativo, a la estricta implementación de las medidas de seguridad, así como al proyecto que comprende el Aviso de trabajos de obra menor ante la Autoridad competente, y/o en su caso a un proyecto autorizado para trabajos de obra manifestados ante la Autoridad competente **ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE LA ACTIVIDAD REFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN Y/O EDIFICACIÓN, MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O REPARACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O DEMOLICIÓN Y/O REMODELACIÓN DEL INMUEBLE DE MÉRITO**.-----

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 para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, se califica con plena validez, salvo prueba en contrario, el Acta de Visita de Verificación **AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**, levantada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, de fecha **veintiuno de marzo del dos mil veinticinco**, practicada al inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, 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 VIII, se desprende que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR** en cuánto a la legalidad de los trabajos de tipo constructivo en obra nueva, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación para construcción **AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**, de veintiuno de marzo del dos mil veinticinco, practicada al inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, (descritos en su totalidad, en el inciso b) de la fracción III de los considerandos de la presente Resolución Administrativa)**, así como las documentales ofrecidas y validadas, con los argumentos de hecho y de derecho relacionadas en el cuerpo de la presente Resolución Administrativa, al momento, los trabajos de obra menor, cuentan con la documentación vigente necesaria que acredita un proyecto constante de Aviso para trabajos de obra menor, ante Autoridad competente. -----

TERCERO. – Agotado que ha sido el presente procedimiento en todas y cada una de las partes que lo integran, esta autoridad ante la observancia y valoración de todos y cada uno de los elementos que se ha hecho llegar, estima pertinente ordenar que se **ARCHIVE EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, iniciado con motivo de la orden de visita de verificación con número de expediente **AÁO/DGG/DVA/126/2025/OB**; de conformidad con el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

CUARTO. - Se hace del conocimiento a la persona moral denominada, [REDACTED], propietaria del inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NUMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, por conducto de su Apoderado Legal, [REDACTED], que es facultad de este Órgano Político Administrativo, vigilar que se cumplan las disposiciones de orden e interés público, así como determinar mecanismos claros que faciliten la ejecución, regulación y verificación de las obras ubicadas en esta Alcaldía Álvaro Obregón, por lo tanto, el inmueble de mérito, **NO QUEDA EXCLUIDO DE LA OBSERVANCIA DE LAS LEYES, REGLAMENTOS Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, NI SE LE EXIME DE LAS SANCIONES DE LAS QUE PUEDA HACERSE ACREEDOR DERIVADO DE FUTURAS VISITAS DE VERIFICACIÓN QUE SE PRACTIQUEN EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE ESTA DESCONCENTRADA, POR LO QUE ESTA AUTORIDAD, SE RESERVA EL DERECHO PARA EMITIR NUEVA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EN EL MOMENTO QUE ASÍ SEA INEXCUSABLE.** -----

QUINTO. - De conformidad con lo dispuesto por los artículos 257 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México; 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; hágase del conocimiento a la persona moral denominada, [REDACTED], propietaria del inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NUMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO**, por conducto de su Apoderado Legal, [REDACTED], se 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, a través de la Dirección General Jurídica, o intentar el **Juicio de Nulidad** ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

SEXTO. – Se habilitan días y horas inhábiles para notificar la presente Resolución Administrativa en términos del Artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, precepto que se invoca de manera supletoria de conformidad con lo señalado por los numerales 7º y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vigente para la Ciudad de México.-----

SÉPTIMO. - Notifíquese personalmente a la persona moral denominada, [REDACTED], propietaria del inmueble ubicado en **CERRADA DE SENDERO NUMERO 10,**

COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, por conducto de su Apoderado Legal, C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de autorizados, en el inmueble señalado para tal efecto, el ubicado en CERRADA DE SENDERO NÚMERO 10, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, C.P. 01900, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, de conformidad con el artículo 78 fracción I, inciso c), de la Ley de Procedimiento Administrativo de la 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 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, (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).

10


LUIS MIGUEL RAMOS FIGUEROA
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
EN ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN



ELABORÓ: FABIOLA PÉREZ TORRES
REVISÓ: COORDINADOR DE CALIFICACIÓN DE INFRACCIONES.-
JORGE RICARDO MARTÍNEZ ESPINOSA