



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO,  
OBREGÓN  
Tu Alcaldía Aliada



Ricardo  
2022 Flores  
Magón

*Res. 10/2022*  
[Redacted signature]

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AÁO/DGG/DVA/OVO-IR.A.-JCA/044/2022  
EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022

Ciudad de México, a veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, el Lic. Juan Carlos Ramsses Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022, derivado de la visita de verificación al inmueble ubicado en calle 18, Número 254, Colonia Carola, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes: \_\_\_\_\_

----- RESULTANDOS -----

1.- El día once de enero de dos mil veintidós, se expidió la orden de visita de verificación para construcción AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022, con la cual se instruyó, entre otros, al C. Adriana Patricia Agüero Díaz, Servidor Público Responsable adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de credencial T0003, 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 calle 18, Número 254, Colonia Carola, C.P. 01180, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México: "EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO A LA DENUNCIA INGRESADA EN EL SISTEMA UNIFICADO DE ATENCIÓN CIUDADANA REGISTRADA CON NÚMERO DE FOLIO SÚAC-1510211123278, Torres Bioparque Calle #18254, no revisión de protección civil, no determinación de obra, no vista buena para ocupar arquitectoma la constructora horrible." (S/C).

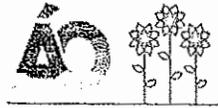
2.- Siendo las trece horas con veinticinco minutos del día once de enero de dos mil veintidós, se practicó la visita de verificación para construcciones, cuyos resultados se asentaron en el acta AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022, misma que corre agregada en autos, en presencia del C. [Redacted], en su carácter de Encargado, nombrando como testigos de asistencia a los CC. [Redacted] y [Redacted], identificándose a satisfacción del Servidor Público Responsable.

3.- En fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, ésta Autoridad emitió oficio AÁO/DGG/DVA/0150/2022 dirigido a la Coordinadora de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se solicitó información relativa a las documentales con las que cuenta el inmueble ubicado en calle 18, Número 254, Colonia Carola, C.P. 01180, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

4.- Con fundamento en el artículo 5° de la Ley de Procedimientos Administrativo de la Ciudad de México, mismo que establece que la Ley se regirá por los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe, sin que se violen los principios de legalidad y seguridad jurídica previstos en los artículos 14 y 16 Constitucionales y toda vez que de lo asentado en el acta de visita de verificación se desprende que se permitió el acceso al Servidor Público



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO  
OBREGÓN  
Tu Alcaldía Aliada



Responsable, para llevar a cabo la práctica de la diligencia y el debido proceso, la presente Resolución Administrativa será el mismo.

Esta autoridad considera innecesario agotar las etapas procesales, por lo que se declara que no es necesario a calificar el acta de visita administrativa en base a los siguientes:-----

----- CONSIDERANDOS -----

I.-.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos; 1º 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, XXX 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; 1º, 2º, 3º fracción I, II, X, XI, XIII, 12, 13, 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa; 1, 2, 245 y 246 del Reglamento de Construcciones; Manual Administrativo de la Alcaldía Álvaro Obregón, en su parte de Organización, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha nueve de junio de dos mil veinte en que le establece al Director de Verificación Administrativa de la Alcaldía Álvaro Obregón las funciones y facultades de dirigir acciones en materia de verificación administrativa de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, espectáculos públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, comentarios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano, dirigir las acciones necesarias para la elaboración de las resoluciones derivadas de las actas administrativas de verificación administrativa que practique la Alcaldía Álvaro Obregón en el ámbito de su competencia; y Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 03 de noviembre de 2021, a través del que se delega a la Persona Titular de la Dirección de Verificación Administrativa las facultades de Certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa, atender, emitir y notificar respuestas a los escritos dirigidos a esta Alcaldía en las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano, mediante los cuales los ciudadanos ejerzan su derecho de petición constitucional, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, e imponer las sanciones que corresponda, excepto as de carácter fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO  
OBREGÓN  
Tu Alcaldía Aliada



que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamiento públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano, de acuerdo con o dispuesto en el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, asimismo, se le delegan las facultades para ordenar, ejecutar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias antes enunciadas. Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.-----

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

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

“NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN RESPECTO A LA OBRA YA TERMINADA.” (SIC)

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

“PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL INMUEBLE DE MÉRITO SOY ATENDIDA POR EL ENCARGADO, QUIEN ME PERMITIÓ EL ACCESO A DEL MISMO, REALIZANDO EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE; OBSERVO UN PREDIO SOBRE EL CUAL SE LEVANTARON TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS; UNO DE LOS CUALES ESTA SUBDIVIDIDOS COMO 254C; EN ESTE NO OBSERVO SE ESTÉN REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NO OBSERVO MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, NI TRABAJADORES; 254A Y 254B; LOS CUALES ESTÁN SIENDO UTILIZADOS UNO COMO TORRES BIOPARQUE, USO HABITACIONAL Y EL OTRO TORRE DE OFICINAS; TORRES BIOPARQUE CONSTA DE 2 TORRES EN UN CUERPO CONSTRUCTIVO EL CUAL TIENE UN CUARTO SUBTERRÁNEO, TRES (3) SÓTANOS Y DIECISÉIS (16) NIVELES; EN PLANTA BAJA CUENTA CON AMENIDADES COMO CARRIL DE NADO, GIMNASIO, TERRAZA, SALA, JARDÍN, CINE Y LUDOTECA; CUENTA CON 98 DEPARTAMENTOS; EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRES ES UTILIZADO COMO USO DE OFICINAS; SE OBSERVAN ALGUNAS YA OCUPADAS; ASÍ MISMO NO OMITO MENCIONAR QUE LOS DEPARTAMENTOS YA SE ENCUENTRAN HABITADOS; EN TODO EL RECORRIDO SE OBSERVA UNA OBRA TERMINADA DE NO RECIENTE EJECUCIÓN, Y AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO SE DESARROLLA NINGÚN TIPO DE TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN; EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE: 1.- SI SE ME DA EL ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO; 2, 3, 4, 5, 6, 18, 19.- NO EXHIBE NINGUNA DOCUMENTACIÓN AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA; 7.- AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN SE TRATA DE UNA OBRA YA CONCLUIDA DE NO RECIENTE EJECUCIÓN; 8.- SUPERFICIE



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO  
OBREGÓN  
Tu Alcaldía Aliada



TOTAL DEL PREDIO: 4655.00 M2 (CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 26123 M2 (VEINTISÉIS MIL-CIENTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS); ALTURA: 60 M2 (SESENTA METROS CUADRADOS); 9.- NO SE OBSERVA EXCAVACIÓN; SUPERFICIE DE DESPLANTE; 1980 M2 (MIL NOVECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS); ÁREA LIBRE: 2674 M2 (DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS); ESTACIONAMIENTO CUBIERTO: 4388 M2 (CUATRO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); 10.- NO OBSERVO DEMOLICIÓN; 11.- NO OBSERVO AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN; 12.- NIVELES MÁXIMOS 16 NIVELES; 13.- NO OBSERVO TRABAJADORES DE OBRA; 14.- NO OBSERVO SE UTILICE VÍA PÚBLICA; 15.- SI OBSERVO SEÑALIZACIONES; 16.- NO SE PUEDE DETERMINAR; 17.- NADIE SE OSTENTA COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA; AL MOMENTO NO OBSERVO OBRA NUEVA EN PROCESO; 20.- NO OBSERVO LETRERO DE OBRA; 21.- SE REALIZA LA PRESENTE DILIGENCIA. " CONSTE. (SIC)

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

"ME RESERVO MI DERECHO". (SIC)

d) En el apartado de Observaciones el Servidor Público Manifestó:

"SE ENTREGA EN PROPIA MANO EJEMPLAR DE LA PRESENTE, ORDEN DE VISITA Y CARTA DE DERECHOS, SE FILMA CON CÁMARA CANON FS-300, TELEMETRO LASER MARCA BOSCH GLM150..." (SIC).

III.- La orden y acta de visita de verificación para construcción AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022, son documentos públicos de conformidad con el artículo 327 fracción II, cuyas instrumentales tienen valor probatorio pleno, como lo prevé el numeral 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Ciudad de México, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, artículo 4º; los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez, como son: a) está debidamente fundada, dado que contiene los artículos de las leyes y reglamentos que facultan a esta autoridad para su emisión y para ordenar su verificación; b) contiene los motivos que originaron su expedición y; c) contiene específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al propietario o copropietarios del inmueble ubicado en el domicilio que se ordenó verificar, dada la congruencia existente entre los artículos invocados y los argumentos que se expresan como motivo de su expedición. Asimismo, el acta de visita de verificación que se produjo con motivo de la orden antes mencionada, contiene en forma pormenorizada lo acontecido con motivo de la verificación de que fue objeto la construcción visitada, constituyendo un documento público con pleno valor probatorio, correspondiendo al particular desvirtuarla en su totalidad.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO  
OBREGÓN**  
Tu Alcaldía Aliada



2022 **Ricardo Flores  
Magón**  
Año de Magón

IV.- Prosiguiendo con el análisis del acta de visita de verificación para construcción AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022, en la que se asentó lo siguiente: “; 7.- Al momento no se observan trabajos de construcción se trata de una obra ya concluida de no reciente ejecución.” CONSTE (SIC), es por lo que esta Autoridad determina que de la transcripción realizada se desprende que no existe materia que de impulso procesal al procedimiento en el que se actúa toda vez que no existen trabajos en ejecución, por lo cual es procedente ordenar el archivo y conclusión del Presente Procedimiento Administrativo, manifestaciones que por su propia y especial naturaleza brindan certeza de lo que en ella contiene, y a efecto de robustecer lo anterior se cita el siguiente criterio contenido en la Tesis 169497. 1a. LI/2008. Primera Sala Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Junio de 2008, Pag. 392.:-----

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

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

No pasan desapercibidos para esta Autoridad los acuerdos por los que se suspenden los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, para prevenir la propagación del virus Covid-19, publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, sin embargo se hace de su conocimiento que en fechas once de junio, tres de julio, veintiséis de agosto de dos mil veinte, y veintinueve de enero de dos mil veintiuno, la Alcaldía Álvaro Obregón publicó acuerdos en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, mediante los cuales se reanudan términos para la realización de revisiones, supervisiones y visitas de verificación administrativa, así como la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente, únicamente de las actividades consideradas como esenciales, en materia de construcciones, desarrollo urbano, uso de suelo, de local comercial en mercado público, de protección a la salud de los no fumadores, de servicios de hospedaje, de accesibilidad a personas con discapacidad, de servicios funerarios, de publicidad exterior y de protección integral de gestión de riesgos y protección civil, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos que resulten aplicables en la Ciudad de México, es por lo que esta autoridad emite la presente Resolución Administrativa.

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

----- RESUELVE -----

**PRIMERO.-** De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al V, se desprende que no existe materia que de impulso procesal al procedimiento en que se



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



**ÁLVARO  
OBREGÓN**  
Tu Alcaldía Aliada



actúa, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022, de fecha ONCE de ENERO de dos mil veintidós, practicada al inmueble ubicado en calle 18, Número 254, Colonia Carola, C.P. 01180, Alcaldía Álvaro Obregón Ciudad de México, toda vez que al momento de la visita de Verificación Administrativa no se observan trabajos de construcción de ningún tipo, ni trabajadores en el predio verificado.

**SEGUNDO.-** Agotado que ha sido el presente procedimiento en todas y cada una de las partes que lo integran, esta autoridad ante la observancia y valoración de todos y cada uno de los elementos que se ha hecho llegar, estima pertinente ordenar que se **ARCHIVE EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, iniciado con motivo de la orden de visita de verificación con número de expediente AÁO/DGG/DVA-AQD/OVO/030/2022.

**TERCERO.-** Hágase de conocimiento al titular y/o propietario del inmueble ubicado en calle 18, Número 254, Colonia Carola, C.P. 01180 Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, que con fundamento en los artículos 257 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 7 fracción III, 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que el presente acto es recurrible; es decir, que para el caso de inconformidad de la presente, cuenta con el término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente resolución, para que a su elección interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad emisora, o el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa en la Ciudad de México.

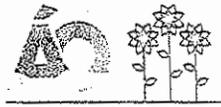
**CUARTO.-** Se habilitan días y horas inhábiles para notificar la presente Resolución Administrativa en términos del Artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente; al titular y/o propietario del inmueble ubicado en calle 18, Número 254, Colonia Carola, C.P. 01180, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México de conformidad con el artículo 78 fracción I c) de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente en la Ciudad de México y cúmplase.

Así lo resuelve y firma, el Lic. Juan Carlos Ramsses Álvarez Gómez, en su carácter de Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con lo dispuesto por 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, Acuerdo Publicado en la Gaceta Oficial en fecha 03 de Noviembre de 2021, por el que se delegan a la persona titular de la Dirección Verificación Administrativa, las siguientes facultades: PRIMERO.- Se delega a la persona titular de la Dirección de



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO OBREGÓN  
Tu Alcaldía Aliada



Verificación las siguientes facultades: I. Certificar y Expedir Copias y Constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa; II. Atender, Emitir y Notificar Respuestas a los Escritos dirigidos a esta Alcaldía en las materias referidas en el párrafo siguiente, mediante los cuales los ciudadanos ejerzan su derecho de petición constitucional; III. Velar por el cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, e imponer las sanciones que corresponda, excepto las de carácter fiscal, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; IV. Vigilar y Verificar Administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de Establecimientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios de Alojamiento, Protección de no Fumadores, y Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. Asimismo, se le delegan las facultades de Ordenar, Ejecutar y Substanciar el Procedimiento de Verificación y Calificación de Infracciones Relativos a las materias antes enunciadas, en términos del artículo 74 de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México.

DIRECTOR DE VERIFICACION ADMINISTRATIVA  
EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

LIC. JUAN CARLOS RAMSSES ÁLVAREZ COME  
JCRAG/JPM/jaffr\*



JB

