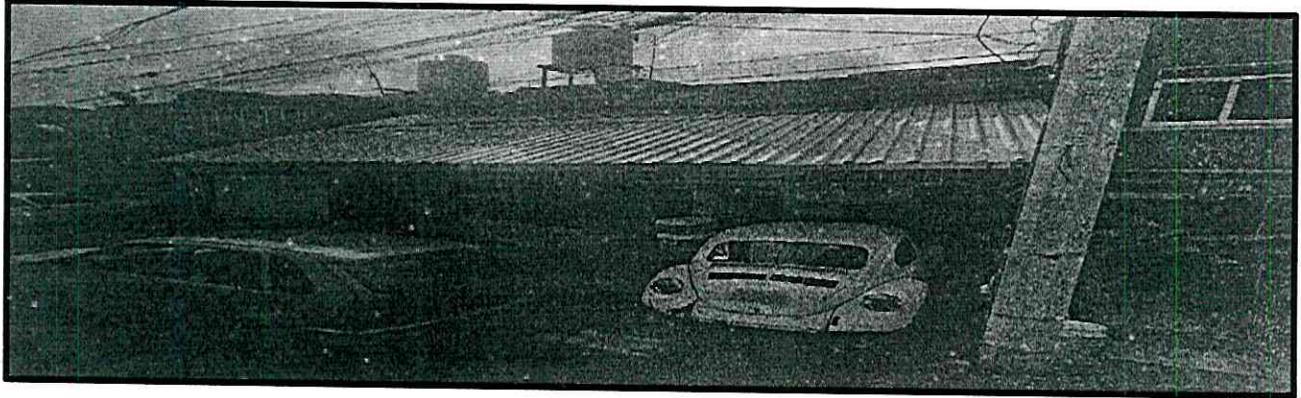


**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB



Ciudad de México, a veintinueve de abril de dos mil veinticinco, Luis Miguel Ramos Figueroa, Director de Verificación Administrativa en Álvaro Obregón, Ciudad de México, con base en el expediente AÁO/DGG/DVA/0070/2024/OB, derivado de la Visita de Verificación Administrativa en materia de Construcción al inmueble ubicado en Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

----- RESULTANDOS -----

1. El veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco, se expidió la Orden de Visita de Verificación en materia de Construcción AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB, en la cual se instruyó, entre otros, el Servidor Público Responsable, el C. Christian Langurain Gómez, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscrito a esta Alcaldía, credencial T0134, a efecto de constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, relativo a la construcción que se lleva a cabo en el inmueble ubicado en Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, **“...EN VIRTUD DE EXISTIR TARJETA NÚMERO 4/25, MEDIANTE LA CUAL SOLICITA VISITA DE VERIFICACIÓN AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ALCANFORES A LADO DE LA MANZANA 18, LOTE 12, (CON FOTOGRAFIA DE REFERENCIA), COLONIA LOMAS DE LA ERA, CÓDIGO POSTAL 01870, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, POR LO ANTERIOR LA PRESENTE ORDEN SE EMITE PARA CORROBORAR SI CUENTA CON LAS DOCUMENTALES QUE AMPAREN SU LEGAL EJECUCIÓN.” (SIC).**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

2. Siendo las **doce horas con cero minutos del veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco**, se practicó la **Primer Visita de Verificación** en materia de **Construcción**, cuyos resultados se asentaron en el acta **AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB**, misma que corre agregada en autos, siendo atendida por el C. [REDACTED] en su carácter de **ocupante**, mismo que no se identifica, por lo que se procede a registrar su media filiación; asimismo, no son designados testigos de asistencia, dada oposición del visitado.
3. El **veintiocho de febrero de dos mil veinticinco** esta Autoridad emitió **Acuerdo Administrativo de Medida de Apremio y Nueva Visita**, por medio del cual se sanciona al **TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR** del inmueble materia del presente procedimiento, con base en lo dispuesto por el artículo **251, fracción I, inciso g)** del Reglamento de Verificación Administrativa, con multa equivalente a **50 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización de la Ciudad de México**, toda vez que el visitado se opuso a la realización de la **Primer Visita de Verificación Administrativa**, en esta misma tesitura se ordenó se llevara a cabo **NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN BAJO EL MISMO NÚMERO DE EXPEDIENTE** a la obra en construcción ubicada en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**
4. En relación al punto que antecede, el **siete de marzo del año en curso**, se expidió la **Segunda Orden de Visita de Verificación** en materia de **Construcción** **AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB**, en la cual se instruyó, entre otros, a la Servidora Pública Responsable, la **C. Paulina Pérez Jiménez**, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, comisionada a esta Alcaldía, credencial **T0217**, a efecto de constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, relativo a la construcción que se ejecuta en el inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, "...EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO AL ACUERDO ADMINISTRATIVO MEDIDA DE APREMIO Y NUEVA VISITA DE FECHA VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO EN CURSO, MEDIANTE LA CUAL SE ORDENA LLEVAR A CABO NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN BAJO EL MISMO NÚMERO DE EXPEDIENTE, AL INMUEBLE UBICADO EN: CALLE ALCANFORES A LADO DE LA MANZANA 18, LOTE 12, (CON FOTOGRAFIA DE REFERENCIA), COLONIA LOMAS DE LA ERA, CÓDIGO POSTAL 01870, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, POR LO ANTERIOR LA**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

**PRESENTE ORDEN SE EMITE PARA CORROBORAR SI CUENTA CON LAS DOCUMENTALES QUE AMPAREN SU LEGAL EJECUCIÓN.” (SIC).**

5. Siendo las **trece horas con cinco minutos del siete de marzo de dos mil veinticinco**, se practicó la **Segunda Visita de Verificación** en materia de **Construcción**, cuyos resultados se asentaron en el acta **AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB**, misma que corre agregada en autos, siendo atendida por la C. [REDACTED] quien se ostenta como **ocupante**, misma que no se identifica, por lo que se asienta su media filiación, asimismo no se nombran Testigos de Asistencia porque no hay ninguna persona alrededor del inmueble que desee participar como testigo.
6. En fecha **doce de marzo de dos mil veinticinco**, esta Autoridad emitió oficio **CDMX/AÁO/DGG/DVA/CCI/146/2024**, dirigido al Directora de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, mediante el cual se solicitó información referente a la documentación con la que cuenta el inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, mismo que fue atendido a través del oficio **AAO/DGODU/DDU/JUDMLCA/0058/2025**, de fecha **veinticuatro de marzo del año en curso**, turnado a la Coordinación de Calificación de Infracciones el **veintisiete de ese mismo mes y año**, del que se desprende lo siguiente:

***“...LUEGO DE REALIZAR UNA EXHAUSTIVA BÚSQUEDA EN NUESTRO REGISTROS Y ARCHIVOS DE ES ESTA JEFATURA DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE MANIFESTACIONES, LICENCIAS, CONSTRUCCIONES Y ANUNCIOS, ADSCRITA A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS DOS MIL VEINTITRÉS AL DOS MIL VEINTICINCO, NO SE LOCALIZÓ INFORMACIÓN ALGUNA PARA EL INMUEBLE EN MENCIÓN.”***

7. Toda vez que el visitado omitió hacer manifestaciones a lo consignado en la **Segunda Acta**, se tuvo por **PRECLUIDO** su derecho mediante **Acuerdo de Preclusión** de fecha **veinticinco de marzo de dos mil veinticinco**, donde se desprende que el visitado tuvo **DIEZ DÍAS HÁBILES** para realizar observaciones a la **Segunda Acta de Visita de Verificación Administrativa** en materia de **Construcción**, **AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB**, de fecha **siete de marzo de dos mil veinticinco**, mismos que trascurrieron del **DIEZ AL VEINTICUATRO**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

**DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO**, por lo que no habiendo más etapas por desahogar; se procede a calificar las Actas de Visita de Verificación Administrativa en materia de Construcción, con base en los siguientes:

### ----- C O N S I D E R A N D O S -----

- 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 de la Ciudad de México; artículo 11 y 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1°, 2°, 3° 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 vigente en la Ciudad de México; las normatividades anteriores vigentes en la Ciudad de México; así como lo establecido en el **ACUERDO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN FECHA VEINTE DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO, POR EL QUE SE DELEGAN A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, ASÍ COMO A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA LAS FACULTADES QUE SE INDICAN Y CONFORME A LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN EL MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN CON NÚMERO DE REGISTRO MA-AO-23-3FF4D94E, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, NÚMERO 1155, DE FECHA 25 DE JULIO DEL 2023.** Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.
- II. De conformidad con los hechos consignados en el Acta que nos ocupa, al momento de la Visita de Verificación Administrativa, el Servidor Público Responsable, asentó:

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

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

***“OPOSICIÓN.” (SIC).***

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

***“ME CONSTITUÍ EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EL C. [REDACTED] DE PROPIA VOZ MANIFIESTA SER EL OCUPANTE, SE LE EXPLICA EL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, MANIFIESTA QUE NO PUEDE PERMITIR EL ACCESO RODA VEZ QUE NO ESTÁ EL PROPIETARIO, SE EXPLICAN LAS SANCIONES QUE PUEDE EMPLEAR LA AUTORIDAD EN CASO DE OPOSICIÓN ENTRA LAS QUE FIGURAN LA MULTA Y LA CLAUSURA, EL VISITADO REITERA SU NEGATIVA DE PERMITIR EL ACCESO MOTIVO POR EL CUAL SE MARCA LA OPOSICIÓN RESPECTIVA.” (SIC).***

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

***“OPOSICIÓN.” (SIC).***

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

***“OPOSICIÓN.” (SIC).***

- III. De conformidad con los hechos consignados en la **Segunda Acta** que nos ocupa, al momento de la Visita de Verificación Administrativa, la Servidora Pública Responsable, asentó:

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

***“NO EXHIBE DOCUMENTOS.” (SIC).***

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

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

**“CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADA DE SER EL DOMICILIO, CORRECTO, POR ASÍ, COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LAS CALLES Y POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LAS CALLES Y POR ASÍ CONFIRMARLO LA C.**

**CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, HAGO RECORRIDO Y CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASIENTO LO SIGUIENTE: 1. ME PERMITE EL ACCESO. 2, 3, 6, 7, 8, 9, 25, NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO. 4. NO EXHIBE DOCUMENTOS Y SE TRATA DE UN INMUEBLE DESARROLLADO EN SÓTANO, PLANTA BAJA, Y UN NIVEL SUPERIOR, AL FRENTE CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES Y UN ACCESO PEATONAL, LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE Y CONSISTE EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA Y EN LA PARTE SUPERIOR CUENTA CON SIEMBRA DE MADERA, AL MOMENTO NO HAY TRABAJADORES, NI SE ESTÁN LLEVANDO A CABO TRABAJOS. 5. LA OBRA CONSISTE EN CREACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS NUEVOS, TALES COMO MUROS, CLAVES, COLUMNAS Y LOSAS. 10. NO SE OBSERVAN TRABAJADORES, NI MEDIDAS DE SEGURIDAD. 11. CUENTA CON USO HABITACIONAL. 12. NO ADVIERTE EL SUPUESTO. 13. NO ADVIERTO SEPARACIÓN A COLINDANCIAS. 14. NO ES POSIBLE DETERMINAR, 15. NO ES POSIBLE DETERMINAR. 16. NO PUEDO DETERMINAR TODA VEZ QUE NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO. 17. NO HAY TAPIALES, NI MUROS QUE DELIMITEN LA OBRA. 18. NO EXISTE OBSTRUCCIÓN EN VÍA PÚBLICA. 19. NO ES POSIBLE DETERMINAR. 20. A) NO ES POSIBLE DETERMINAR PORQUE NO TENGO CERTEZA NI ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO. B) 106 M<sup>2</sup> (CIENTO SEIS METROS CUADRADOS), E) 57 M<sup>2</sup> (CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). F) NO TUVE ACCESO. G) 2.5 M (DOS PUNTO CINCO METROS), H) 7.7 M (SIETE PUNTO SIETE**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

**METROS) 1) ES DE USO HABITACIONAL LA PARTE FRONTAL DEL INMUEBLE. 21. NO ES POSIBLE DETERMINAR POR EL AVANCE DE LA OBRA. 22. UN NIVEL BAJO NIVEL DE BANQUETA Y DOS NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 23. NO EXHIBE DOCUMENTOS. NO LO PUEDO DETERMINAR. 24. NO EXHIBE DOCUMENTOS. NO ES POSIBLE DETERMINAR.” (SIC).**

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

**“ME RESERVO EL DERECHO (SIC).**

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

**“TESTADO.” (SIC).**

- IV. La Primer y Segunda Orden y Acta de Visita de Verificación en materia de Construcción **AÁO/DGG/DVA/0070/2025/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, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, según el artículo 4º; los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez, como son: **a)** está debidamente fundada, dado que contiene los artículos de las leyes y reglamentos que facultan a esta autoridad para su emisión y para ordenar su verificación; **b)** contiene los motivos que originaron su expedición y; **c)** contiene específicamente las directrices a que debe constreñirse la verificación, de tal manera que no se deja en estado de indefensión al propietario o copropietarios del inmueble ubicado en el domicilio que se ordenó verificar, dada la congruencia existente entre los artículos invocados y los argumentos que se expresan como motivo de su expedición.
- V. Prosiguiendo con el análisis de la **Primer Acta de Visita de Verificación** en materia de Construcción **AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB** de fecha **veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco**, se desprende la existencia de infracciones que sancionar en el inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, toda vez que se transgreden los artículo **251**, fracción I, inciso **c)**, del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, que a la letra indican:

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

*“Artículo 251. Se Sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:*

*I. Con multa equivalente de 50 a 100 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, cuando:*

...

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

Dicho lo anterior, se desprende que el visitado IMPIDIÓ AL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE DESARROLLAR EL OBJETO Y ALCANCE DE LA MISMA, ordenada para el inmueble ubicado en Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, quebrantando el precepto anteriormente citado, esto es así, ya que el Servidor Público Responsable asentó “...EL C. [REDACTED] DE PROPIA VOZ MANIFIESTA SER EL OCUPANTE, SE LE EXPLICA EL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, MANIFIESTA QUE NO PUEDE PERMITIR EL ACCESO RODA VEZ QUE NO ESTÁ EL PROPIETARIO, SE EXPLICAN LAS SANCIONES QUE PUEDE EMPLEAR LA AUTORIDAD EN CASO DE OPOSICIÓN ENTRA LAS QUE FIGURAN LA MULTA Y LA CLAUSURA, EL VISITADO REITERA SU NEGATIVA DE PERMITIR EL ACCESO MOTIVO POR EL CUAL SE MARCA LA OPOSICIÓN RESPECTIVA.” (SIC), dicho lo anterior, se CONFIRMA LA MULTA impuesta mediante el Acuerdo Administrativo de Medida de Apremio y Nueva Visita de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, por medio del cual se sancionó al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble materia del presente procedimiento, con multa equivalente a 50 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización de la Ciudad de México.

Los artículos 47, 51, fracción II y 251, fracción I, inciso a) del multicitado Reglamento, que a la letra advierten:

*“ARTICULO 47. Para **construir, ampliar, reparar o modificar** una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o*

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

*poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de la Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.”*

**ARTÍCULO 51.** *Las modalidades de manifestación de construcción son las siguientes:*

...  
**II. Manifestación de construcción tipo B.**

*Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m<sup>2</sup> o hasta 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y*

...”

**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...”*

De la **Segunda Acta de Visita de Verificación Administrativa** se advierte que se realizaron los siguientes trabajos constructivos: **“...LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE Y CONSISTE EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA Y EN LA PARTE SUPERIOR CUENTA CON SIEMBRA DE MADERA... ...LA OBRA CONSISTE EN CREACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS NUEVOS, TALES COMO MUROS, CLAVES, COLUMNAS Y LOSAS...”**

Con base en los artículos mencionados y lo asentado en la Segunda Acta de Visita, es procedente aplicar al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA/0070/2025/OB

OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble verificado, una multa equivalente de **50 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente**, toda vez que **NO MUESTRA LA DOCUMENTACIÓN AL MOMENTO DE LA VISITA**, lo anterior con fundamento en el artículo 251 fracción I, inciso a) del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México.

Asimismo, y considerando que, durante la sustanciación del presente procedimiento administrativo, se advierte que el TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR no presentó trámite alguno que amparase los trabajos constructivos que se llevan a cabo en el inmueble verificado y considerando que en el oficio AAO/DGODU/DDU/JUDMLCA/0058/2025, de fecha veinticuatro de marzo del año en curso, se informa que no hay antecedente alguno para el inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, es procedente sancionar al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble de mérito, con el equivalente al **5% del valor de los trabajos que se ejecutan**, porcentaje que se obtendrá mediante el avalúo correspondiente que emita un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 253, fracción I, del mismo Ordenamiento Legal.

El total de las multas impuestas al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, por infracciones al Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, asciende a **100 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente** y el **5% del valor de los trabajos que se ejecutan en el inmueble**, porcentaje que se obtendrá mediante el avalúo correspondiente que emita un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas.

- VI. Toda vez que, esta autoridad desconoce los parámetros previstos en el artículo 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 247 del Reglamento de Construcciones, ambos ordenamientos de aplicación en la Ciudad de México, al no ser posible su individualización porque no cuenta con elementos para poder determinarlos; conlleva a imponer una sanción

10

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

de tipo mínimo sin que viole los principios de Legalidad y Seguridad Jurídica previstas en los artículos 14 y 16 constitucionales con apoyo en la Tesis aislada con número de registro 225, 829 Materia(s): Administrativa, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito:

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

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

- VII. Independientemente de las sanciones pecuniarias a que se refiere el considerando V de esta Resolución Administrativa, se impone **EL ESTADO DE CLAUSURA TOTAL DE LOS TRABAJOS QUE SE EJECUTAN**, en el inmueble ubicado en Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México; **sin impedir el acceso en caso de ser casa habitación** toda vez que el TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble **OMITIÓ** ingresar la Manifestación de Construcción correspondiente como lo prevé los artículos 47, 48 y 51, del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, y teniendo en consideración lo asentado por la Servidora Pública la cual advirtió que: **“...SE TRATA DE UN INMUEBLE DESARROLLADO EN SÓTANO, PLANTA BAJA, Y UN NIVEL SUPERIOR, AL FRENTE CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES Y UN ACCESO PEATONAL, LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE Y CONSISTE EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA Y EN LA PARTE SUPERIOR CUENTA CON SIEMBRA DE MADERA... ...LA OBRA CONSISTE EN CREACIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS NUEVOS, TALES COMO MUROS, CLAVES, COLUMNAS Y LOSAS...” (SIC)**; y con base en los artículos 248, fracción VI y 249, fracción VI del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México que a la letra exponen:

11

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

**EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB**

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

...

**VI. Clausura, parcial o total;**

...

**ARTÍCULO 249.-** Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando:

...

**VI. La obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso;”**

...

En consecuencia, esta Autoridad ordena el **ESTADO DE CLAUSURA TOTAL DE LOS TRABAJOS QUE SE EJECUTAN, sin impedir el acceso en caso de ser casa habitación, esta sanción preponderará hasta en tanto se regularice la obra, debiendo presentar ante esta Autoridad original o copia certificada de la Manifestación de Construcción correspondiente y/o Registro de Obra Ejecutada y pague la totalidad de la multa impuesta en la presente Resolución Administrativa**

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

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

**PRIMERO.** De conformidad con lo expuesto en los considerandos I al VII de la presente Resolución Administrativa, ha quedado debidamente acreditada la existencia de contravenciones cometidas al Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, con motivo de los trabajos que se ejecutan en el inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

**SEGUNDO.** Fundado y motivado en el considerando V de la presente Resolución Administrativa, se impone al **TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR**

12

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, una multa equivalente a 100 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y el 5% del valor de los trabajos que se ejecutan en el inmueble, porcentaje que se obtendrá mediante el avalúo correspondiente que emita un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas.

**TERCERO.** Comuníquese al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, del inmueble verificado, que cuenta con un plazo de tres días hábiles contados a partir de aquel en que se notifique la presente Resolución Administrativa para que acuda a la Dirección de Verificación Administrativa, ubicada en el Edificio de esta Alcaldía en calle **Canario sin número, esquina Calle 10, colonia Tolteca, código postal 01150, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, a efecto de que se le expida la orden de cobro correspondiente y realice su pago en la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, apercibido de que en el caso de omitir el pago de la sanción económica impuesta, esta autoridad solicitará al tesorero de la Ciudad de México inicie el procedimiento económico coactivo regulado en el Código Fiscal para la Ciudad de México, de conformidad a lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente de la Ciudad de México.

**CUARTO.** Infórmese a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México de la multa impuesta al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, del inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, para que, en uso de sus atribuciones, lleve a cabo los actos procedentes para la ejecución de la misma.

**QUINTO.** Fundado y motivado en el considerando VII de la presente determinación se impone, el ESTADO DE CLAUSURA TOTAL DE LOS TRABAJOS QUE SE EJECUTAN en el inmueble ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, sin impedir el acceso en caso de ser casa habitación; medida que prevalecerá hasta en tanto presente ante esta Autoridad original o copia certificada de

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

**la Manifestación de Construcción correspondiente y/o Registro de Obra Ejecutada y pague la totalidad de la multa impuesta en la presente Resolución Administrativa.**

**SEXTO.** Dicho lo anterior, hágase de conocimiento a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior de esta Alcaldía a efecto de que, en uso de sus atribuciones lleve a cabo las acciones tendentes para que comisione al Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esta alcaldía, para que haga la **notificación y ejecución** de la presente Resolución Administrativa, imponiendo de forma inmediata el **ESTADO DE CLAUSURA TOTAL DE LOS TRABAJOS QUE SE EJECUTAN, sin impedir el acceso en caso de ser casa habitación** en el domicilio ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18, Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, dicho estado predominará hasta en tanto el TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE regularice la obra, debiendo presentar ante esta autoridad **original o copia certificada de la Manifestación de Construcción correspondiente y/o Registro de Obra Ejecutada y pague la totalidad de la multa impuesta en la presente Resolución Administrativa.**

**SÉPTIMO.** Hágase del conocimiento al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, que con fundamento en los artículos 257 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, 7° fracción III, 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que contra la presente Resolución Administrativa puede interponer el Recurso de Inconformidad ante el Superior Jerárquico de esta Autoridad emisora, o el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en un término de **quince días hábiles** contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** **Notifíquese personalmente** al TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, y **ejecútese** en el domicilio ubicado en **Alcanfores a lado de la Manzana 18,**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

**Lote 12, (con fotografía de Referencia), colonia Lomas de la Era, código postal 01870, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

Así lo resuelve y firma el Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, 10 numeral 5, 6º apartado H, 53 apartado B, numeral 3 inciso A) fracciones III y XXII, trigésimo y trigésimo primero transitorios de la **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, artículo 3, fracción IV, 6 fracción I, 10 fracción 1 y 11 último párrafo, transitorio vigésimo séptimo, primero y segundo párrafo de la **LEY DE ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, 30, 31 fracción III, 32 fracción VIII, 71 fracción 1, 74 y quinto transitorio de la **LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, Capítulo II, páginas 18 y 19 del **MANUAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN** con número de registro **MA-AO-23-3FF4D94E**, el cual se puede consultar en el siguiente enlace electrónico: [https://aao.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2023/07/Manual\\_administrativo\\_AO\\_2023.pdf](https://aao.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2023/07/Manual_administrativo_AO_2023.pdf), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1155 el veinticinco de julio del dos mil veintitrés, que confiere a la Dirección de Verificación Administrativa: “...Generar, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano; Emitir órdenes de clausura, suspensión de actividades, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos; Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de conformidad con la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe; Supervisar y conducir las acciones en materia de verificación administrativa de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, espectáculos públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano...”(sic); Apartado B, Capítulo III, artículo 15 del **MANUAL DE ORGANIZACIÓN EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1173 el 18 de agosto de 2023, que refiere como atribuciones específicas de la Persona Titular de la Dirección de Verificación Administrativa, las siguientes: “...III. Generar, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano; IV. Emitir órdenes de clausura, suspensión de actividades, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos, V. Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de

15

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0070/2025/OB

conformidad con la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe; VI. Supervisar y conducir las acciones en materia de verificación administrativa de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, espectáculos públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano, principios establecidos en la normatividad aplicable... XI. Aprobar los proyectos de las resoluciones de las actas de visita de verificación; XII. Emitir resoluciones en el procedimiento de verificación y quien las ejecuta es el Personal Especializado en Funciones de Verificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscrito a la Alcaldía, la ejecución de las resoluciones de las actas de visita de verificación, y XIII. Las demás que las leyes establezcan en las materias sobre las que es competente esta Dirección.” (sic) y el ACUERDO POR EL QUE SE DELEGAN FACULTADES A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1530, de fecha veinte de enero del dos mil veinticinco, que faculta a: “...II. Ordenar, ejecutar y substanciar las acciones de verificación administrativa en las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano. III. Emitir, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano. IV. Certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa. V. Emitir órdenes de suspensión de actividades, clausura, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos. VI. Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación administrativa en apego a la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe...” (sic)

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

ELABORÓ Y REVISÓ JMMC/FTP



16