

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

Ciudad de México, a doce de mayo 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/0072/2025/OB, derivado de la Visita de Verificación Administrativa en materia de Construcción al inmueble ubicado en Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

----- RESULTANDOS -----

1. Con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco, se expidió la Orden de Visita de Verificación en materia de Construcción AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB, en la cual se instruyó, entre otros, al Servidor Público Responsable, el C. Luis Gerardo Villegas Galicia, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, comisionado a esta Alcaldía, credencial T0296, 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 Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, "...EN VIRTUD DE EXISTIR ESCRITO RECIBIDO POR LA JEFATURA DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE VERIFICACIÓN DE OBRAS Y PUBLICIDAD EXTERIOR EN FECHA DIECISIETE DE FEBRERO DEL AÑO EN CURSO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA VISITA DE VERIFICACIÓN AL INMUEBLE UBICADO EN PRIVADA AJUSCO NUMERO 35, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, ALCALDIA ALVARO 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).
2. Siendo las doce horas con cuarenta 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/0072/2025/OB, misma que corre agregada en autos, siendo atendida por el C. [REDACTED], quien se ostenta como ocupante, mismo que no se identifica, 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

Recibido original  
09/06/2025



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE GOBIERNO  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
COORDINACIÓN DE CALIFICACIÓN DE INFRACCIONES

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

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 base en el artículo 251, fracción I, inciso c) 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 Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, asimismo, se determinó que en caso de reincidir en la negativa de permitir el acceso al Personal Especializado en Funciones de Verificación; para llevar a cabo la diligencia, **se procedería a imponer el ESTADO DE CLAUSURA TOTAL del inmueble, sin impedir el acceso en caso de ser uso habitacional, además de una MULTA equivalente a 200 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización de la Ciudad de México**, en términos de lo precisado en el artículo 251, fracción III, inciso g), del Reglamento de Construcciones para la Ciudad México.

4. En relación al punto que antecede, el **siete de marzo de dos mil veinticinco**, se expidió la **Segunda Orden de Visita de Verificación en materia de Construcción AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB**, en la cual se instruyó, entre otros, a la Servidora Pública Responsable, la **C. Ariadna Mariel Morales Torres**, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, comisionada a esta Alcaldía, credencial **T0187**, 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 Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, 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 UNA NUEVA VISITA DE VERIFICACIÓN BAJO EL MISMO NÚMERO DE EXPEDIENTE AL INMUEBLE UBICADO EN: PRIVADA AJUSCO, NÚMERO 35, JARDINES DEL PEDREGAL, CÓDIGO POSTAL 01900, 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/0072/2025/OB

5. Siendo las **doce horas con cero 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/0072/2025/OB**, misma que corre agregada en autos, siendo atendida por el C. [REDACTED] quien se ostenta como **encargado**, mismo que se identifica mediante **Credencial para Votar**, expedida a su favor por el **Instituto Nacional Electoral**, folio [REDACTED] nombrando como Testigo de Asistencia, únicamente al C. [REDACTED] mismo que se identifica plenamente ante la Servidora Pública Responsable.
6. Toda vez que el visitado omitió hacer manifestaciones a lo consignado en el **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/0072/2025/OB**, de fecha **siete de marzo de dos mil veinticinco**, mismos que trascurrieron del **DIEZ AL VEINTICUATRO 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

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

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:

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

***“TESTADO.” (SIC).***

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

**“UNA VEZ CONSTITUIDO EN LA PRIVADA Y TRAS CORROBORARLA COMO ESTA EN LA NOMENCLATURA SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN ME INDICA QUE NO PUEDE DEJARME PASAR SI NO LE AUTORIZAN, TRAS HACER DIVERSAS LLAMADAS Y TRAS HACERLE DE CONOCIMIENTO LAS MEDIDAS DE APREMIO ME INDICA QUE NO PUEDE PERMITIR EL ACCESO A PETICIÓN DEL PROPIETARIO POR LO QUE SE OPONE A LA REALIZACIÓN LA PRESENTE DILIGENCIA.” (SIC).**

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

***“TESTADO (SIC).***

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

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

**“TESTADO.” (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 al visitado, exhibiera la documentación a que se refiere la Orden de Visita de Verificación, por lo que muestra los siguientes documentos:

**“EXHIBE OFICIO AÁO/DGODU/DDU/0238/2025 FECHA 27 DE FEBRERO DE 2025, ASUNTO TOMA DE CONOCIMIENTO VIGENCIA, 27 DE FEBRERO DE 2025, AL 27 DE ABRIL DE 2025, AVISO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 62, DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL, REPARACIÓN, Y REPOSICIÓN DE ACABADOS, (ILEGIBLE), INSTALACIONES ELÉCTRICAS, Y GAS, CAMBIO DE CANCELERÍA, MUEBLES DE BAÑO, CLÓSET, PISOS, PUERTAS, VENTANAS, MANTENIMIENTO DE FACHADA, DE ACCESO VEHICULAR, APLICACIÓN DE IMPERMEABILIZANTE (ILEGIBLE) DE BASURA, (ILEGIBLE) PARA EL PREDIO QUE NO SE OCUPA. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DIGITAL FOLIO 10707-151GOAL25D FECHA 19 DE FEBRERO DE 2025; PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, SUPERFICIE ES DE 811 M<sup>2</sup>.” (SIC).**

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

**“CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO, INSERTO EN LA ORDEN, ASÍ ASÍ CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI VISITA AL C. VISITADO EN CALIDAD DE ENCARGADO; QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y RECIBIÓ LA DOCUMENTACIÓN, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE UNA PRIVADA AL FONDO CON FACHADA GRIS, ACCESOS CON TAPIAL, AL INTERIOR SE OBSERVA UN ESQUELETO DE PTR, CIMENTACIÓN EN PROCESO Y LEVANTAMIENTO DE MUROS EN PLANTA BAJA; AL MOMENTO NO HAY TRABAJADORES, SÓLO UN VIGILANTE, RESPECTO AL ALCANCE, SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE. 1.**



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE GOBIERNO  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
COORDINACIÓN DE CALIFICACIÓN DE INFRACCIONES

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

SI PERMITE EL ACCESO. 2, 3, 6, 7, 8, 25. DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE; AL MOMENTO SE OBSERVA ESQUELETO DE PTR; CIMENTACIÓN EN PROCESO Y LEVANTAMIENTO DE MUROS EN PLANTA BAJA. 5. AL MOMENTO SE ADVIERTE EL MANDAMIENTO DE MUROS EN PLANTA BAJA Y ESQUELETO DE PTR; CIMENTACIÓN EN PROCESO, 9. AL MOMENTO NO SE OBSERVA LETRERO DE OBRA. 10. A) AL MOMENTO, NO SE OBSERVAN TRABAJADORES, REALIZANDO TRABAJOS; B) C) D) AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJADORES E) AL MOMENTO NO SE OBSERVA DE DELIMITACIÓN DE ZONAS DE RIESGO F) NO SE OBSERVA SEÑALIZACIÓN G) NO CUENTA CON BOTIQUÍN. 11. SE OBSERVA UN SANITARIO PORTÁTIL AL INTERIOR. 12. NO SE OBSERVAN TRABAJOS CON GRÚA TORRE HIDRÁULICA; 13. SI SE OBSERVA COLINDANCIA QUE SE RESPETA, 14. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA NINGUNA AFECTACIÓN A PREDIO COLINDANTE. 15. AL MOMENTO NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN DE MUROS Y BARDAS Y COLINDANCIAS. 16. LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN ESTÁN EN EL ALINEAMIENTO. 17. EL INMUEBLE CUENTA CON TAPIALES EN EL ACCESO DE MADERA Y NO INVADIR LA CERA NI BANQUETA. 18. AL MOMENTO NO SE OBSERVA OBSTRUCCIÓN EN VÍA PÚBLICA CON MAQUINARIA NI MATERIAL. 19. NO SE OBSERVA TRABAJOS EN VÍA PÚBLICA. 20. A) LA SUPERFICIE DEL (ILEGIBLE) 811 M<sup>2</sup> (OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS) B) TOTAL AL MOMENTO 811 M<sup>2</sup>. (OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS) C) Y D) NO SE PUEDEN DETERMINAR E) DESPLANTE 811 M<sup>2</sup> (OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS) F) G) H) I) NO SE PUEDE DETERMINAR LA OBRA, ESTÁ EN PROCESO Y AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN EN PISOS; 21. AL MOMENTO NO CUENTA CON ESTOS SUPUESTOS. 22. NO SE OBSERVAN MUEBLES CONSTRUIDOS AL MOMENTO; 23. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN. 24. NO EXHIBE SIENDO TODO LO QUE SE OBSERVA AL MOMENTO." (SIC).



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

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

**“ME RESERVO DERECHO.” (SIC).**

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

**“SE ENTREGA EN PROPIA MANO, COPIA LEGIBLE DE LA PRESENTE ACTA, SE DA CABAL EL CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN DE FECHA 07 DE MARZO DE 2025.” (SIC).**

IV. La Orden y Acta de Visita de Verificación en materia de Construcción **AÁO/DGG/DVA/0072/2025/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. De la búsqueda en los archivos de este Órgano Político-Administrativo a efecto de corroborar si existe antecedente alguno sobre el inmueble verificado, se desprende oficio **AAO/DGODU/DDU/JUDMLCA/0057/2025** de fecha **veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco**, emitido por el **Jefe de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias, Construcciones y Anuncios de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esta Alcaldía**, en donde se hace constar que:

**“...LUEGO DE HABER REALIZADO UNA BÚSQUEDA EN LOS REGISTROS Y ARCHIVOS DE LA JEFATURA DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE ALINEAMIENTOS Y NÚMEROS OFICIALES ADSCRITA A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, SE LOCALIZÓ EL REGISTRO DE LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO**

7

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

**Y/O NÚMERO OFICIAL CON NÚMERO DE FOLIO AOB-VUC-ANU-24022025-0009... (SIC).**

VI. Prosiguiendo con el análisis de la segunda Acta de Visita de Verificación para Construcción **AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB** de fecha **siete de marzo de dos mil veinticinco**, se desprende la existencia de infracciones que sancionar; toda vez que los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en **Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, infringe los preceptos legales que a continuación se insertan:

- a. Los artículos **47** y **251**, fracción I, inciso a) del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, que a la letra dicen:

*“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 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 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 desprende que se realizaron trabajos constructivos y con base en los artículos mencionados y lo asentado en el acta de visita, es procedente imponer 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, una multa equivalente de **50 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente**, toda

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

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/u 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 ubicado en **Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**; aunado a lo anterior y teniendo en cuenta lo expuesto por el oficio **AAO/DGODU/DDU/JUDMLCA/0057/2025** de fecha **veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco**, emitido por el **Jefe de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias, Construcciones y Anuncios de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esta Alcaldía**, no existe trámite alguno que ampare la legalidad de dichos trabajos.

En esta misma tesitura, es procedente sancionar 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 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.

- b. El artículo 251, fracción I, inciso c), del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, que a la letra indica:

*“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.”*



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE GOBIERNO  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
COORDINACIÓN DE CALIFICACIÓN DE INFRACCIONES

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

De la **Primer Acta de Visita de Verificación Administrativa**, se desprende que el visitado **impidió al Servidor Público Responsable desarrollar el objeto y alcance de la misma**, ordenada para el inmueble ubicado en **Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, quebrantando el precepto anteriormente citado, esto es así, ya que el Servidor Público Responsable asentó **"...UNA VEZ CONSTITUIDO EN LA PRIVADA Y TRAS CORROBORARLA COMO ESTA EN LA NOMENCLATURA SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN ME INDICA QUE NO PUEDE DEJARME PASAR SI NO LE AUTORIZAN, TRAS HACER DIVERSAS LLAMADAS Y TRAS HACERLE DE CONOCIMIENTO LAS MEDIDAS DE APREMIO ME INDICA QUE NO PUEDE PERMITIR EL ACCESO A PETICIÓN DEL PROPIETARIO POR LO QUE SE OPONE A LA REALIZACIÓN LA PRESENTE DILIGENCIA..." (SIC)**, dicho lo anterior, se **CONFIRMA LA MULTA** impuesta mediante el **Acuerdo Administrativo** 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.**

El **TOTAL** de las multas impuestas 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 **Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, por violaciones 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.

VII. 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 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:

10



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

### **“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)*

- VIII. En este mismo orden de ideas, se **APERCIBE** al propietario y/o encargado y/o responsable y/o poseedor y/u ocupante del inmueble ubicado en Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, adherirse a todas y cada una de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, haciendo de su conocimiento que esta autoridad se reserva el derecho de corroborar a futuro, cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables, cuando resulte procedente, dejando a salvo la facultad verificadora de esta autoridad.

### ----- R E S U E L V E -----

**PRIMERO.** De conformidad con lo expuesto en los considerandos I al VIII de la presente Resolución Administrativa, ha quedado debidamente acreditada la existencia de infracciones cometidas al Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, con motivo de los trabajos que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

**SEGUNDO.** Fundado y motivado en el considerando VI de la presente Resolución Administrativa, se impone 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 Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, una multa equivalente a 100 veces el valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de

11

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

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 S/N, Esquina Calle 10, Colonia Tolteca, código postal 01150, alcaldía Álvaro Obregón en la 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 **Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, 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.** 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.

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

**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.

**SÉPTIMO.** 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 en el domicilio ubicado en Privada Ajusco, número 35, Jardines del Pedregal, código postal 01900, 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,



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE GOBIERNO  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
COORDINACIÓN DE CALIFICACIÓN DE INFRACCIONES

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

edificaciones, mercados públicos, espectáculos públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano..."(sic); **Apartado B, Capítulo III, artículo 15 del MANUAL DE ORGANIZACIÓN EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 1173 el 18 de agosto de 2023, **que refiere como atribuciones específicas de la Persona Titular de la Dirección de Verificación Administrativa, las siguientes:** **"...III. Generar, ordenar y substanciar el procedimiento de verificación y calificación de infracciones relativos a las materias de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores y desarrollo urbano; IV. Emitir órdenes de clausura, suspensión de actividades, aplicación de medidas de seguridad, reposición de sellos, levantamientos de sellos, inspecciones oculares, actas complementarias y demás diligencias necesarias para el cumplimiento del control y vigilancia de los diversos procedimientos administrativos, V. Elaborar resoluciones que pongan fin al procedimiento de conformidad con la normatividad aplicable para cada materia, observando los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe; VI. Supervisar y conducir las acciones en materia de verificación administrativa de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, espectáculos públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano, principios establecidos en la normatividad aplicable;.... XI. Aprobar los proyectos de las resoluciones de las actas de visita de verificación; XII. Emitir resoluciones en el procedimiento de verificación y quien las ejecuta es el Personal Especializado en Funciones de Verificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, adscrito a la Alcaldía, la ejecución de las resoluciones de las actas de visita de verificación, y XIII. Las demás que las leyes establezcan en las materias sobre las que es 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.**

14



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/0072/2025/OB

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



