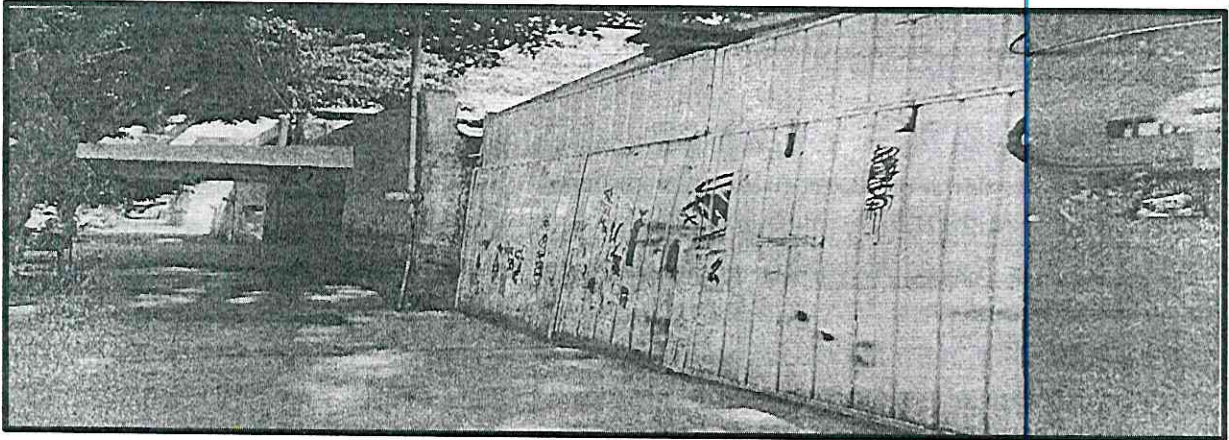


24/09/25

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

1



Ciudad de México, a nueve de septiembre 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/014/2025/US, derivado de la Visita de Verificación Administrativa en materia de **Uso de Suelo** al inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, procede a dictar la Resolución Administrativa en virtud de los siguientes:

----- **RESULTANDOS** -----

1. El **seis de mayo de dos mil veinticinco**, se expidió la orden de visita de verificación por **Uso de Suelo AÁO/DGG/DVA/014/2025/US**, con la cual se instruyó, entre otros, al Servidor Público Responsable, el **C. Juan Jesús Quintana Yáñez**, Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esta Demarcación Territorial, credencial **T0228**, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, referente al **Uso de Suelo** en el inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, con el objetivo de ejecutar Orden de Visita de Verificación antes mencionada, **“...EN VIRTUD DE EXISTIR QUEJA CIUDADANA INGRESADA A TRAVÉS DE LA PROCURADURÍA AMBIENTAL DE Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (PAOT), CON NÚMERO DE OFICIO PAOT-05-300/300-02429-2025, DE FECHA DIECIOCHO DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA VISITA DE VERIFICACIÓN AL INMUEBLE UBICADO EN: GIOTTO, NÚMERO 107, (CON FOTOGRAFÍA DE REFERENCIA), COLONIA ALFONSO XIII, CÓDIGO POSTAL 01460, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, TODA VEZ QUE SE PRESUME REALIZAN TRABAJOS DE HERRERÍA; POR LO ANTERIOR LA PRESENTE ORDEN SE**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

2

**EMITE PARA CORROBORAR SI CUENTA CON LAS DOCUMENTALES QUE AMPAREN SU LEGAL EJECUCIÓN.” (S/C).**

2. Siendo las diecinueve horas con cero minutos del seis de mayo de dos mil veinticinco, se practicó Visita de Verificación Administrativa, cuyo resultado se asentó en el Acta AÁO/DGG/DVA/014/2025/US, misma que corre agregada en autos, siendo atendida por la C. [REDACTED] en su carácter de **ocupante**, misma que se identifica a través de **Credencial para Votar**, expedida a su favor por el **Instituto Nacional Electoral**, folio [REDACTED] obrando como Testigos de Asistencia, únicamente al C. [REDACTED] mismo que se identificó plenamente ante el Servidor Público Responsable con **copia certificada de Cedula**, expedida a su favor por la **Secretaría de Educación Pública**, folio [REDACTED]
3. Con fecha **veinte de mayo de dos mil veinticinco**, esta Autoridad recibió escrito con sello de recibido en la Dirección de Verificación Administrativa, folio **1502**, signado por el C. [REDACTED] quien se ostenta como **propietario** del inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, al cual le recayó **Acuerdo de Admisión** de fecha **veintitrés de mayo de dos mil veinticinco**, en el que se tuvieron por hechas las observaciones a lo consignado en la Orden y Acta de Visita de Verificación Administrativa, por admitidas las pruebas ofrecidas y se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de ley, mismo que fue notificado el **cuatro de junio de dos mil veinticinco**.
4. A las **doce horas con cero minutos del doce de junio de dos mil veinticinco**, tuvo lugar la Audiencia de Ley, con la comparecencia del C. [REDACTED] en su carácter de **persona autorizada** referente al inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, en la que se desahogaron las pruebas admitidas consistentes en:
  - a. **Copia simple** cotejada con **copia certificada** del **Testimonio de Escritura Pública** número [REDACTED] otorgado el **diecisiete de abril de mil novecientos noventa y uno**, conferido ante la fe del [REDACTED] notario número sesenta y nueve del entonces Distrito Federal, por medio del cual hace constar el **contrato de donación** que celebran el C. [REDACTED] quien comparece por su propio derecho, en favor de su hijo el C. [REDACTED] ocupante al inmueble verificado.

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

3

b. **Copia simple** cotejada con su **original** de la **Solicitud de Constancia de Uso de Suelo** de fecha **veintiséis de octubre de mil novecientos noventa**, folio 30557, referente al predio ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII**, expedido por el Departamento del Entonces Distrito Federal de la entonces Delegación Álvaro Obregón, con zonificación **Habitacional y Locales Comerciales**.

c. **Copia simple** cotejado con su **original** de **Estado de Cuenta** [REDACTED] referente al predio verificado.

El C. [REDACTED] en su carácter de **persona autorizada** expresó los **Alegatos** de manera verbal.

5. El **doce de junio de dos mil veinticinco**, esta Autoridad recibió escrito con sello de la Dirección de Verificación Administrativa, folio **1813**, signado por el C. [REDACTED] quien se ostenta como **propietario** del inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, al cual le recayó **Acuerdo Administrativo** de fecha **veinte de junio de dos mil veinticinco**, por lo que, no habiendo ninguna otra etapa por desahogar, se procede a calificar el Acta de Visita de Verificación Administrativa, con base a los siguientes:

----- **CONSIDERANDOS** -----

I. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos; 1 párrafo tercero, 14 párrafo segundo, 16 párrafo primero, 122 Apartado A fracción VI inciso c), primero y segundo párrafos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1 y 7 Apartado A, numerales 1, 2, 3, artículo 52 numerales 1 y 4, artículo 53 Apartado A numerales 1, 2, 12 fracciones I, XI, XIII y XV, Apartado B numeral 3 inciso a) fracciones I, III, XV y XXII y Artículo Trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 1, 2, 11 y artículos Noveno y Vigésimo Séptimo Transitorios de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; artículos 1, 2 fracción XX, 3, 9, 14 fracción I y IV, 20 fracción XXIII, 29 fracciones I, XI, XIII y XVI, 30, 31 fracciones III y XV, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74, 75 fracción XIII y Artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones VI, X, XX y 3, 4, 5, 6, 18, 87 fracción I, 131 y 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; con fundamentos en los artículos 95 fracción I, párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, 105 Quater apartado A fracción III, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 22, 41 fracción I, II, III y IV, 42 y 43 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; así como lo establecido en el **ACUERDO**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

4

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) Durante la visita, se solicitó se exhibiera la documentación que ampara la legalidad del uso de suelo, para lo cual la visitada exhibió:

***“NO MUESTRA NINGÚN DOCUMENTO REQUERIDO EN LA ORDEN”. (SIC).***

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

**CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORÁNDOLO CON PLACAS DE NOMENGLATURAS OFICIALES, ASÍ CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA ORDEN QUE COINCIDE PLENAMENTE CON EL PREDIO; SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA DE PORTÓN METÁLICO A DOS HOJAS COLOR BLANCO; ASÍ MISMO SE OBSERVA UN LOCAL COMERCIAL ABIERTO CON EL GIRO DE HERRERÍA; AL LADO DEL PORTÓN ME PERMITEN EL ACCESO Y AL INTERIOR SE OBSERVA UNA OFICINA EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO Y SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN EL ÁREA DEL GARAGE DEL INMUEBLE CON EL GIRO DE FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA; CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE COMPRUEBA; 4) SI NOS DA ACCESO AL INMUEBLE; 2) NO EXHIBE DOCUMENTO; 3) LAS SIGUIENTES SUPERFICIES SON: A) SUPERFICIE DE PREDIO 442 M<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS); B) 108 M<sup>2</sup> (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS) SOLO DE LOS DOS LOCALES TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO; C) ALTURA 2.80 M (DOS PUNTO OCHENTA METROS); D) UN SOLO NIVEL AL MOMENTO; E) NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE; CABE HACER MENCIÓN QUE EL LOCAL DE HERRERÍA MIDE 55 M<sup>2</sup> Y EL DE FABRICACIÓN DE MUEBLES MIDE 53 M<sup>2</sup>; 4) NO EXHIBE DOCUMENTO; 5) NO EXHIBE DOCUMENTO. (SIC).**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA/014/2025/US

5

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

**“EN USO DE LA PALABRA Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE EXISTE UN ACCESO A LA CASA HABITACIÓN DE LA CUAL NO TENGO LA LLAVE POR EL MOMENTO Y EN DÓNDE SE LLEVÓ A CABO LA DILIGENCIA ES EL GARAGE DE LA CASA Y ES EN DONDE SE ENCUENTRA MATERIAL PARA EL MANTENIMIENTO ES TODO. (FIRMA)”.**

- d) En el apartado de Observaciones el Servidor Público Responsable manifestó:

**“SOLO PROPONE UN SOLO TESTIGO DE ASISTENCIA LA C. VISITADA Y ME VEO IMPOSIBILITADO A NOMBRAR AL SEGUNDO TESTIGO TODA VEZ QUE NO HAY MÁS PERSONAS QUE QUIERAN FUNGIR EN LA DILIGENCIA. (SIC).”**

- III. La Orden y Acta de Visita de Verificación por Uso de Suelo AAO/DGG/DVA/014/2025/US, 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 del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, artículo 4; los cuales contienen los requisitos que todo acto de autoridad requiere para su validez, como son: a) estar 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 TITULAR Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR del inmueble que nos ocupa, 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 el inmueble visitado, constituyendo un documento público con pleno valor probatorio, correspondiendo al particular desvirtuarla en su totalidad.
- IV. Siguiendo con el análisis del Acta de Visita de Verificación para Uso de Suelo AAO/DGG/DVA/014/2025/US, en la que se asentó lo siguiente; **“...LOCAL COMERCIAL ABIERTO CON EL GIRO DE HERRERÍA... ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN EL AREA DEL GARAGE DEL INMUEBLE CON EL GIRO DE FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA...” (SIC)**; hechos que se tienen por ciertos en razón de que el Acta de Visita de Verificación goza de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 327 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, de aplicación supletoria a la materia de conformidad con lo señalado en el artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; además de que el Servidor Público Responsable cuenta con fe pública, de conformidad con el artículo

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

6

46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que a la letra indica:

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

...

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

...”

Así pues, se advierte que el Servidor Público Responsable, de forma medular hizo constar que se trata de un **“...LOCAL COMERCIAL ABIERTO CON EL GIRO DE HERRERÍA... ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN EL ÁREA DEL GARAGE DEL INMUEBLE CON EL GIRO DE FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA...” (SIC)**; aunque si bien es cierto que durante la práctica de la diligencia la visitada no exhibió documentación alguna que amparase el legal funcionamiento de los Establecimientos Mercantiles; también lo es que durante la sustanciación del procedimiento administrativo el **C [REDACTED]** en su carácter de **propietario** del inmueble materia del presente procedimiento administrativo exhibió ante esta Autoridad la **Constancia de Uso de Suelo de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos noventa, folio 30557, referente al predio ubicado en Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, expedido por el Departamento del Entonces Distrito Federal de la entonces Delegación Álvaro Obregón, con zonificación Habitacional y Locales Comerciales**, documento por medio del cual se acredita la legalidad de los Establecimientos Mercantiles descritos con anterioridad por el Servidor Público Responsable.

Y desprendido de la consulta por domicilio, en el sitio del **Sistema de Información Geográfica que se pone a disposición del público en general por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, se desprende que de acuerdo al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón**, publicado en la **Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal**, en fecha **diez de mayo de dos mil once**, el Uso de Suelo permitido para el inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, es **HABITACIONAL**.

Una vez precisado lo anterior, se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **HABITACIONAL** conforme la siguiente tabla de uso:

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA/014/2025/US

7

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 10 DE MAYO DE 2011  
USOS DEL SUELO PERMITIDOS  
HABITACIONAL (H)

GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar.
			Habitacional Plurifamiliar.
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia, y seguridad pública.	Garitas y casetas de vigilancia.
Notas:			
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.			
2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica.			

Sin embargo, con base en las Normas Generales de Aplicación al domicilio ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, se puede observar que se encuentra la de *Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)*, tal y como se demuestra en la siguiente tabla:

NORMAS GENERALES	
Clave de la Norma	Nombre y Descripción
13_AO	<p>13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)</p> <p>Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles.</p>

En este mismo orden de ideas, se puede apreciar que dicha información corresponde con la documentación presentada ante esta Autoridad en cuanto al **Constancia de Uso de Suelo de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos noventa, folio 30557, referente al predio ubicado en Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, expedido por el Departamento del Entonces Distrito Federal de la entonces Delegación Álvaro Obregón, con zonificación Habitacional y Locales Comerciales.**

Derivado de la información vertida en este considerando y teniendo en cuenta lo asentado en Acta de Visita de Verificación AAO/DGG/DVA/014/2025/US, se concluye que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR** en el inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

8

01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, ya que si bien es cierto que el Servidor Público Responsable asentó "...LOCAL COMERCIAL ABIERTO CON EL GIRO DE HERRERÍA... ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN EL ÁREA DEL GARAGE DEL INMUEBLE CON EL GIRO DE FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA..." (SIC); también lo es, que durante la sustanciación del procedimiento administrativo el C. [REDACTED] su carácter de **propietario** del inmueble materia del presente procedimiento administrativo exhibió ante esta Autoridad la **Constancia de Uso de Suelo** de fecha **veintiséis de octubre de mil novecientos noventa**, folio **30557**, referente al predio ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, expedido por el Departamento del Entonces Distrito Federal de la entonces Delegación Álvaro Obregón, con zonificación Habitacional y Locales Comerciales**, documento por medio del cual se acredita la legalidad de los Establecimientos Mercantiles advertidos por el Servidor Público Responsable; por lo que agotado 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 el **ARCHIVO DEL PRESENTE EXPEDIENTE, POR TRATARSE DE UN ASUNTO TOTAL Y DEFINITIVAMENTE CONCLUIDO**, 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.

En virtud de los resultados y considerandos anteriormente señalados, es de resolverse; y se

----- RESUELVE -----

**PRIMERO.** De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al IV, se desprende que **NO EXISTEN IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS QUE SANCIONAR**, considerando lo asentado en el Acta de Visita de Verificación para Uso de Suelo **AÁO/DGG/DVA/014/2025/US**, de fecha **seis de mayo de dos mil veinticinco**, practicada al inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

**SEGUNDO.** Agotado 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 para Uso de Suelo con número de expediente **AÁO/DGG/DVA/014/2025/US**; 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.

**TERCERO.** Hágase del conocimiento al C. [REDACTED] en su carácter de **propietario** del inmueble ubicado en **Giotto, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México,**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

9

que con fundamento en los artículos, 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 a la notificación de la presente determinación, para que a su elección interponga el Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico de esta Autoridad emisora, a través de la Dirección General Jurídica de esta Demarcación Territorial, o el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** la presente determinación al C. [REDACTED] en su carácter de **propietario** y/o a las personas autorizadas los CC [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones ubicado en **Glott, número 107, (con fotografía de referencia), colonia Alfonso XIII, código postal 01460, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles, en términos de lo establecido por el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, precepto que se invoca de manera supletoria de conformidad con lo señalado por los numerales 7 y 83 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vigente para la 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 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.*

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

10

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 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

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
(SIN IRREGULARIDADES)**

EXPEDIENTE: AÁO/DGG/DVA/014/2025/US

11

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: LIC. JOSELYN MARIONA MACÍAS CALZADA	
REVISÓ: LIC. FABIOLA TORRES PÉREZ	



