

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4237-SOT-1335

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 OCT 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-4237-SOT-1335, relacionado con las denuncias ciudadanas que substancia este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de junio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisiones de partículas a la atmosfera), por las actividades del establecimiento con denominación "Izas cremaciones", que opera en el predio ubicado en Calle Cadmio número 24, Colonia Paraje San Juan y/o Prolongación Cadmio número 24, Colonia San Nicolas Tolentino, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 047_564_09, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de julio de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisión de partículas a la atmosfera), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, la Ley Ambiental, todas de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

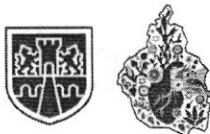
1. En materias de desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México paot.mx

T. 5265 0780 ext 13321

Página 1 de 7



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4237-SOT-1335

crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

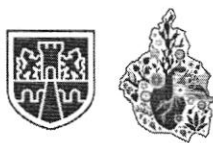
Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4237-SOT-1335

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, y al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación E/2/20 (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). En donde el uso de suelo para crematorios, **ESTÁ PERMITIDO** conforme a la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención-----

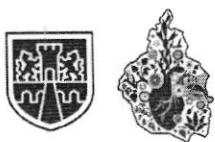
Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 05 de agosto de 2025, se constató un inmueble preexistente conformado por un nivel de altura, con un letrero que indica la denominación "*Cremaciones Izaz*", en el acceso se observó diversos letreros, uno de ellos, que indica "*destino del inmueble: Servicios funerarios*". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-7946-2025 de fecha 15 de julio de 2025, dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable del establecimiento ubicado en el predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el inmueble de mérito. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 07 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como administrador único del establecimiento mercantil que opera en el predio denunciado, ingresó copia simple, de entre otras constancias, del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos de fecha 27 de marzo de 2014 con folio de ingreso 23530-161AZLU14, que acredita el uso para "crematorio" en una superficie ocupada de 148.93 m2. ----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-7865-2025 de fecha 15 de julio de 2025, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informar si el uso de suelo para crematorios se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación, asimismo si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, enviando copia de los mismos, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa se tenga respuesta de lo solicitado. -----

En conclusión, el uso de suelo de crematorios se encuentra **PERMITIDO** en la zonificación E/2/20 (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), aplicable al predio ubicado en Calle Cadmio número 24, Colonia Paraje San Juan y/o Prolongación Cadmio número 24, Colonia San Nicolas Tolentino, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 047_564_09, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4237-SOT-1335

2. En materia ambiental (emisiones a la atmosfera)

El artículo 192 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, prevé que en todas las emisiones de contaminantes a la atmósfera, deberán ser observadas las previsiones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, así como las normas oficiales mexicanas y normas ambientales para la Ciudad de México que al efecto se expidan. -----

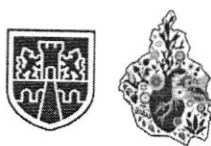
En ese sentido, de conformidad con el artículo 110 fracción II de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, dispone que las emisiones de contaminantes de la atmósfera, sean de fuentes artificiales o naturales, fijas o móviles, deben ser reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico. -----

En ese orden de ideas, de conformidad con el artículo 53, fracción I de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, la Manifestación Ambiental Única para la Ciudad de México, es el instrumento de política ambiental, por medio del cual los responsables de fuentes fijas que están sujetos a las disposiciones de esta Ley informan sobre el cumplimiento de sus obligaciones ambientales relativas a las emisiones a la atmósfera. -----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 05 de agosto de 2025, se constató un inmueble preexistente conformado por un nivel de altura, con un letrero que indica la denominación "*Cremaciones Izaz*", en el acceso se observó diversos letreros, uno de ellos, que indica "*destino del inmueble: Servicios funerarios*", durante dicha diligencia se observó que dos tubos que sobresalían de la azotea emitían humo. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-7946-2025 de fecha 15 de julio de 2025, dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable del establecimiento ubicado en el predio objeto de investigación, a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar o minimizar las emisiones de partículas al ambiente generadas en dicho establecimiento mercantil. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 07 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como administrador único del establecimiento mercantil que opera en el predio denunciado, ingresó copia simple, de entre otras constancias, del informe de Desempeño Ambiental, con código QR, que al escanear despliega la siguiente información: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4237-SOT-1335



SECRETARÍA DEL
MEDIO AMBIENTE

Atención Ciudadana

Guía de visitantes

Gobierno

Informe de Desempeño Ambiental

Estatus: Registrado

Fecha de presentación: 24 DE ENERO DE 2025

Año IDA: 2025

Folio: mau-ren-05052025-0061

Datos de la fuente fija

Razón social: ICAZ CREMACIONES S.A. DE C.V.

Sucursal:

Colonia: Paraje San Juan

C.P.: 09830

No. exterior: 24

Alcaldía: Iztapalapa

No. interior:

Calle: PROL DE CADMIO

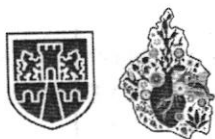
NO HAY DOCUMENTO DE OBLIGACIONES AMBIENTALES DISPONIBLE

Fuente: Código QR del Informe de Desempeño Ambiental proporcionado por el particular.

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8203-2025 en fecha 21 de julio de 2025, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el predio de referencia cuenta con Manifestación Ambiental Única. -----

En respuesta, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAO/6381/2025 de fecha 08 de septiembre de 2025, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que después de realizar una búsqueda amplia y exhaustiva en los archivos que obran en esa unidad administrativa, localizó la actualización de la LAU-CDMX 2021 (Licencia Ambiental Única) con el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DRRA/002607/2022 de fecha 21 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Regulación y Registros Ambientales, emitido para el inmueble de mérito, con número de registro ambiental NRA ICR-TT-09-009-1-1; asimismo, señaló que dicho documento debe ser actualizado durante los primeros cuatro meses de cada año, no obstante, no se cuenta con las actualizaciones para los años 2023, 2024 y 2025. -----

En conclusión, de lo informado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, el inmueble ubicado en Calle Cadmio número 24, Colonia Paraje San Juan y/o Prolongación Cadmio número 24, Colonia San Nicolas Tolentino, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 047_564_09, cuenta con la Licencia Ambiental Única de la Ciudad de México con el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DRRA/002607/2022 de fecha 21 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Regulación y Registros Ambientales de esa Secretaría; sin embargo esta no cuenta con las actualizaciones correspondientes a los años 2023, 2024 y 2025. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4237-SOT-1335

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en el inmueble de interés, a fin de corroborar que el sitio cuenta con Manifestación Ambiental Única vigente, que ampare las actividades que se realizan. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, y al Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al predio ubicado en Calle Cadmio número 24, Colonia Paraje San Juan y/o Prolongación Cadmio número 24, Colonia San Nicolas Tolentino, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 047_564_09, le corresponde la zonificación E/2/20 (Equipamiento, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). En donde el uso de suelo para crematorios, **ESTÁ PERMITIDO** conforme a la Tabla de Uso de Suelo del Programa en mención. -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 05 de agosto de 2025, se constató un inmueble preexistente conformado por un nivel de altura, con un letrero que indica la denominación "Cremaciones Izaz", en el acceso se observó diversos letreros, uno de ellos, que indica "destino del inmueble: Servicios funerarios", durante dicha diligencia se observó que dos tubos que sobresalían de la azotea emitían humo. -----
3. De lo informado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, el inmueble ubicado en Calle Cadmio número 24, Colonia Paraje San Juan y/o Prolongación Cadmio número 24, Colonia San Nicolas Tolentino, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 047_564_09, cuenta con la entonces Licencia Ambiental Única de la Ciudad de México con el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DRRA/002607/2022 de fecha 21 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Regulación y Registros Ambientales de esa Secretaría, sin embargo no cuenta con las actualizaciones correspondientes a los años 2023, 2024 y 2025. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en el inmueble de interés, a fin de corroborar que el sitio cuenta con Manifestación Ambiental Única vigente, que ampare las actividades que se realizan. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4237-SOT-1335

substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese a la persona denunciante y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/JHM/RCV