

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6834-SOT-2077

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 JUL 2026

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-6834-SOT-2077, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

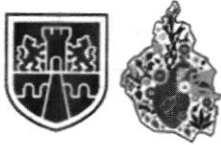
Con fecha 20 de octubre de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle General Antonio Cárdenas Rodríguez y/o Sur 113 B número 248, Colonia Mexicaltzingo, Alcaldía Iztapalapa, con número de cuenta catastral 047_322-03 la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos se solicitó información al responsable de los hechos objeto de denuncia 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, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 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 construcción (ampliación) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México.

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



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6834-SOT-2077

En materia de construcción (ampliación)

Sobre el particular, el artículo 47 del Reglamento de construcción para la Ciudad de México señala que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento antes referido, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, declarando bajo protesta de decir verdad, que cumplen con ese Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 55 del multicitado Reglamento, menciona que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación. -----

En ese mismo orden de ideas, el artículo 62 fracciones II, IV y XI del Reglamento multicitado establece, entre otros supuestos, que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para la reposición y reparación de acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de las instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales; y cualquier obra similar a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales. ----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, se tiene que al predio en cuestión le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínima de área libre, densidad Baja: Una vivienda cada 100.0 m² de terreno). -----

Del reconocimiento de hechos de fecha 05 de diciembre de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble preexistente con acceso mediante un zaguán metálico, al interior del cual se desplantaba un cuerpo constructivo de dos niveles de altura, observándose que el segundo nivel se encontraba remetido respecto de la fachada y que la losa del primer nivel sobresalía hacia el frente del predio. Asimismo, se advirtió el desplante de un muro perimetral de block sobre los costados norte y oriente del inmueble, cuyas características físicas permitían inferir que era de reciente construcción. Durante la diligencia no se observaron trabajos de construcción ni actividad constructiva de ningún tipo. Finalmente, una persona que manifestó ser habitante del inmueble manifestó que realizó el levantamiento de un muro perimetral por motivos de seguridad. -----

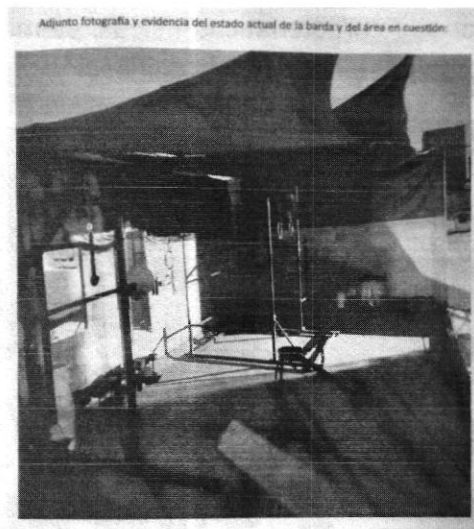


**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6834-SOT-2077

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-12709-2025 de fecha 31 de octubre de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. En respuesta, mediante un escrito presentado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 10 de diciembre de 2025, una persona que se ostenta como habitante del inmueble, realizó diversas manifestaciones, entre las que se destacan las siguientes: "(...) *Niego categóricamente que en el predio se haya realizado alguna ampliación, construcción nueva o modificación estructural (...) La única intervención realizada fue la colocación de una barda perimetral, con el único objeto de proteger mi integridad (...) Esta barda se levantó hace más de un año (...) Se puede observar que solo es una barda perimetral en "L" (...)*". Asimismo, anexo a su escrito soporte fotográfico para acreditar su dicho. -----



Anexo 1: material fotográfico proporcionado por la persona promovente mediante escrito libre.

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-12732-2025 de fecha 31 de octubre de 2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con documentales que sustenten los trabajos de construcción en el inmueble de mérito y en caso contrario, dar vista al Área Jurídica de esa Alcaldía a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación correspondiente e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante oficio AIZP/DGODU/SLUS/2513/2025/ de fecha 20 de noviembre de 2025, la Dirección de Licencias y Uso de Suelo adscrita a esa Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa informó que, después de haber realizado una búsqueda exhaustiva en los archivos físicos y electrónicos de la Subdirección Licencias y Uso de Suelo de esa Dirección General, no se



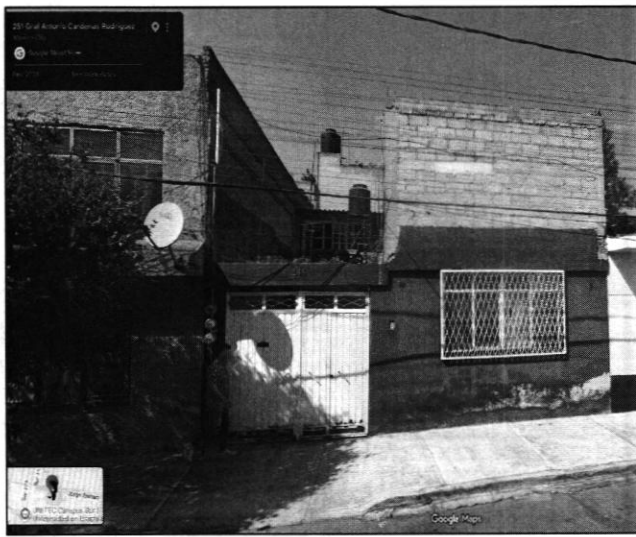
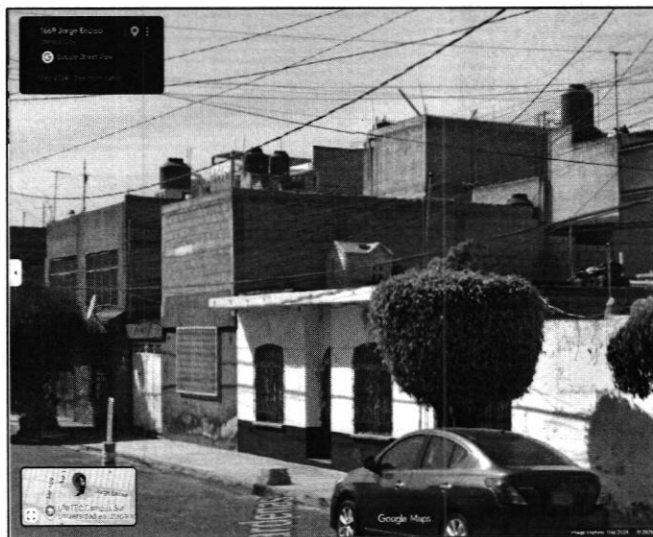
**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6834-SOT-2077

encontró antecedente alguno relacionada con Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y Alineamiento y/o Número Oficial así como registro o resguardo de planos arquitectónicos para algún proyecto constructivo en el predio objeto de investigación. No obstante, dicha autoridad omitió pronunciarse respecto de la solicitud formulada por esta Subprocuraduría consistente en ejecutar visita de verificación en materia de construcción. -----

En relación con lo anterior, y a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada correspondiente en fecha el 18 de junio de 2026, en la cual se hizo constar que se hizo constar la consulta a la plataforma digital Google Maps, de la cual se obtuvieron imágenes históricas y visualización a nivel de banqueta del predio de mérito; con el fin de realizar un análisis multitemporal para identificar las intervenciones realizadas en el inmueble denunciado. De dicho análisis se desprendió que, en diciembre de 2024, el inmueble contaba con dos niveles de altura, presentando el segundo nivel un remetimiento respecto de la fachada; asimismo, sobre la azotea del primer nivel se advirtió un muro perimetral que, por sus características físicas, permitió inferir que se trataba de un elemento constructivo incorporado con posterioridad a la edificación preexistente. -----



Fuente: Google Maps (diciembre de 2024)

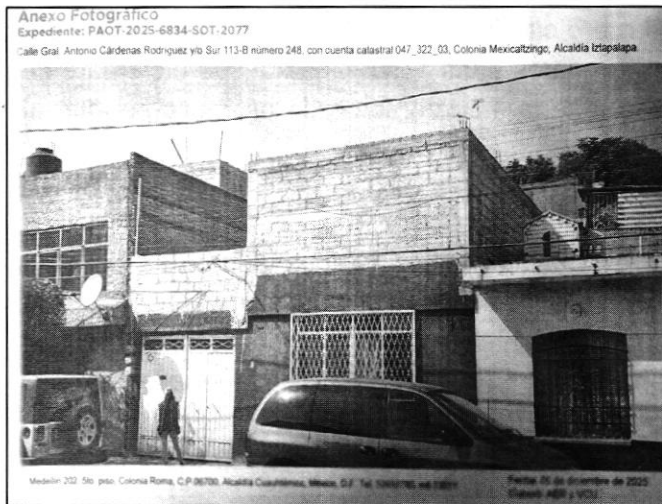
Así del análisis comparativo entre las imágenes históricas obtenidas y las condiciones observadas durante el reconocimiento de hechos de fecha 05 de diciembre de 2025, se advierte que el inmueble conserva, en términos generales, las mismas características físicas observándose como única diferencia relevante la presencia del muro perimetral ubicado sobre la losa del primer nivel, encima del zaguán de acceso, elemento constructivo que no se apreciaba en las imágenes correspondientes a diciembre de 2024. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6834-SOT-2077



Anexo 3: Anexo fotográfico del reconocimiento de hechos de fecha 05 de diciembre de 2025



Anexo 2: Google Maps, imágenes correspondientes a diciembre de 2024

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, adminiculado con el análisis comparativo de las imágenes históricas obtenidas mediante la plataforma digital de consulta cartográfica Google Maps, se advierte que el inmueble objeto de investigación conserva características físicas similares a las observadas desde diciembre de 2024, identificándose como única modificación visible la incorporación de un muro perimetral sobre la losa del primer nivel, encima del zaguán de acceso, lo anterior sin contar con las autorizaciones en materia de construcción correspondientes para su edificación incumpliendo lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, 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, 85 fracción X y 89 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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, se tiene que al predio ubicado en Calle General Antonio Cárdenas Rodríguez y/o Sur 113 B número 248, Colonia Mexicaltzingo, Alcaldía Iztapalapa, con número de cuenta catastral 047_322-03, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínima de área libre, densidad Baja Una vivienda cada 100.0 m² de terreno). --



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6834-SOT-2077

2. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se advierte que el inmueble objeto de investigación conserva características físicas similares a las observadas desde diciembre de 2024, identificándose como única modificación visible la incorporación de un muro perimetral sobre la losa del primer nivel, encima del zaguán de acceso, lo anterior sin contar con las autorizaciones en materia de construcción correspondientes. -----

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 substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/JHM/MAPG