EXPEDIENTE: PAOT-2024-7493-SOT-2075 y acumulado PAOT-2026-3924-SOT-1379

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 OCT 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-2024-7493-SOT-2075 y acumulado PAOT-2026-3924-SOT-1379, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de octubre de 2024, 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, vigente al momento de la presentación de la denuncia, ejerció 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 de construcción que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Súper Manzana 3, manzana 26, lote 2, Colonia Ejército Constitucionalista, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante acuerdo de admisión de fecha 14 de noviembre de 2024. ----------

Posteriormente, en fecha 26 de junio de 2025, una persona denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción, por las obras que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Súper Manzana 3, manzana 26, lote 2, Colonia Ejército Constitucionalista, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante acuerdo de admisión-acumulación de fecha 14 de julio de 2026. ----------

Para la atención de la investigación de oficio y la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes 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, VII, VIII y IX 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo

Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento el Reglamento de Construcciones, todas las anteriores para la Ciudad de México. ----------

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

1. **En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación).**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1°, 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 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 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 los 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. ----------

Es en dichos programas en los que se establecen la zonificación y las normas de ordenación aplicables a los predios ubicados dentro de su circunscripción. ----------

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé 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 esa Ley. ----------

Los artículos 47 y 50, último 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. ----------

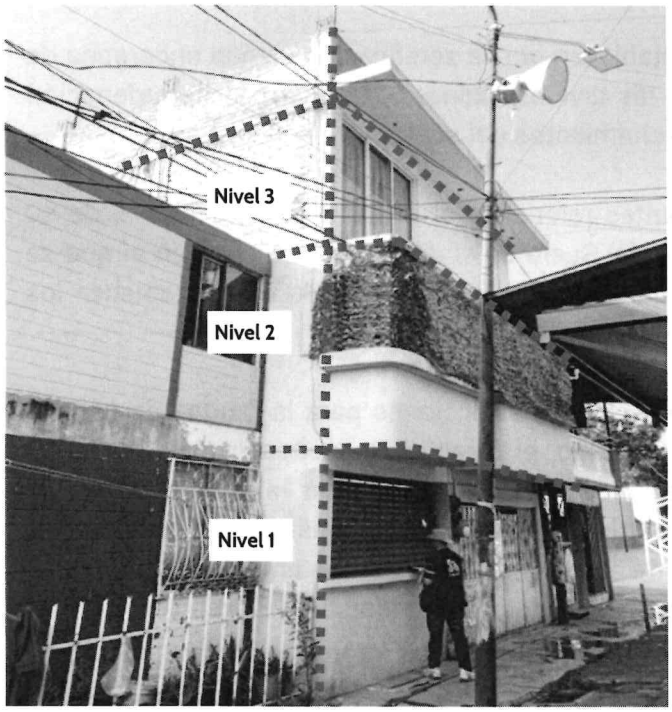
De conformidad con el artículo 92 del ordenamiento antes referido y el artículo 158, fracción I, de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas para un predio o inmueble determinado que, establecen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

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. Aunado a que, para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente ante la autoridad competente declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir las disposiciones aplicables, de conformidad con el artículo 48 inciso a) del Reglamento en cita. ----------

Adicionalmente, el artículo 55 del Reglamento en comento, menciona que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, demoler, desmantelar una obra o instalación, cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. ----------

Ahora bien, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, al predio de mérito le aplica la zonificación **H/2/30/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m² de terreno). ----------

Al respecto, del reconocimiento de hecho de fecha 10 de febrero de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por tres niveles de altura; por sus características físicas, se infiere que es de construcción reciente, al momento de la diligencia, no se constató la ejecución de trabajos ni la colocación de letrero con datos de la obra y/o Registro de Manifestación de Construcción. En la fachada se observaron sellos con la leyenda "CLAUSURADO", con logotipos de la Alcaldía Iztapalapa, vinculados al expediente DGJ/SVR/VV/DUYUS/161/2020, de fecha 03 de diciembre de 2024. ----------





Fuente: Anexo fotográfico del reconocimiento de hechos de fecha 10 de febrero de 2025

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-12363-2024 de fecha 13 de diciembre de 2024, dirigido al propietario, poseedor, y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación, mismo que fue notificado el 10 de febrero de 2025, a efecto de que formulara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara la documentación que acreditara la legalidad de los trabajos realizados en el inmueble denunciado, sin que al momento de la emisión del presente informe de actividades haya atendido el requerimiento de esta entidad. ----------

Ahora bien, como parte de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante el oficio PAOT-05-300/300-486-2025 de fecha 17 de enero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con documentación que ampare los trabajos de construcción; en caso contrario dar vista al área correspondiente, a efecto de instrumentar la vista de verificación respectiva e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ----------

En respuesta, a través del oficio AIZP/DGODU/SLUS/0182/2025 de fecha 06 de febrero de 2025, la Subdirección de Licencia y Uso de Suelo adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía informó que, tras realizar una exhaustiva búsqueda en la base de datos de la Unidad Departamental y Dictámenes adscrita a esa Subdirección, no se encontró antecedente alguno de respecto a lo solicitado por esta Entidad, para el predio de mérito. ----------

Derivado de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7504-2026 de fecha 06 de agosto de 2026, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar las causas que motivaron la imposición de la medida de clausura relativa al expediente relativa al expediente DGJ/SVR/VV/DUYUS/161/2020; si se encuentra firme o fue motivo de un medio de impugnación, así como si se ha realizado el levantamiento de los sellos de clausura y, en caso contrario, llevar a cabo su reposición, sin que al momento de la emisión del presente informe de actividades haya atendido el requerimiento de esta entidad. ----------

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-7327-2026 de fecha 05 de agosto de 2026, solicitó a la Dirección de General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en el cual se acredite niveles adicionales a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa para el inmueble objeto de denuncia, sin que al momento de la emisión del presente informe de actividades haya atendido el requerimiento de esta entidad. ----------

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7339-2026 de fecha 05 de agosto de 2026, solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), en el predio investigado, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables. ----------

En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/7693/2026 de fecha 19 de octubre de 2026 la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de ese Instituto envió a esta Subprocuraduría copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 21 de agosto de 2025, relativo al expediente INVEACDMX/OV/DU/1449/2025; en ese sentido informó que, derivado de la visita de verificación instrumentada el 10 de julio de 2025, se advirtió que el inmueble de interés rebasa un nivel permitido la zonificación aplicable. En consecuencia, mediante dicha resolución **se determinó imponer la clausura total temporal del inmueble, una sanción económica a su titular, así como ordenar la DEMOLICIÓN DEL NIVEL EXCEDENTE y la custodia al folio real correspondiente.** ----------

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio objeto de investigación se desplantó un inmueble conformado por tres niveles de altura, el cual al momento de la diligencia se encontraba en etapa de acabados, sin contar con las autorizaciones en materia de construcción correspondientes, incumpliendo lo dispuesto por el artículo 47 y 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. ----------

Adicionalmente, **se advierte que el inmueble objeto de investigación rebasa un nivel la zonificación H/2/30/B** que le aplica conforme al Programa de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la

cual permite una construcción con altura máxima de dos niveles, circunstancia que deberá ser valorada por la autoridad competente dentro del procedimiento de verificación y al momento de emitir la determinación que corresponda, y en su caso, **ante la posible solicitud de la emisión de Autorización de Uso y Ocupación, Registro de Obra Ejecutada y/o procedimiento de regularización que resulte procedente, a efecto de garantizar la observancia de la normatividad aplicable, en términos de los artículos 67 y 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.** ----------

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa informar el resultado del requerimiento formulado mediante oficio PAOT-05-300/300-05959-2026 de fecha 24 de junio de 2026, relativo a las causas que motivaron la medida cautelar y de seguridad consistente en clausura en el predio de interés; y en su caso, ante la posible solicitud de la emisión de Autorización de Uso y Ocupación, Registro de Obra Ejecutada y/o procedimiento de regularización que resulte procedente, a efecto de garantizar la observancia de la normatividad aplicable, en términos de los artículos 67 y 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Finalmente, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el cumplimiento de la resolución administrativa de fecha 21 de agosto de 2025, dictada en el expediente INVEACDMX/OV/DU/1449/2025, así como las acciones realizadas para dar seguimiento a las medidas y sanciones determinadas en la misma. ----------

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, 402 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, al predio ubicado en **Calle Súper Manzana 3, manzana 26, lote 2, Colonia Ejército Constitucionalista, Alcaldía Iztapalapa**, le aplica la zonificación **H/2/30/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 30% mínima de área libre, densidad Baja: Una vivienda cada 100 m2 de terreno). ----------

2. De las constancias que integran el expediente se constató la existencia de un inmueble con tres niveles de altura, el cual se encontraba en etapa de acabados, sin contar con las autorizaciones en materia de construcción correspondientes. Adicionalmente, la zonificación aplicable al predio objeto de investigación establece una altura máxima de dos niveles, circunstancia que deberá ser valorada por la autoridad competente dentro del procedimiento de verificación correspondiente. ---

3. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa informar el resultado del requerimiento formulado mediante oficio PAOT-05-300/300-05959-2026 de fecha 24 de junio de 2026, relativo a las causas que motivaron la medida cautelar y de seguridad consistente en clausura en el predio de interés; y en su caso, ante la posible solicitud de la emisión de Autorización de Uso y Ocupación, Registro de Obra Ejecutada y/o procedimiento de regularización que resulte procedente, a efecto de garantizar la observancia de la normatividad aplicable, en términos de los artículos 67 y 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el cumplimiento de la resolución administrativa de fecha 21 de agosto de 2025, dictada en el expediente INVEACDMX/OV/DU/1449/2025, así como las acciones realizadas para dar seguimiento a las medidas y sanciones determinadas en la misma. ----------

Cabe señalar que el 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 84 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones 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 Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y al Instituto de Verificación Administrativa 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