

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **27 MAR 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-2025-3934-SOT-1260**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 16 de junio 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de una panificadora, ubicado en **calle Tamaulipas número 112, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de junio de 2025. -----

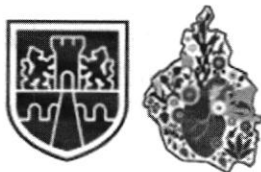
Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, las Solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como es: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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

Handwritten signatures and initials on the right side of the page.



**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).**

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 y los Programas Parciales**, 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.-----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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 esta Ley (...)*". -----

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. -----

Así también, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3934-SOT-1260

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. -----

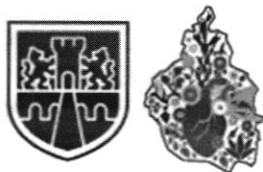
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET) y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HM/24/20/** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura, 20% mínimo de área libre), **donde el uso del suelo para panadería, se encuentra permitido.** -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fecha 25 de julio y 20 de octubre ambos de 2025 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que se observó un inmueble de 3 niveles con estacionamiento mecánico (elevador), la Planta Baja está destinada a la venta de pan y otra parte a la rosticería con la denominación "LECAROZ" -----

Por otro lado, se giró oficio número PAOT-05-300/300-07567, de fecha 08 de julio de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador, del predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 14 de agosto de 2025 ante la Oficialía de Partes de esta Procuraduría, una persona que se ostentó como apoderado legal del establecimiento mercantil, manifestó que "(...) 1. Es un establecimiento mercantil de bajo impacto, permitido en la colonia HIPÓDROMO de acuerdo a su giro mercantil, tal como lo acredito con el AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, identificado con clave de establecimiento CU2016-01-08AVBA 00162867, en el cual se especifica el giro mercantil de PANADERÍA Y ROSTICERÍA, a saber que la actividad principal es venta de pan y alimentos para el consumo inmediato, NO PANIFICADORA, ni comercio al por mayor, como se señala en la denuncia ciudadana. (...)". Adicionalmente, anexó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentra: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO NO. 2521-151SUMA16D, de fecha 17 de febrero de 2016, en donde al predio le corresponde la zonificación HM/24/20 (HABITACIONAL MIXTO, 24 METROS DE ALTURA, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE), donde se encuentra permitido el uso de suelo de PANADERÍA. -----
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio: CUAVAP2016-01-080016867, Clave del establecimiento CU2016-01-08ABA00162867, de fecha 07 de enero de 2016, con giro mercantil de Panadería y Rosticería. -----

En este marco, se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-07395-2025 de fecha 07 de julio de 2025, a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado de Uso -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3934-SOT-1260

de Suelo en cualquiera de sus modalidades en donde se acredite el uso de suelo para panificadora. En respuesta, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/4211/2025, recibido el 10 de octubre de 2025, la Dirección en comentó, informo que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc el aprovechamiento del uso del suelo para "PANIFICADORA" NO SE ENCUENTRAN contemplados en la Tabla de Uso del Suelo del citado Programa; por lo que deberá apearse a los usos establecidos en el mismo como "PANADERIA". Así mismo, informo que en sus archivos localizó tres Certificados de Zonificación de Uso del Suelo con zonificación HM/24m/20 (Habitacional Mixto, 24 metros máximo de altura, 20% de área libre) donde el uso para panadería se encuentra permitido. -----

Por otro lado, con el fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, en la que se advierte que desde octubre 2022 el inmueble objeto de investigación se advierte que en la planta baja se encuentra funcionando un establecimiento mercantil con giro de panadería, el cual se mantiene con el mismo uso del suelo, hasta octubre 2025 de acuerdo a lo constatado en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Octubre 2022  
Fuente: Google Maps



Octubre 2025  
Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-07447-2025, de fecha 07 de julio de 2025, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) por las actividades de una panificadora. En respuesta la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a esa Dirección General, informo mediante oficio ACUH/DGG/SVR/4809/2025, notificado el 01 de octubre de 2025, en donde informo que, con fecha 05 de mayo de 2025, emitió orden de visita de verificación en materia de establecimiento mercantil folio



ACUH/DGG/SVR/JVE/OV/EM/0655/2025, para el establecimiento mercantil denominado "LECAROZ, misma que fue turnada al área competente para la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. -----

En conclusión, el uso de panadería, que se encuentra funcionando el predio ubicado en **calle Tamaulipas número 112, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra permitido** conforme a la zonificación **HM/24/20** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura, 20% mínimo de área libre), que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, adicionalmente cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO NO. 2521-151SUMA16D, donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido. -----

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 89 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. Al predio ubicado en calle Tamaulipas número 112, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/24/20** (Habitacional Mixto, 24 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), el **uso de suelo para panadería se encuentra permitido**. -----
2. El inmueble se encuentra operando un establecimiento mercantil con giro de panadería, el cual cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital FOLIO NO. 2521-151SUMA16D, de fecha 17 de febrero de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido. -----

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. -----

**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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/MAZA/AHG