

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **28 MAY 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 y VI, 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-2026-501-SOT-139**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

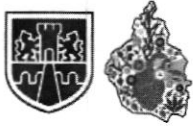
Con fecha 26 de enero de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), derivado de la operación de un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de alcohol denominado **"RAVEN CLUB SNACKS Y DRINKS"** que se realizan en el predio ubicado en **Calle Morelos número 70, Colonia Pueblo San Mateo Xalpa, Alcaldía Xochimilco**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de febrero de 2026.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes, así también, se informó a las personas denunciantes 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 VALORACIONES 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), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento para la Ciudad de México.

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



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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y 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 de 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. -----

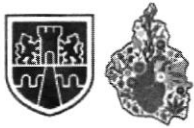
Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos 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 los Programas 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. -----

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. -----

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. -----

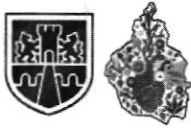
Al respecto, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTCM) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en **XOCHIMILCO**, al inmueble investigado le aplica la zonificación **HR/2/40/R(1000)** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de construcción y Densidad "R (1000)" (Restringida): Una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> o 1,000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), en donde el uso de suelo para **RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CERVECERÍA, CANTINAS Y BARES**, se encuentra como **PROHIBIDO**, como se advierte en la Tabla de Usos del Suelo del Programa vigente para la Alcaldía Xochimilco, que a continuación se inserta: -----

**Tabla de Usos del Suelo de Conservación**

		PERMITIDO							
		PROHIBIDO							
<b>Notas:</b>									
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.- Los Equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3° -fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3.-La presente tabla de usos del suelo, no aplica en Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica. 4.- Para los usos del suelo señalados con (A), requerirán la delimitación de zonas, de acuerdo al plano y la tabla de actividades del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal. 5.- Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo. 6.- Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras dentro de la zonificación ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental.			HRC	HR	HRB	ER	PRA	RE	PE
			Habitacional Rural con Comercio y Servicios	Habitacional Rural	Habitacional Rural Baja Densidad	Equipamiento Rural	Producción Rural Agroindustrial	Rescate Ecológico	Preservación Ecológica
Alimentos entretenimiento	Cafés, fondas y restaurantes sin venta de bebida alcohólica								
	Palapa para venta de comida y artesanías								
	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas								
	Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares								
	Cines								
	Ferias, exposiciones y circos								
	Billares								
	Clubes sociales, salones para banquetes, fiestas o de baile y salones para fiestas infantiles								

Fuente: Página 98. Tabla de Usos del Suelo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Xochimilco.

Por otro lado, durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de febrero de 2026, realizado en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un inmueble preexistente de un nivel de



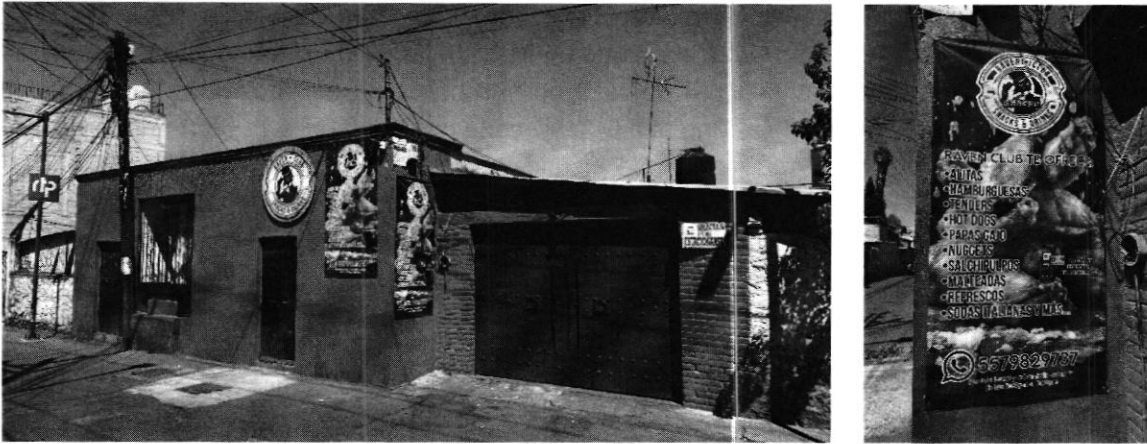
**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2026-501-SOT-139

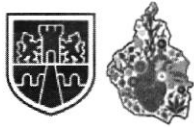
altura, el cual cuenta con dos accesos peatonales y en el costado derecho un zaguán metálico; **asimismo, en dicho inmueble se advirtió un establecimiento mercantil con la denominación "RAVEN CLUB – SNACKS AND DRINKS", así como dos lonas con información del menú de los alimentos y bebidas que se ofertan en dicho lugar, es de señalar que no se oferta bebidas alcohólicas en el menú.** Al momento de la diligencia el local no se encontraba en funcionamiento, ni se percibieron actividades al interior del mismo. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 24 de febrero de 2026.

Por otra parte, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1364-2026, de fecha 04 de marzo de 2026, solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para **RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CERVECERÍA**, se encuentra permitido en el predio de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco. -----

A este respecto, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/1203/2026, de 31 de marzo de 2026, la Dirección del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría informó que, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para "**XOCHIMILCO**", el cual determina le aplica la zonificación: **HR/2/40/R(1000)** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad "R" (Restringida) una vivienda por cada 500.00 m<sup>2</sup> o 1,000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), el uso de suelo para "**RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**" en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra **PROHIBIDO**. Adicionalmente, de la búsqueda realizada en los registros de esa Dirección General sobre la emisión de Certificados, informó que **NO SE LOCALIZÓ la expedición de ningún certificado** para el predio objeto de la investigación con el uso de suelo de Restaurante con Venta de Bebidas Alcohólicas y Cervecería. -----



A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-01246-2026, de fecha 02 de marzo de 2026, dirigido al **Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del Establecimiento denominado "RAVEN CLUB SANCKS Y DRINKS"** en el predio objeto de investigación, a efecto de que este realizará las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran como permitido el uso de suelo ejercido; el cual fue notificado mediante cédula de notificación a una habitante del inmueble en fecha 12 de marzo de 2026. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 20 de marzo de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en misma fecha, una persona quien omitió señalar su relación con el inmueble y/o establecimiento mercantil denominado **"RAVEN CLUB – SNACKS AND DRINKS"** objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, entre otras, la siguiente: -----

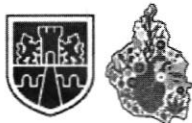
"(...)

*(...) Que en el negocio Raven Club Snacks y Drinks nos dedicamos a la elaboración y venta de alimentos hamburguesas, papas a la francesa, hot dog, alitas, papas gajo, tender, boneles, ensaladas, malteadas, frappes, sodas italianas, señalo que **NO** tenemos venta de bebidas alcohólicas, cumpliendo con el programa de Desarrollo Urbano Vigentes y con lo establecido en la Ley Organica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, cumpliendo con lo establecido en el artículo 43 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, cumpliendo con el certificado único de zonificación de uso de suelo, HR/2/40/R (1000) que mandata el programa de Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente. (...)*

(...)"

- **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DIGITAL** con número de folio 47882-151BEFI25D, con fecha de expedición 14 de julio de 2025. En donde el uso de suelo para **FONDAS y RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDA ALCOHÓLICA**, se encuentra **PERMITIDOS**.

Sobre esto, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en **XOCHIMILCO**, derivado de la zonificación aplicable al predio objeto de la investigación **HR/2/40/R(1000)** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de construcción y Densidad "R (1000)" (Restringida): Una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> o 1,000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), se hace constar que el uso de suelo para **FONDAS y RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**, se encuentran como **PERMITIDOS** para el predio investigado, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa vigente para la Alcaldía Xochimilco, como se muestra a continuación: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-501-SOT-139

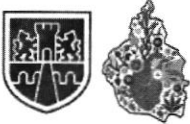
Tabla de Usos del Suelo de Conservación

		PERMITIDO								
		PROHIBIDO								
<b>Notas:</b>										
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.- Los Equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º -fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.										
3.- La presente tabla de usos del suelo, no aplica en Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.										
4.- Para los usos del suelo señalados con (A), requerirán la delimitación de zonas, de acuerdo al plano y la tabla de actividades del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal.										
5.- Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo.										
6.- Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras dentro de la zonificación ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental.										
			HRC	Servicios	HR	HRB	ER	PRA	RE	PE
			Habitacional Rural con Comercio y Servicios	Habitacional Rural	Habitacional Rural Baja Densidad	Equipamiento Rural	Producción Rural Agroindustrial	Rescate Ecológico	Preservación Ecológica	
	Alimentos entretenimiento	Cafés, fondas y restaurantes sin venta de bebida alcohólica								
		Palapa para venta de comida y artesanías								
		Restaurante con venta de bebidas alcohólicas								
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares								
		Cines								
		Ferias, exposiciones y circos								
		Billares								
		Chubes sociales, salones para banquetes, fiestas o de baile y salones para fiestas infantiles								

Fuente: Página 98. Tabla de Usos del Suelo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Xochimilco.

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-3052-2026, de fecha 14 de abril de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por el funcionamiento de un restaurante con giro de hamburguesería denominado **"RAVEN CLUB SNACKS Y DRINKS"** en el predio investigado; sin que a la fecha de la emisión de la presente Resolución Administrativa se cuente con respuesta alguna por parte de esa dependencia. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente, se tiene que en el predio ubicado en **Calle Morelos número 70, Colonia Pueblo San Mateo Xalpa, Alcaldía Xochimilco**, no se constató el aprovechamiento de uso del suelo para **"RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS O CERVECERÍA"** en el establecimiento mercantil denominado **"RAVEN CLUB – SNACKS AND DRINKS"**, toda vez que, de la información recabada en el Reconocimiento de Hechos y lo alegado por la persona denunciada, únicamente se realiza la elaboración y venta de alimentos sin bebidas alcohólicas, lo cual se ajusta al uso de suelo **"RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDA ALCOHÓLICA"**, el cual se encuentra **PERMITIDO**, de conformidad a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alcaldía Xochimilco. -----



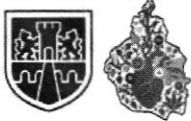
No obstante, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), solicitada mediante oficio **PAOT-05-300/300-3052-2026**, de fecha **14 de abril de 2026**, con la finalidad de corroborar que las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil se ajustan a la zonificación aplicable, valorando el contenido de la presente Resolución Administrativa emitida al efecto. -----

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 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 "**XOCHIMILCO**", al predio ubicado en **Calle Morelos número 70, Colonia Pueblo San Mateo Xalpa, Alcaldía Xochimilco**, le aplica la zonificación **HR/2/40/R(1000)** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de construcción y Densidad "R (1000)" (Restringida): Una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> o 1,000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), en donde el uso de suelo para **RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CERVECERÍA**, se encuentra como **PROHIBIDO**. -----
2. De la información recabada en la presente investigación se tiene que, no se constató el aprovechamiento de uso del suelo referente a "**RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**" en el establecimiento mercantil denominado "**RAVEN CLUB – SNACKS AND DRINKS**", toda vez que, dicho establecimiento mercantil únicamente brinda la venta de alimentos preparados, lo cual se ajusta al uso del suelo para "**RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDA ALCOHÓLICA**", el cual se encuentra **PERMITIDO**, de conformidad a la zonificación aplicable. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), solicitada mediante oficio **PAOT-05-300/300-3052-2026**, de fecha **14 de abril de 2026**, con la finalidad de corroborar que las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil se ajustan a la zonificación aplicable, valorando el contenido de la presente Resolución Administrativa emitida al efecto. -----

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



**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-2026-501-SOT-139**

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco. -----

**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/JHM/ABR