



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2025-IO-71-SOT.

CIUDAD DE MÉXICO

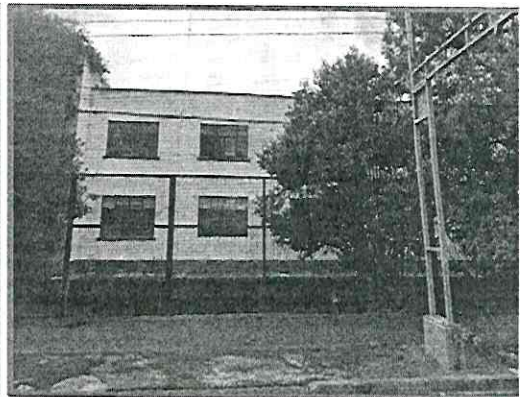
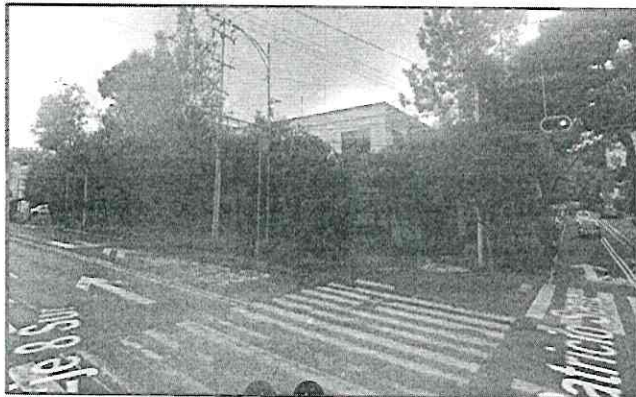
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Mtra. Estela Guadalupe González Hernández, Procuradora Interina de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en términos del Acuerdo número 2024-O.89.-17 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitido en la Octogésima Novena Sesión Ordinaria del Consejo de Gobierno de esta Entidad y con fundamento en los artículos 2, 5 fracciones IV y XII, 6 fracciones II y IV, 9 último párrafo, 10 fracciones I y XVI, 15 BIS 4 fracción I, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; y 1, 7 último párrafo y 83 de su Reglamento vigente; y

-----CONSIDERANDO-----

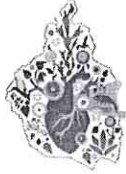
I.- Que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría mediante atenta nota PAOT/300-000445-2025, informó sobre el inmueble ubicado en Eje 8 Sur José María Rico número 221, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez, lo siguiente:

- a) Que por el oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1494/2025 de fecha 23 de mayo de 2025, emitido por el Dr. José Martín Gómez Tagle Morales, en su carácter de Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, adscrito a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, hace del conocimiento de esta Procuraduría una denuncia ciudadana, respecto de la demolición, excavación y construcción en el inmueble ubicado en la calle José María Rico número 221, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez, para la edificación de un supermercado (Fresko La Comer), la cual no cuenta con las autorizaciones emitidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), por localizarse en una zona de alto potencial arqueológico. Y refiere que el inmueble tenía estilo Art Deco y era utilizado para la Dirección General de Bachillerato de la Secretaría de Educación Pública.



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps".





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

b) En fecha 04 de junio de 2025, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó un reconocimiento de hechos en el inmueble referido, diligencia en la que se observó (...) un predio de tipo cabecero, con frentes hacia las calles de Moras, Patricio Sanz y Eje 8 Sur José María Rico. El predio se encuentra delimitado por tapias sobre los cuales se observa una manta con la siguiente información: "Licencia de Construcción Especial FABJ-0025^a-24 No. 16/14/003/2024/NA vigente del 13 de diciembre del 2024 al 13 de marzo de 2025 para demolición total de 8,190.45 m², en José María Rico No. 221, Col. Acacias (sic)"; así como una segunda manta con la información del proyecto denominado "FRESKO PATRICIO SANZ". Entre los tapias, es posible observar que en el interior se realizó una excavación de aproximadamente 3 metros y actualmente se realizan trabajos de cimentación. No se observa ninguna construcción preexistente en el sitio. (Énfasis añadido)

II.- Que para efectos informativos se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS-CiudadMX) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, vigente para la Alcaldía Benito Juárez, obteniendo que al inmueble, le aplica la zonificación:

- a) **HABITACIONAL**, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja (una vivienda por cada 100.0 m² de terreno), número de viviendas permitidas 70, cuenta catastral 040_282_01, y superficie total del predio 6,963 m² y superficie máxima de construcción 14,624 m².
- b) **HABITACIONAL CON OFICINAS**, 6 niveles máximos de construcción, Densidad Z, 20% mínimo de área libre y de superficie máxima de construcción 33,426 m² (sujeta a restricciones), en aplicación de la Norma de Ordenación sobre vialidad "Eje 8 Sur José María Rico Tramo: F-G de: Av. de los Insurgentes a: Av. Universidad.



Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS - Ciudad MX).

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez actualmente Alcaldía Benito Juárez localización del inmueble





PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2025-IO-71-SOT.

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

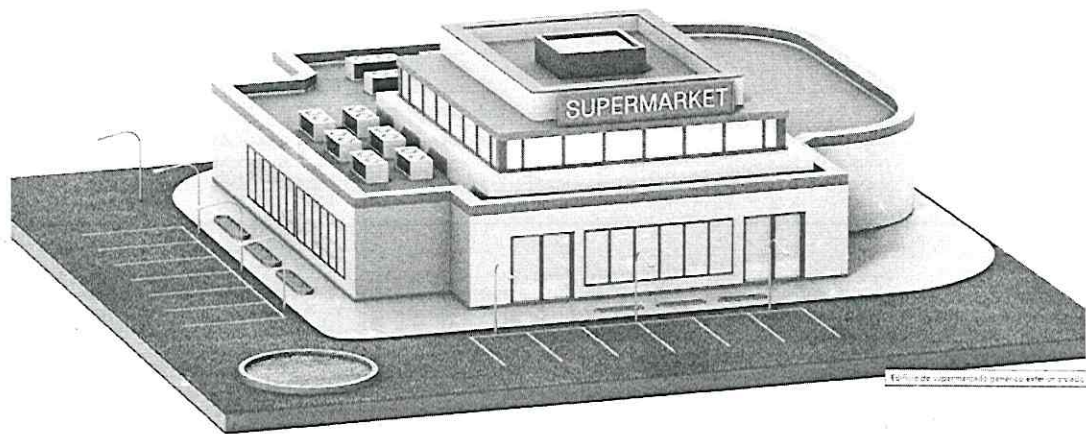
III.- Que de la mejor información disponible en internet se localizó el proyecto denominado "FRESCO PATRICIO SANZ", en la dirección electrónica <https://procesoinformativocomunitariofreskopatriciosanz.com/>, en la que se hace constar entre otras cosas, lo siguiente:

Proyecto General

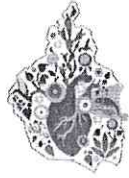
El proyecto denominado Fresko Patricio Sanz es una tienda de autoservicio, su distribución abarca un sótano y tres niveles:

- En el sótano (planta de sótano) se tendrá el vestíbulo de acceso con rampas eléctricas, elevador y escalera para clientes, cuartos técnicos y estacionamiento.
- En el nivel planta baja (nivel 1) se tendrá el vestíbulo de acceso peatonal, locales comerciales, servicios, estacionamiento, andén de carga y descarga y la zona de recibo de mercancía
- En la planta nivel 1 (nivel 2) se ubica el piso de venta de la tienda y sanitarios para clientes.
- En el nivel Planta de Bodega (nivel 3) se contará con servicios de la tienda.

Fuente: <https://procesoinformativocomunitariofreskopatriciosanz.com/>



Fuente: <https://procesoinformativocomunitariofreskopatriciosanz.com/>



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2025-IO-71-SOT.

Documentación	Estatus
Licencia de Construcción Especial	El Promovente obtuvo una licencia para la demolición de 8,190.45 m2 del 14 de diciembre 2024 al 13 de marzo del 2025.
Primera Prórroga de Licencia de Construcción Especial	El Promovente ingresó el documento en la Alcaldía Benito Juárez para solicitar la primera prórroga el 10 de marzo de 2025 con folio FABJ-0021-25.
Declaratoria de Cumplimiento	La Oficialía de Partes de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México recibió el 10 de febrero de 2025 la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 001585/25.
Uso de suelo	El Promovente cuenta con el Certificado único de Zonificación y Uso de Suelo expedida el 27 de febrero del 2025 con folio 4898-151MACE25
Constancia de Alineamiento y Número Oficial	El Promovente cuenta con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1332-23 expedida el 14 de septiembre de 2023.
Estudio de Impacto Único	Se ingresó a la Plataforma "Ventanilla Única de Construcción de la CDMX"

Fuente: <https://procesoinformativocomunitariofreskopatricosanz.com/>

IV.- Que los artículos 3, fracciones XXV y XXVI y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establecen que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano con la intención de lograr el desarrollo equilibrado de los procesos urbanos, orientando la planeación y el ordenamiento territorial hacia una mejor calidad de vida para la población, conservación y mejoramiento de las funciones ambientales, el mantenimiento y desarrollo de las condiciones en un marco de sustentabilidad, con orientaciones a corto, mediano y largo plazo, **siendo obligatoria su exacta observancia.**





PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OFICINA DE LA PROCURADORA

ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO

Expediente: PAOT-2025-IO-71-SOT.

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

V.- Que con fundamento en el artículo 1º del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente para la Ciudad de México, los proyectos de **obra de construcción**, modificación, **reparación, instalación y demolición**, deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, a las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

VI.- Que los artículos 47 y 51 del Reglamento, establecen que para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación**, previo a la ejecución de la construcción se debe tramitar el registro de manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades, ya sea A, B o C, según corresponda al caso aplicable.

VII.- Que de conformidad los artículos 55 y 57 del Reglamento; la **licencia de construcción especial** es un documento que expide la Alcaldía antes de **construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación**.

VIII.- Que los artículos 63, 64, 87 fracción V y 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 85 y 86 del Reglamento de la Ley referida, así como la Norma General de Ordenación número 19, establecen que previo a la obtención del registro de Manifestación de Construcción, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los proyectos establecidos, requerirán el **Dictamen de Impacto Urbano** expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para proyectos, entre otros, como son los de **comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción**.

IX.- Que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 23, 24, 25 fracción VI, inciso b) (Nuevas actividades u obras de infraestructura, servicios o comerciales) y 41 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establecen los supuestos en los cuales las obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación al medio ambiente o la generación de riesgos, **requieren evaluación de impacto ambiental**, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, **antes de iniciar la obra o actividad**, con la finalidad de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente y prevenir futuros daños. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental, se inicia mediante la presentación del estudio de impacto ambiental en sus diferentes modalidades ante la Secretaría y **concluye con la resolución o dictamen** que ésta emita.

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del





PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2025-IO-71-SOT.

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

ordenamiento territorial, siendo necesaria constatar su cumplimiento, y Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:

----- **ACUERDO** -----

PRIMERO.- Llévase a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de demolición, excavación y construcción (obra nueva) que se realizan en el inmueble ubicado en calle **José María Rico número 221, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 040_282_01.**-----

SEGUNDO.- Corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio de los hechos referidos en el punto PRIMERO, e integrar el expediente respectivo.-----

TERCERO.- Túrnese copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente. -----

Ciudad de México, a **veinticinco de junio de dos mil veinticinco**, así lo acordó y firma la Mtra. Estela Guadalupe González Hernández, Procuradora Interina de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JARC/IMM/ALN