

**GOBIERNO DE LA
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-2026-IO-59-SOT.

Mónica Viétnica Alegre González, Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 2, 5 fracciones IV y XII, 6 fracciones II y IV, 10 fracciones I y XVI, 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, 1 y 83 de su Reglamento y

----- **CONSIDERANDO** -----

I.- Que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría mediante atenta nota **PAOT-05/300-00675-2026**, solicita se valore la procedencia de iniciar una investigación de oficio respecto del inmueble ubicado en la calle **Versalles número 106 en la colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc**, e informó lo siguiente:

- a) Que en dicha Subprocuraduría se recibió el oficio 0869-C/0869, mediante el cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), solicita se lleve a cabo la verificación urgente de las intervenciones del inmueble ubicado en la **calle Versalles número 106 en la colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc**, dado que dichas actividades pueden afectar a los inmuebles ubicados en las calles de Versalles número 104, Turín número 46 y Abraham González número 143, construcciones incluidas en la Relación del INBAL de inmuebles con valor artístico, así como en el Monumento Artístico ubicado en la calle de Berlín número 36-38, en la colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc.
- b) Al respecto, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó visita de reconocimiento de hechos el 06 de agosto de 2026 en el inmueble ubicado en calle Versalles 106, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, donde desde la vía pública:

"se constató que el predio se encontraba delimitado mediante tapiales de lámina metálica y contaba con letrero en el que se hacía referencia al "Proyecto Versalles 106", señalando que el predio se encontraba sujeto a evaluación de impacto urbano, así como a los representantes del proyecto. No obstante, en dicho letrero no se observó referencia a algún registro de Manifestación de Construcción. Asimismo, desde la vía pública no se observaron actividades de construcción ni personal de obra en el interior del predio. El predio se encontraba aparentemente vacío; sin embargo, se advirtieron indicios de que en el mismo se habían realizado actividades de demolición.

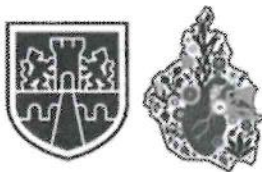
Posteriormente, se realizó el reconocimiento de hechos en el inmueble ubicado en calle Abraham González número 143. Desde vía pública no se identificaron daños aparentes en el exterior del inmueble. No obstante, mediante la observación desde la vía pública hacia el interior, se pudo apreciar que un muro de mampostería presentaba grietas, sin que sea posible determinar si estas sean consecuencia de las actividades de demolición, llevadas a cabo en el predio Versalles número 106. A continuación, se efectuó el recorrido de hechos en los



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



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

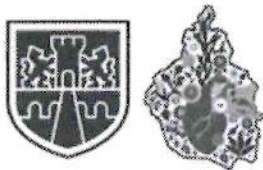
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
EXPEDIENTE: PAOT-2026-IO-59-SOT.

inmuebles ubicados en calle Versalles número 104 y Turín número 46, donde desde vía pública, no se observaron afectaciones aparentes.

Finalmente se llevó a cabo el reconocimiento de hechos en los inmuebles ubicados en calle Berlín número 36 y 38. De acuerdo con el testimonio recabado, el edificio habría presentado diferentes asentamientos del suelo, situación que, según lo manifestado, habría provocado vibraciones en el inmueble y ocasionado que parte de los acabados comenzaran a presentar desprendimientos. Asimismo, se señaló que, como consecuencia del asentamiento del edificio, el acabado del suelo comenzó a separarse. De igual manera, el testimonio refiere que las afectaciones antes descritas se relacionan con las actividades de demolición realizadas en el predio ubicado en Versalles número 106, mismas que habrían concluido a mediados de mes de julio de 2026."

II.- Que para efectos de localización se consultaron el programa de libre acceso "Google Maps", el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS-CiudadMX) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, obteniendo que al predio objeto del presente, le corresponde lo siguiente:

- **Zonificación: H/4/20/A (Habitacional Mixto**, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 33.0 m² de terreno, Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones) 6577 m², Superficie del total del predio 2055 m² y con cuenta catastral 011_242_16.
- Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura [INBAL], dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
- Le aplica la **Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano**, que establece que cualquier intervención deberá respetar, destacar y realzar las características tipológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachadas, sistemas constructivos y materiales de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico, integrándose a éste a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto. Por ende toda intervención requiere dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de la Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET).
- Entre otros **criterios de intervención** aplican lo siguientes:
 - La demolición total del inmueble o dejando solamente la fachada están prohibido para todos los inmuebles determinados con valor artístico por el INBAL.

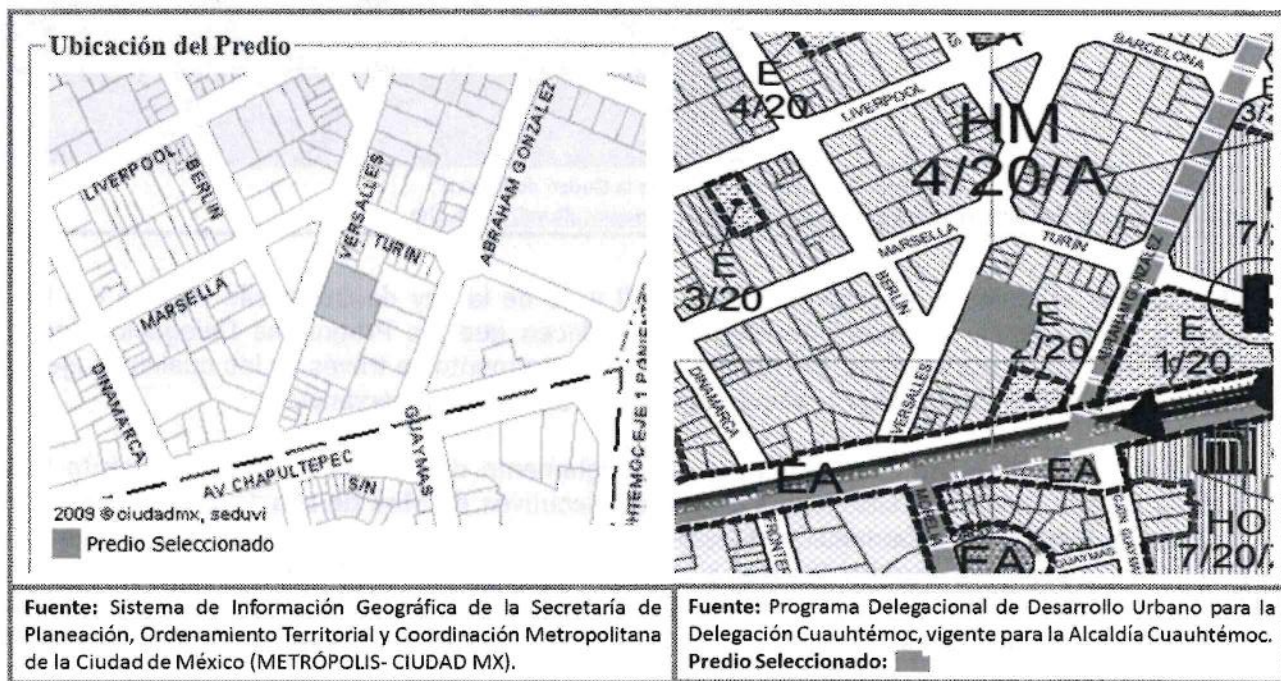


GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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-2026-IO-59-SOT.

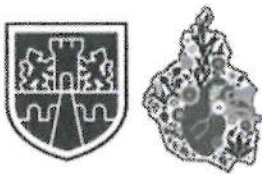
- El retiro de elementos agregador producto de intervenciones posteriores discordantes con la tipología del inmueble que afecten la calidad estructural y arquitectónica deberá de respetar el partido arquitectónico y las características de tipología del inmueble.
 - La demolición parcial de la fachada deberá de contar con autorizaciones.
 - La sustitución de elementos estructurales queda prohibida.
 - No se permite la cancelación discordantes en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor.
- Aplican las **normas particulares** siguientes:
- Norma de Ordenación particular para incremento de alturas y porcentaje de áreas libres
 - Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o infraestructura de utilidad pública y de Norma de ordenación particular de Interés social Norma para incentivar los estacionamientos público y privados
 - Norma particular de usos sujetos a regulación específica.



No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
5368	VERSALLES	106	011_242_16		3	

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, página 222





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

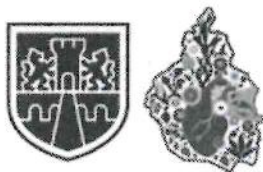
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
EXPEDIENTE: PAOT-2026-IO-59-SOT.

FICHA GENERAL		CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES
DOMICILIO	Versalles 106, Colonia Juárez, C.P 6600, Cuauhtémoc	
CUENTA CATASTRAL	011_242_16	
Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m2 de terreno)		
Fuente: Micrositio PAOT, denominado: "Patrimonio Cultural de la Ciudad de México". Disponible en el siguiente enlace: https://paot.org.mx/patrimoniocultural/mapa.php		

III.- 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, **siendo obligatoria su exacta observancia.**

IV.- Que con fundamento en el artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente para la Ciudad de México, los proyectos ejecutivos **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.

V.- Que para poder realizar actividades de **demolición y construcción**, **se deberá contar con Licencia de construcción especial**, y en el caso especial de la demolición deberá ser en su modalidad, de conformidad con los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento mencionado.



**GOBIERNO DE LA
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-2026-IO-59-SOT.

VI.- Que el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura [INBAL], dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc vigente, y los artículos 65 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México y 68 del Reglamento de la Ley en cita, establecen que en el ordenamiento territorial la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, atenderá a la **conservación, recuperación y acrecentamiento** del Patrimonio Cultural de la Ciudad de México.

VII.- Que con fundamento en el artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente para la Ciudad de México, los proyectos ejecutivos **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.

VIII.- Que el inmueble como es precisado es afecto al patrimonio cultural urbano **afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura [INBAL]**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que previo a la realización de obras de cualquier naturaleza en zonas que formen parte del patrimonio cultural urbano, es necesario contar con el permiso o autorización de las autoridades competentes. Lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 28 y 121 del Reglamento.

IX.- Que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México, se establece 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.

X.- Que en los términos del artículo 238 del Reglamento, cualquier demolición en **zonas declaradas de Monumentos Históricos**, o cuando se trate de **inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano** y/o ubicados dentro del **Área de Conservación Patrimonial** de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el **dictamen técnico favorable de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México**, debiendo contar en todos los casos con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables.



**GOBIERNO DE LA
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-2026-IO-59-SOT.

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 ordenamiento territorial, siendo necesario 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial) y de construcción (demolición y obra nueva) con motivo de las intervenciones por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle **Versalles número 106 en la colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc**, con cuenta catastral **011_242_16**. -----

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 **veintitrés de septiembre de dos mil veintiséis**, así lo acordó y firma la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Biol. Mónica Viétnica Alegre González.

SAPR/JARC/IMAH/BHM



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA