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

---------- **C O N S I D E R A N D O** ----------

I.- Que mediante oficio **1103-C/1103/2026**, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura **(INBAL)**, solicitó la intervención de esta Procuraduría, debido a que dicha Dirección no ha emitido visto bueno, aviso u opinión técnica alguna que autorice la realización de intervenciones físicas de cualquier índole en el inmueble ubicado en **calle Francisco Pimentel número 8-A, colonia San Rafael en la Alcaldía Cuauhtémoc.**

II.- Que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría mediante atenta nota **PAOT-05/300-00770-2026**, solicita se valore la procedencia de iniciar una investigación de oficio respecto del inmueble ubicado en la calle Francisco Pimentel número 8-A, colonia San Rafael en la Alcaldía Cuauhtémoc, e informó lo siguiente:

a) Que, el 02 de octubre de 2026, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizó una visita de reconocimiento de hechos en el predio referido, durante la cual constató lo siguiente:

"(...) un predio de forma regular y tipo medianero, donde se constató el desplante de un inmueble de 3 niveles de altura, que de acuerdo con sus características físicas, se identificó que los niveles 1 y 2 corresponden a una construcción preexistente; ***mientras que el nivel 3 presenta características físicas distintas respecto de los niveles inferiores; adicionalmente, se observó la colocación de una estructura metálica sin cubierta sobre el tercer nivel y se constató la presencia de personal de obra realizando actividades constructivas al interior del inmueble.*** *(...)"*

b) Que mediante Acuerdo **APP-0045** de fecha 06 de octubre de 2026, la Subprocuraduría ordenó imponer la acción precautoria consistente en **la suspensión temporal total de las actividades de intervención** que se realizan en el inmueble antes citado, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe al patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México.

c) Que, con motivo de la diligencia de imposición de la acción precautoria, realizada el 07 de octubre de 2026, la Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que hizo constar la **colocación de sellos de suspensión identificados con los folios 183, 184, 185 y 186.**

III.- 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), el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, y el Micrositio denominado "Patrimonio Cultural de la Ciudad de México" de la PAOT, obteniendo que al predio objeto del presente, le corresponde lo siguiente:

- **Zonificación: H/4/20/M (Habitacional**, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno, Superficie Máxima de Construcción 432 m^2, número de viviendas permitidas 3), con Superficie del predio de 134 m^2 y **cuenta catastral 011_021_26.**

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	-*-	20	0	M(Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno)	432	3

- Que al interior del predio, se encuentra desplantado un Inmueble **afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** con nivel de protección 3 por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura **(INBAL)**; **y de valor patrimonial** por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana **(SPOTMET)** 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 Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SPOTMET).

- Asimismo, entre otros **criterios de intervención** establecidos en la **Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano,** resultan los siguientes:

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA SUSTITUCIONES

- **La sustitución de elementos estructurales queda prohibida.**
- **No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.**
- **No se podrá usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería.**
- **La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta este integrada a las características tipológicas del inmueble y recuperen elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades competentes.**
- **La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.**

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA MODIFICACIONES

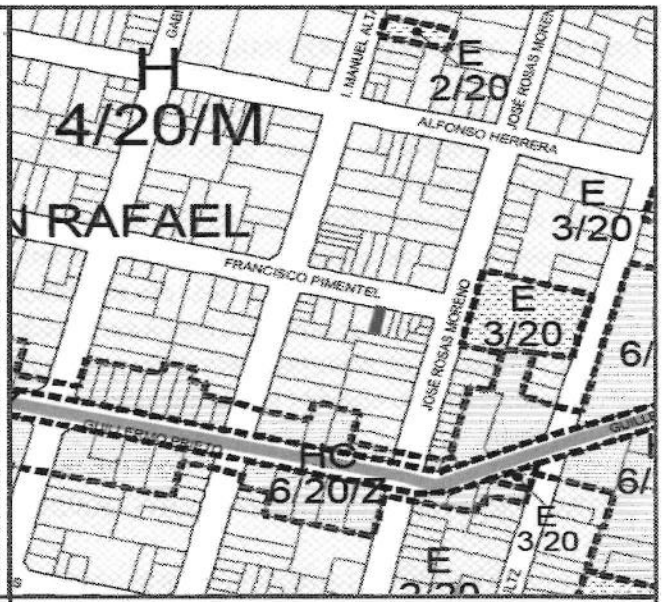
- La modificación del parámetro y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida.
- No se permitira en ningún caso la colocación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén autorizadas por los reglamentos y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso.
- **En caso de modificaciones la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.**
- **Las modificaciones de fachada son viables siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación de las autoridades competentes.**

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA ADICIONES

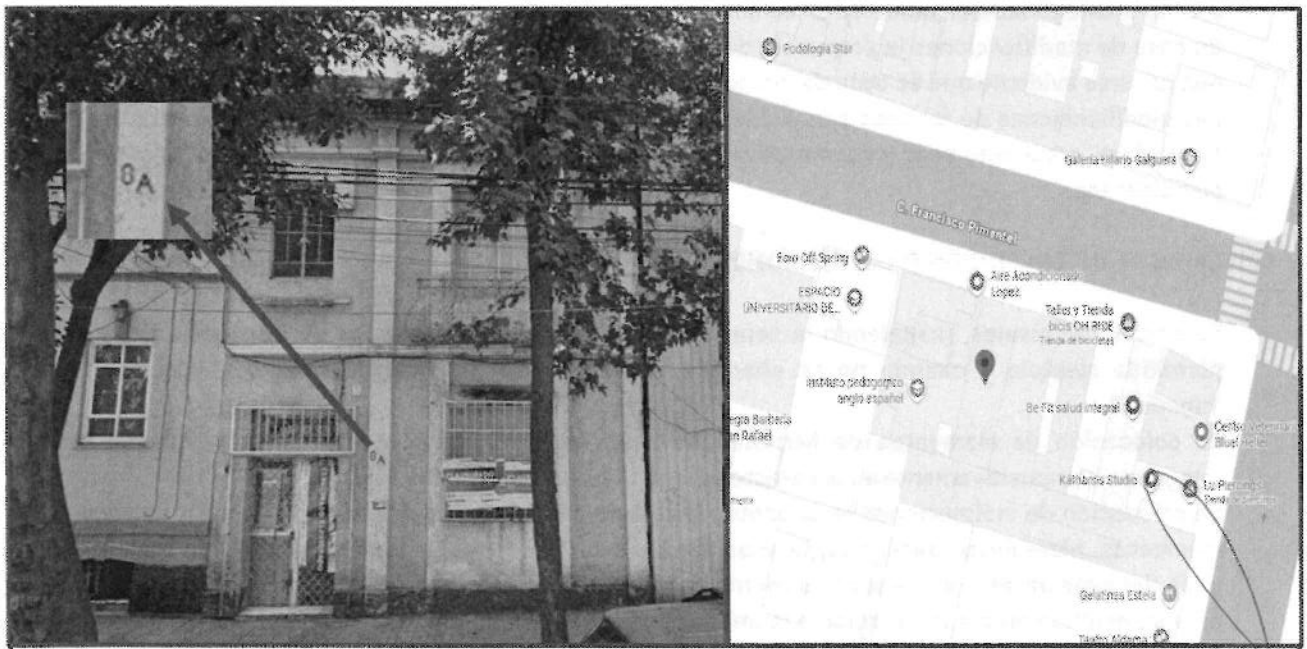
- **La adición de niveles, respetando la zonificación vigente y los Programas de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.**
- **La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados debera integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.**
- **La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos, y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos tres metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el parámetro opuesto de la calle.**
- **Instalaciones con vista a la calle prohibidas.**



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 Cuauhtémoc vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, localización del inmueble:



Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps", predio seleccionado:

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES

INSTITUCIÓN QUE CATALOGA	TIPO DE CATALOGACIÓN	CLAVE DE CATALOGACIÓN
INBAL	Valor Artístico	Sin clave
SEDUVI	Valor Patrimonial	Sin clave

DESCRIPCIÓN	Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de ...
FUENTE	http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichas

FICHA GENERAL

DOMICILIO	Francisco Pimentel 8-A, Colonia San Rafael, C.P 64...
CUENTA CATASTRAL	011_021_26
ZONIFICACIÓN PRIMARIA	H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles, 20% mínimo de ...

INVESTIGACIÓN PAOT

SUSPENSIÓN DE OBRA	Sin antecedentes
RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	Sin antecedentes



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, **siendo obligatoria su exacta observancia.**

V.- Que el inmueble referido es **afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana**, por lo que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, y a lo dispuesto en 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.

VI.- 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.

VII.- 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, y la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 4, "Áreas de Conservación Patrimonial"**, estableciendo

que cualquier trámite referente a uso del suelo o licencia de construcción, se sujetará a normas y restricciones (materiales y acabados), establecidas para las **Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano**, lo anterior con fundamento en los artículos 28 y 121 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.

VIII.- Que los artículos 51, 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establecen que, para construir, **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 sea el caso aplicable.

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:

---------- **A C U E R D O** ----------

PRIMERO. - Llévese 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 (zonificación y conservación patrimonial) y construcción con motivo de las intervenciones que se realizan en el inmueble ubicado en calle **Francisco Pimentel número 8-A, colonia San Rafael en la Alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral 011_021_26.** ----------

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 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 **veintiséis de octubre 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/MMV