



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO, MEDIANTE EL CUÁL SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA, A LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA TITULAR DE LA ALCALDÍA AZCAPOTZALCO A VERIFICAR Y REFORZAR LOS REQUISITOS DE AUTORIZACIONES DE NUEVOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN AZCAPOTZALCO, ANTE EL CRECIENTE AUMENTO DE DESARROLLOS Y DAÑOS AL ENTORNO Y A GENERAR MECANISMOS DE DIÁLOGO Y CONCERTACIÓN CON LAS Y LOS VECINOS EN CASOS COMO EL DESARROLLO URBANO UBICADO EN AV. CAMARONES 134 COLONIA OBRERO POPULAR, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO

DIPUTADO

JESÚS SESMA SUÁREZ.

Presidente de la Mesa Directiva del
H. Congreso de la Ciudad de México,
III Legislatura.

PRESENTE.

La que suscribe, diputada **LAURA ALEJANDRA ÁLVAREZ SOTO**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en el Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D inciso a), apartado E y 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 13 fracción IX y 21 de la Ley Orgánica; 1, 2 fracción XXXVIII, 5 fracción I, 79 fracción IX, 94 fracción IV, 99 fracción II, y 101 del Reglamento, ambos ordenamientos del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración del H. Pleno de este Órgano Legislativo, la siguiente **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO, MEDIANTE EL CUÁL SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA, A LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA TITULAR DE LA ALCALDÍA AZCAPOTZALCO A VERIFICAR Y REFORZAR LOS REQUISITOS DE AUTORIZACIONES DE NUEVOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN AZCAPOTZALCO, ANTE EL CRECIENTE AUMENTO DE DESARROLLOS Y DAÑOS AL ENTORNO Y A GENERAR MECANISMOS DE DIÁLOGO Y CONCERTACIÓN CON LAS Y LOS VECINOS EN CASOS COMO EL DESARROLLO URBANO UBICADO EN AV. CAMARONES 134**



COLONIA OBRERO POPULAR, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. El pasado veintitrés de julio de dos mil veinticinco, comisiones de participación ciudadana de la Colonia Obrero Popular, de la Colonia San Salvador Xochimanca, de la Colonia Clavería, así como vecinos de las Colonias Hogar y Seguridad, Nueva Santa María y San Álvaro enviaron un escrito a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México en el que manifestaron su preocupación sobre un megaproyecto de la empresa Quiero Casa en la Alcaldía Azcapotzalco.

Como antecedente, es preciso señalar que la empresa Quiero Casa pretende construir un megaproyecto con ubicación en Avenida Camarones número 134, Colonia Obrero Popular, en la Alcaldía Azcapotzalco, el cual contará con 639 departamentos distribuidos en 8 torres de 10 niveles, rebasando los 50 mil metros cuadrados.

Se destaca que donde se pretende construir dicho megaproyecto es una zona saturada de tránsito vial, con hundimientos que superan los 2.10 metros. De acuerdo con la Procuraduría Social de la Ciudad de México, cada año el hundimiento es de aproximadamente 10 centímetros.

Además, estos daños se intensifican con el hecho de que se limita el acceso al agua potable y drenaje colapsado.

Incluso, es importante destacar que la infraestructura urbana data con más ochenta años de antigüedad.

2. Asimismo, hasta el momento dicho proyecto consiste en fusionar de tres predios, dos de ellos con uso de suelo industrial y el más pequeño con uso habitacional por lo que la autoridad correspondiente planea conceder el uso de suelo habitacional a dicha fusión; se han derribado 29 árboles, 25 al interior del predio, 4 al exterior; se ha perdido 1,205.68m² de área verde, 1,194.65 m² al interior del predio y 11.03 m² al exterior.



Por si esto fuera poco, se estima un aumento de 1,000 autos diarios y daño irreversible al sistema hidráulico pues no existe infraestructura suficiente para abastecer a más de 3,000 nuevos usuarios.

Derivado de diversas reuniones entre vecinas y vecinos y la empresa estos refieren que la constructora opera presentando diversas irregularidades, toda vez que a pesar de que el día 2 de diciembre de 2024 en reunión sostenida entre vecinas y vecinos con la Secretaría de Buen Gobierno les mencionaron que no existiría un cambio al tipo de suelo, sin embargo, en reunión posterior de 17 de julio de 2025, la empresa Quiero Casa y la Secretaría del Medio Ambiente indicaron que contaban con la autorización del cambio en el uso de suelo de industrial a habitacional, así como con la autorización de fusión de predios.

Esto ocurrió sin presentar, alguna propuesta relacionada con el abasto de agua potable para la zona, pues actualmente el acceso al agua potable ya no resulta suficiente para los aproximadamente treinta y siete mil habitantes de las colonias San Salvador Xochimanca, Clavería, Hogar y Seguridad, Nueva Santa María y San Álvaro.

3. Una mega obra de tales características representa un fuerte impacto en el entorno y afectaciones irreversibles a la calidad de vida de las y los vecinos, desplazamientos debido al encarecimiento de la calidad de vida, fenómenos de gentrificación y daños que incluso pueden afectar a las colonias colindantes; incluso las y los vecinos reportan que este megaproyecto ya presenta afectaciones a los vecinos de estas colonias, tales como los que se mencionan a continuación:

El edificio ubicado en Biólogo Maximino Martínez número 3633 Colonia Obrero Popular, Azcapotzalco, a partir del 8 de junio de 2025 presentó daños en puertas y azulejos.

Durante las obras de demolición en dos edificios habitacionales ubicados en Avenida Camarones número 152, Colonia Obrero Popular, se registraron:

- o El 3 de julio de 2025 cayó un anaquel en el departamento 204.
- o El 4 de julio de 2025 se registró caída de yesos en diversos departamentos.



- o El 14 de julio de 2025 se registró la caída de azulejos del área de las escaleras del cuarto piso, ocasionado por la vibración de la demolición.
- o El 18 de julio de 2025 en el área de estacionamiento se registró una gran gotera, derivada de las altas vibraciones.

Dichas afectaciones pueden incrementarse ya que de acuerdo con información vecinal, se pretende el derribo de 50 árboles.

4. Para solicitar asistencia técnica, los vecinos de estas colonias acudieron al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y los ingenieros les mencionaron que la zona en donde se está construyendo el megaproyecto es zona 2, lo cual quiere decir que si se le agrega bastante peso podrá generar más hundimientos y poner en riesgo la vida de los habitantes.

En ese sentido, se solicitaron los planos de la obra, ya que la excavación proyectada alcanzará una profundidad de 30 metros, lo cual podría afectar de manera negativa al edificio señalado. Esto se debe a que dicha excavación será más profunda que la cimentación existente, lo que, sumado a la inestabilidad del terreno ocasionada por los hundimientos diferenciales en la zona, podría generar asentamientos irregulares, agrietamientos estructurales e incluso el riesgo de colapso del inmueble.

Hasta la fecha, la alcaldía ni la empresa han emitido respuesta alguna sobre las múltiples afectaciones y problemáticas planteadas.

5. Existe información emitida por el propio Gobierno de la Ciudad de México que sustenta la necesidad de frenar el desarrollo inmobiliario en la Alcaldía Azcapotzalco. Para mayor referencia se citan los siguientes:

Boletín Informativo: Hundimiento del suelo en Azcapotzalco

Ciudad de México, México - El exceso de construcciones en la alcaldía Azcapotzalco ha sido señalado como la principal causa de los hundimientos del suelo, lo que ha provocado daños significativos en vialidades y edificios de la zona. Residentes locales afirman que si



bien los hundimientos han ocurrido durante décadas, la intensidad ha aumentado en los últimos años debido al desarrollo inmobiliario.

Daños y Afectaciones:

- ***Infraestructura:*** Se han reportado daños en vialidades principales como la antigua calzada de Guadalupe y la calzada Azcapotzalco La Villa, donde la superficie de rodamiento presenta deformaciones.
- ***Edificios:*** Un claro ejemplo es el salón de eventos del deportivo 20 de Noviembre, que tuvo que cerrar hace cinco años debido a los daños estructurales causados por los hundimientos.

Investigaciones en Curso:

Expertos, incluyendo al jefe del Departamento de Posgrado de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura del Instituto Politécnico Nacional (IPN), Pedro Vera, están colaborando con Protección Civil de la alcaldía para realizar un estudio completo de la zona. El geólogo Felipe García Villegas también participa en estos estudios para determinar si la causa es una falla geológica, un antiguo cauce rellenado o una zona lacustre no reconocida.

El objetivo de estos estudios es determinar la viabilidad de futuras construcciones y desarrollar estrategias para mitigar los daños actuales y futuros en la zona.

López, L. (2023, 6 de enero). Exceso de construcciones en Azcapotzalco provoca hundimientos del suelo: residentes. La Jornada. Recuperado de <https://www.jornada.com.mx/notas/2023/01/06/capital/exceso-de-construcciones-en-azcapotzalco-provoca-hundimientos-del-suelo-residentes/>

Boletín Informativo: Vecinos de Azcapotzalco se oponen a megaobra inmobiliaria

Ciudad de México, México - Residentes de la colonia Obrero Popular en la alcaldía Azcapotzalco han manifestado su rechazo a un megaproyecto inmobiliario. La obra, a cargo de la empresa Quiero Casa, contempla la construcción de 639 departamentos en ocho torres de diez niveles sobre un predio en la calle Camarones 134.



Los vecinos argumentan que el desarrollo agravará los problemas existentes de abastecimiento de agua, movilidad, y hundimientos, además de incrementar la inseguridad. Según los residentes, solo uno de los tres predios donde se construye el proyecto tiene uso de suelo habitacional, mientras que los otros dos son de uso industrial.

Los colonos señalan que las demoliciones han afectado edificios aledaños del Invi, y temen que la construcción de estructuras pesadas en una zona clasificada como "Zona 2" del Reglamento de Construcciones, agrave los hundimientos del suelo. Se estima que el proyecto podría sumar más de 2,500 nuevos habitantes, lo que pondría una presión adicional al deficiente servicio de agua de la zona. Como medida de protesta, los vecinos planean bloquear los accesos al predio.

Hasta el momento, a pesar de las reuniones con autoridades capitalinas, los vecinos afirman que no se ha presentado un plan de mitigación.

Castellanos, H. (2025, 27 de julio). Vecinos de la alcaldía Azcapotzalco se oponen a megaobra inmobiliaria. Excélsior. Recuperado de <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/vecinos-de-azcapotzalco-se-oponen-a-megaobra-inmobiliaria/1729370>

Boletín Informativo: El crecimiento inmobiliario ahoga a Azcapotzalco

Ciudad de México, México - El excesivo crecimiento inmobiliario en la alcaldía Azcapotzalco ha superado la capacidad de infraestructura y servicios, afectando la calidad de vida de los habitantes. Según el artículo, la alcaldía ha permitido la construcción de edificios que exceden las alturas establecidas en los planes de uso de suelo, especialmente en las zonas de Ciudad Jardín y la Colonia del Gas.

Este desarrollo ha provocado una serie de problemas, incluyendo el colapso del tránsito vehicular y la interrupción del servicio de agua potable. La vida de barrio, caracterizada por su ambiente de baja



altura y escala humana, se ha visto alterada, llevando incluso a la quiebra de negocios locales.

Además, el texto señala un fenómeno de gentrificación, donde el aumento en el costo de vida y las contribuciones ha comenzado a expulsar a los residentes originales. Las autoridades de la alcaldía han sido rebasadas por los impactos de este crecimiento, que también se replica en otros corredores inmobiliarios como Avenida Cuicláhuac, Camarones y Aquiles Serdán.

Páramo, A. (2023, 7 de febrero). Crecimiento inmobiliario ahoga a Azcapotzalco. Excélsior. Recuperado de <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/crecimiento-inmobiliario-ahoga-a-azcapotzalco/1568883>

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

De acuerdo con los antecedentes, es claro que el megaproyecto que la empresa Quiero Casa pretende edificar en la Avenida Camarones número 134, Colonia Obrero Popular, Alcaldía Azcapotzalco, ha generado afectaciones que traen como consecuencia una profunda preocupación a los vecinos de las diversas colonias aledañas.

La magnitud de este proyecto se desarrolla sobre una zona que ya presenta condiciones de vulnerabilidad tanto urbana como ambiental, pues de acuerdo con información recabada, el área registra hundimientos superiores a 2.10 metros, lo cual representa un riesgo estructural significativo; situación que se agrava por la antigüedad de más de 80 años de la infraestructura urbana existente y el actual colapso del sistema de drenaje y abastecimiento insuficiente de agua potable.

Por si ello fuera poco, también se presentan irregularidades en el cambio de uso de suelo, situación que fue modificada sin que se ofreciera un plan integral de abastecimiento de agua potable ni de mitigación de impactos.

Asimismo, se han registrado daños en edificios y viviendas cercanas ocasionados por las demoliciones y vibraciones derivadas de las obras preliminares, como agrietamientos, desprendimiento de azulejos, caída de materiales y filtraciones de agua en estacionamientos.



Finalmente, es relevante destacar que, pese a las reuniones y oficios presentados, la empresa desarrolladora ni la autoridad han emitido respuesta o propuestas de solución, lo que incrementa la incertidumbre y la vulnerabilidad de los vecinos de las colonias afectadas.

Por tanto, resulta fundamental que desde el Gobierno de la Ciudad y de manera específica, desde las instancias encargadas, se implementen estrategias adicionales, innovadoras y alternativas que permitan a cada ciudadana y ciudadano, disfrutar con tranquilidad, hacer uso de sus espacios y ejercer el derecho su derecho a la vivienda consagrado en la Constitución Política de la Ciudad de México.

En este sentido, es fundamental hacer un llamado urgente a las autoridades para que refuercen, con acciones estratégicas y sustentadas en estudios técnicos, la planeación y regulación del desarrollo urbano en la Alcaldía Azcapotzalco, evaluando la construcción del megaproyecto en Avenida Camarones con criterios de seguridad estructural, impacto ambiental e infraestructura hidráulica, pues de lo contrario se corre el riesgo de agravar los hundimientos diferenciales, el colapso de los servicios básicos y el deterioro de la calidad de vida de miles de habitantes que hoy ya enfrentan afectaciones visibles en sus viviendas.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que para este H. Congreso de la Ciudad de México, el desarrollo urbano de la capital debe alinearse a los principios constitucionales de planeación, así como enfocarse en la preservación de la identidad y la calidad de vida de las diversas regiones de la Ciudad.

Así las cosas, desde la Constitución Política de la Ciudad de México se ha establecido el denominado Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano, el cual, afirma que en los mecanismos de planeación en los que se pretenda la ampliación o desarrollo inmobiliario, se tendrán que implementar criterios técnicos, de viabilidad e impacto respecto de la suficiencia de servicios, accesibilidades, movilidad y junto a ello, la responsabilidad social del desarrollador en donde la preservación de las condiciones de vida de los vecinos es fundamental, lamentablemente en el caso del desarrollo inmobiliario ubicado en Avenida Camarones número 134, Colonia Obrero Popular, en la



Alcaldía Azcapotzalco, el cual contará con 639 departamentos distribuidos en 8 torres de 10 niveles, rebasando los 50 mil metros cuadrados, es una obra que dada su magnitud afecta de manera drástica la calidad de vida de los vecinos y compromete la sustentabilidad futura de la colonia y regiones colindantes.

SEGUNDO. Es claro que, a pesar de múltiples llamados por parte de líderes vecinales, no se ha atendido la inquietud de las y los integrantes de los colectivos y agrupaciones organizadas de las colonias Obrero Popular, San Salvador Xochimanca, Clavería, así como vecinos de las Colonias Hogar y Seguridad, Nueva Santa María y San Álvaro, quienes en reiteradas ocasiones han buscado a las autoridades de la Ciudad de México a fin de que sean escuchadas sus inquietudes y resueltas las problemáticas e irregularidades asociadas a este desarrollo inmobiliario, lo que obliga a este órgano legislativo a atender dichos llamados y tomar cartas en el asunto a fin de que la autoridad y la empresa desarrolladora establezcan mecanismos de concertación y acuerdo con la comunidad vecinal y se atiendan las preocupaciones, entre ellas, la de solventar las potenciales irregularidades y afectaciones antes de que se comprometa la vida de los potenciales habitantes de dicho desarrollo inmobiliario.

TERCERO. Que para este H. de la Ciudad de México, resulta urgente que, ante las presuntas irregularidades documentadas por parte de este desarrollo inmobiliario, se atienda la preocupación vecinal de manera integral y se transparente la información del megaproyecto urbano ubicado en Avenida Camarones número 134, Colonia Obrero Popular, en la Alcaldía Azcapotzalco y se realice una intervención de carácter integral por parte de las autoridades del Gobierno de la Ciudad de México a fin de que se instale de manera inmediata y sin dilación, una mesa de diálogo y concertación en donde se invite a los liderazgos vecinales, especialistas, académicos, urbanistas, representantes de la empresa desarrolladora y autoridades de la Ciudad de México como la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México (IPDP), la Secretaría de Medio Ambiente (SEMA), la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México y a la Titular de la Alcaldía Azcapotzalco. .

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración de esta soberanía, el siguiente:



PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. Este H. Congreso de la Ciudad de México hace un exhorto a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, a la Secretaría del Medio Ambiente y a la titular de la Alcaldía Azcapotzalco a que, instale a la brevedad y sin dilación, una mesa de diálogo y concertación de carácter público y abierto en donde se invite a los liderazgos vecinales, especialistas, académicos, urbanistas, representantes de la empresa desarrolladora y autoridades de la Ciudad de México en materia de Desarrollo Urbano, del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México (IPDP), la Secretaría de Obras y Servicios, la Secretaría de Gestión Integral del Agua y de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, a fin de resolver la problemática de planeación, de seguridad y de uso del suelo, así como las afectaciones a vecinas y vecinos, respecto del megadesarrollo inmobiliario ubicado en Avenida Camarones número 134, Colonia Obrero Popular, en la Alcaldía Azcapotzalco.

SEGUNDO. El Congreso de la Ciudad de México exhorta respetuosamente a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, a la SEDEMA y a la titular de la Alcaldía Azcapotzalco a valorar la instalación de mesas de trabajo con las y los vecinos de la zona, a fin de garantizar la transparencia y legalidad en el procedimiento de autorización del proyecto inmobiliario de gran escala ubicado en Avenida Camarones 134.

Dado en el Salón de Sesiones del Recinto Legislativo de Donceles, sede del Congreso de la Ciudad de México, a 09 de septiembre del año 2025.

LAURA
ÁLVAREZ
68BF47F716BCC146F95630D8

ATENTAMENTE

DIP. LAURA ALEJANDRA ÁLVAREZ SOTO

Certificado de firma

08/09/2025 15:17

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Almacenado

Identificador: 68BF475C6401CF35314EDDFA

Nombre y extensión: PA DESARROLLO INMOBILIARIO AZCAPO (AI).docx (1).pdf

Descripción: PA DESARROLLO INMOBILIARIO AZCAPO

Cantidad de páginas: 10

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

f6cc307198ae343ed6484ca2f4d0e51c744f2eb5648242e895eaa87a2f11e854

Huella digital del contenido del documento firmado:

7bb8e81bf3b9921032b62ee708feee2c7871f06b0dd02488f7ab115ba9feec5

Nombre: Laura Alejandra Alvarez Soto

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Correo electrónico: alejandra.alvarez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Dirección IP: 2806:2a0:c08:818e:106f:72e1:fb15:1e0d

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

08/09/2025 15:15

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

08/09/2025 21:17:46 UTC (08/09/2025 15:17:46 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

58090815-4a7a-4883-8fb0-8f84503d0fa5.cons

Huella digital contenida en la constancia:

7bb8e81bf3b9921032b62ee708feee2c7871f06b0dd02488f7ab115ba9feec5

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. LAURA ALVAREZ

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio

ID: 68BF47F716BCC146F95630D8

Derecho

IP: 200.68.183.62

Compañía: CONGRESO

Método de notificación: WhatsApp

Correo:

alejandra.alvarez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono: 5549578356

Emisor de la firma electrónica:

Dibujada en dispositivo

Plataforma: https://app.con-certeza.mx



Enviado: 08/09/2025

15:16:59

Aceptó Aviso de

Privacidad: 08/09/2025

15:17:22

Visto: 08/09/2025 15:17:43

Confirmado:

08/09/2025 15:17:44.259

Firmado:

08/09/2025 15:17:44.26

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

