



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO, MEDIANTE EL CUÁL SE EXHORTA A LA ALCALDÍA AZCAPOTZALCO A REALIZAR DE MANERA INMEDIATA UNA VISITA DE VERIFICACIÓN POR LAS AFECTACIONES A PREDIOS COLINDANTES POR DEMOLICIÓN EN EL DESARROLLO URBANO UBICADO EN AV. CAMARONES 134 COLONIA OBRERO POPULAR, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO Y SE PROCEDA A LA CANCELACIÓN DEFINITIVA DE LA LICENCIA CORRESPONDIENTE.

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 ALCALDÍA AZCAPOTZALCO A REALIZAR DE MANERA INMEDIATA UNA VISITA DE VERIFICACIÓN POR LAS AFECTACIONES A PREDIOS COLINDANTES POR DEMOLICIÓN EN EL DESARROLLO URBANO UBICADO EN AV. CAMARONES 134 COLONIA OBRERO POPULAR, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO Y SE PROCEDA A LA CANCELACIÓN DEFINITIVA DE LA LICENCIA CORRESPONDIENTE**, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES



1. 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, proyecto que se encuentra actualmente en fase de demolición como consecuencia de la fusión de tres predios colindantes y como consecuencia de ello, en el mes de julio del presente año, 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.

De la fusión de estos tres predios es de destacar que dos de ellos cuentan con uso de suelo industrial y solamente uno de ellos cuenta con uso habitacional; a pesar de ello, la autoridad concedió el uso de suelo habitacional a dicha fusión

2. El 3 de julio del 2023 se emitió la licencia de fusión de predios para la realización de la obra; asimismo el 14 de marzo del 2025 se tuvo conocimiento del ingreso de la Constancia de Publicitación Vecinal y Registro de Manifestación de Construcción; en ese sentido, el pasado 23 de mayo del 2025 se emite por parte de la autoridad, la licencia de construcción especial para la demolición de la construcción existente en los predios fusionados.

Con el inicio y desarrollo de los trabajos de demolición, las y los vecinos reportan que este megaproyecto ya presenta afectaciones a los predios colindantes, 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.
3. A pesar de que los vecinos acudieron al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México a reportar estas afectaciones, 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 los predios colindantes. 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.

4. Hasta la fecha, la alcaldía ha informado el proceso en el que se encuentra la obra, la cual, informa que en tanto no se cuente con la documentación completa, la autoridad de la Demarcación Territorial no podrá emitir el denominado Registro de Manifestación de Construcción.

Sin embargo, las afectaciones a los predios colindantes continúan, daños en paredes, pisos, acabados y caída de ladrillos y piezas de ensamblaje de construcción se han convertido en el pan de cada día para los predios aledaños a la obra por lo que es menester que la Alcaldía Azcapotzalco intervenga y realice una visita de inspección y verificación tanto al desarrollo inmobiliario en su fase de demolición



como a los predios aledaños a fin de constatar las afectaciones y en su caso, se revoken las licencias correspondientes de manera definitiva.

5. El diario La Prensa (OEM, 21 de octubre de 2025) informó que desde el Congreso de la Ciudad de México se emprendieron acciones para proteger a vecinos de la colonia Obrero Popular ante un proyecto inmobiliario de más de 50 mil metros cuadrados, cuya construcción podría agravar los hundimientos del suelo y el colapso de servicios urbanos. Legisladores destacaron que este tipo de obras pone en riesgo la seguridad estructural de viviendas colindantes y la estabilidad del subsuelo en zonas ya clasificadas como de alta vulnerabilidad por SACMEX y Protección Civil, subrayando la necesidad de mayor supervisión, transparencia y aplicación de sanciones a desarrolladores que operan sin apego a la normatividad urbana vigente.¹

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El megaproyecto inmobiliario ubicado en Avenida Camarones número 134, Colonia Obrero Popular, Alcaldía Azcapotzalco, ha continuado generando graves afectaciones a las y los vecinos colindantes, que traen como consecuencia una profunda preocupación respecto del deterioro de la seguridad y la calidad de vida.

La magnitud de este proyecto se desarrolla sobre una zona que ya presenta condiciones de vulnerabilidad urbana y ambiental, pues 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.

Junto a ello, también se han presentado 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.

Lo cual, afecta a los vecinos colindantes en lo establecido en la Constitución Política de la Ciudad de México:

¹<https://oem.com.mx/la-prensa/metropoli/desde-el-congreso-protecten-a-vecinos-de-la-colonia-obrero-popular-de-desarrolladores-abusivos-25679854>



Artículo 12: Derecho a un medio ambiente sano y al desarrollo urbano sustentable.

Artículo 13: Derecho a una vivienda digna y segura.

Artículo 15: Derecho a la protección civil y reducción de riesgos.

Artículo 16: Derecho a la participación ciudadana en decisiones de planeación urbana.

Y de igual manera a lo mencionado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

Artículo 7, fracción XXII: Autoriza a SEDUVI a ordenar y realizar visitas de verificación y aplicar sanciones.

Por otro lado, de acuerdo con la jurisprudencia PC.I.A. J/70 A (10a.), emitida por el Pleno en Materia Administrativa del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación (junio de 2016), cuando una autoridad administrativa realiza una visita de verificación en materia de cumplimiento normativo sobre construcción de inmuebles, el acto de fiscalización no puede considerarse irreparable, pues sus efectos se extienden hasta la emisión de la resolución definitiva. Este criterio resulta relevante porque reafirma la facultad legal de las autoridades locales para verificar y sancionar irregularidades en obras o edificaciones, sin que ello implique una vulneración de derechos por parte de los particulares. En el contexto de la Ciudad de México, dicha doctrina refuerza la validez del ejercicio preventivo y correctivo de las verificaciones administrativas, especialmente en zonas donde se detecten riesgos estructurales o posibles afectaciones urbanas, como mecanismo indispensable de protección civil y ordenamiento territorial, en concordancia con la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil.²

De conformidad con la jurisprudencia 1a./J. 10/2022 (11a.), registro 2024376, la Suprema Corte de Justicia de la Nación reconoció que, en virtud del principio de precaución, las autoridades jurisdiccionales y administrativas están facultadas para adoptar medidas preventivas ante actividades o situaciones que puedan generar riesgos ambientales o estructurales, aun cuando no exista certeza científica o técnica absoluta sobre el daño potencial. Dicho principio, previsto en el Principio 15 de la Declaración de Río sobre Medio Ambiente y Desarrollo, impone a los Estados y gobiernos locales el deber de advertir, regular, controlar y restringir aquellas acciones que puedan comprometer la

² <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2011792>



seguridad ambiental o urbana. En este sentido, el principio de precaución constituye una herramienta indispensable para orientar decisiones administrativas bajo condiciones de incertidumbre, y permite incluso revertir la carga de la prueba hacia el agente potencialmente responsable, cuando se acredite un riesgo razonable. Aplicado al ámbito urbano de la Ciudad de México, este criterio refuerza la obligación de las alcaldías y autoridades locales de actuar de manera inmediata frente a posibles afectaciones en edificaciones o infraestructuras que representen peligro para la vida o integridad de las personas, legitimando las acciones de verificación, suspensión preventiva y dictaminación técnica como medidas constitucionalmente válidas para salvaguardar el derecho humano a un medio ambiente sano y seguro.³

El Atlas de Riesgos de la Alcaldía Azcapotzalco, elaborado en 2014 por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, resulta actualmente insuficiente para reflejar las condiciones reales de vulnerabilidad que enfrenta la demarcación en 2025, pues durante la última década se ha registrado un crecimiento acelerado de construcciones verticales y excavaciones profundas que han incrementado la presión sobre un subsuelo de naturaleza lacustre altamente inestable. De acuerdo con datos del INEGI (2023) y del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX, 2024), colonias como Obrero Popular, Clavería y San Álvaro presentan tasas de hundimiento de hasta 30 centímetros por año, lo que agrava los riesgos estructurales y amenaza la seguridad de las viviendas colindantes, así como la infraestructura hidráulica y vial existente. Esta situación evidencia la urgencia de actualizar el Atlas de Riesgos de Azcapotzalco y de que las autoridades competentes la Alcaldía, la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda realicen verificaciones técnicas inmediatas, emitan dictámenes estructurales y adopten medidas preventivas que garanticen la protección civil, la integridad física y el patrimonio de los habitantes de la zona.⁴

³ <https://sif2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2024376>

⁴ http://data.sedema.cdmx.gob.mx:9000/datos/storage/app/media/docpub/atlasriesgo/MR_Azcapotzalco.pdf



CONSIDERANDOS

PRIMERO. Para las y los diputados integrantes del H. Congreso de la Ciudad de México, una política de desarrollo urbano se basa en los principios de la planeación y ser diseñada para proteger y asegurar la calidad de vida de las personas.

Desde este Congreso, entendemos la necesidad por resolver la crisis de vivienda de la Ciudad, en donde deben existir condiciones y alternativas para que las personas accedan a vivienda asequible y de calidad, sin embargo en casos como el desarrollo urbano ubicado en Avenida Camarones 134 Colonia Obrero Popular en la Alcaldía Azcapotzalco, se han conjuntado todas las condiciones adversas a los principios de la planeación del desarrollo, a partir de una serie de irregularidades y elementos no clarificados que van desde injustificada medida de otorgar uso del suelo habitacional bajo el concepto de transferencia de potencialidad en el que un predio de menores dimensiones le transfiere a los otros dos su potencialidad para desarrollar vivienda.

A lo largo de los meses esta obra, que actualmente se encuentra en fase de demolición, no ha presentado la documentación completa por la que se acredita que se han cumplido todos y cada uno de los trámites, incluso la Alcaldía Azcapotzalco reconoce que no cuenta con evidencia al respecto y por ende no podrá emitir el registro de manifestación de construcción.

SEGUNDO. Para este H. Congreso de la Ciudad de México, es claro el desdén de las autoridades respecto de distintos llamamientos vecinales 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 a fin de que sean escuchadas sus inquietudes y resueltas las problemáticas e irregularidades asociadas a este desarrollo inmobiliario.

Incluso y sirva de antecedente, que en el mes de septiembre del 2025, la de la voz presentó ante el Congreso de la Ciudad de México un Punto de Acuerdo de Urgente y Obvia Resolución a fin de que se instalara una mesa de diálogo y concertación entre vecinos y autoridades para resolver dicha problemática.



TERCERO. Para este H. de la Ciudad de México, resulta urgente que la Alcaldía Azcapotzalco intervenga, ante las afectaciones a los inmuebles colindantes y realice una visita de verificación e inspección de naturaleza administrativa a fin de que se documente de manera fehaciente cada una de las afectaciones sufridas en los predios colindantes al megaproyecto urbano ubicado en Avenida Camarones número 134, Colonia Obrero Popular, en la Alcaldía Azcapotzalco y en su caso, se retiren de manera definitiva y sin dilación, los permisos correspondientes

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

PUNTO DE ACUERDO

ÚNICO. Este H. Congreso de la Ciudad de México hace un exhorto a la Alcaldía de la Demarcación Territorial Azcapotzalco a fin de que realice de manera urgente y a la brevedad, una visita de verificación de carácter administrativo ante las graves afectaciones y daños estructurales provocados en los predios colindantes al megadesarrollo urbano ubicado en Avenida Camarones 134 Colonia Obrero Popular, Alcaldía Azcapotzalco, y proceda a la cancelación definitiva de la licencia de demolición correspondiente en virtud de dichos daños y el peligro en que se ha puesto a la vida y patrimonio de los vecinos.

Dado en el Salón de Sesiones del Recinto Legislativo de Donceles, sede del Congreso de la Ciudad de México, a 4 de noviembre del año 2025.

ATENTAMENTE

LAURA
ALVAREZ
6902D8C7C34E151BF8147615

DIP. LAURA ALEJANDRA ÁLVAREZ SOTO

Certificado de firma

29/10/2025 21:17

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Almacenado

Identificador: 6902D3A96D379D2AF717DE48

Nombre y extensión: PA VERIFICACIÓN CAMARONES 134.docx.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

539c0640b448c4a1a1c61a43db0409d1998777ddfb79dbbf5bd9cdf7f48e0b0

Huella digital del contenido del documento firmado:

b0d5752bad7b7a5cc0e01900754b8e0f266831317738d37400a1736af743db2d

Nombre: Laura Alejandra Alvarez Soto

Compañía: SR LUZ SA DE CV

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

Teléfono:

Dirección IP: 2806:2f0:ab21:fbf4:7975:b98e:5e83:38cb

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

29/10/2025 20:55

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

30/10/2025 03:17:34 UTC (29/10/2025 21:17:34 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

c3d58881-7658-4d89-a282-f91d05962913.cons

Huella digital contenida en la constancia:

b0d5752bad7b7a5cc0e01900754b8e0f266831317738d37400a1736af743db2d

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
DerechoID: 6902D8C7C34E151BF8147615
IP: 2806:2f0:a8e1:ffa6:2dcb:c7d0:ae34:301bEnviado: 29/10/2025
20:56:54

Compañía: CONGRESO

Método de notificación: WhatsApp

Correo:

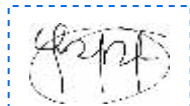
alejandra.alvarez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono: 5549578356

Emisor de la firma electrónica:

Dibujada en dispositivo

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

Aceptó Aviso de
Privacidad: 29/10/2025
21:17:12
Visto: 29/10/2025 21:17:27
Confirmado:
29/10/2025 21:17:27.598
Firmado:
29/10/2025 21:17:27.6

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
<https://app.con-certeza.mx/constancia/c3d58881-7658-4d89-a282-f91d05962913>