



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



Asunto: Respuesta a planteamiento derivado
de la Consulta Pública del PMDU
Folio 046

Acapulco de Juárez a 25 de mayo de 2026

Lic. Gerardo Montemayor Cantú

Representante legal

PROMOTORA INMOBILIARIA DE MONTERREY, S.A. de C.V.

Presente

En atención al escrito presentado con fecha 06 de mayo de 2026, relacionado con observaciones y planteamientos formulados respecto al Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026 (PMDUA 2026), específicamente sobre los predios identificados como Lote-A y Lote-B ubicados sobre la Carretera Nacional Acapulco-Pinotepa (carretera a Barra Vieja), y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 50 fracción II de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, se emite la presente respuesta.

Una vez revisados los planteamientos presentados, se determina que los mismos resultan **parcialmente procedentes**.

Respecto a las manifestaciones relacionadas con procesos previos correspondientes al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta – Barra Vieja y al Proyecto de Actualización del PMDUA 2024, se hace del conocimiento que dichos procedimientos corresponden a instrumentos y procesos administrativos distintos e independientes al actual procedimiento de formulación y consulta pública del PMDUA 2026, por lo que las determinaciones adoptadas en aquellos procesos no generan vinculación jurídica automática respecto al presente instrumento en elaboración.

Asimismo, respecto a los planteamientos relacionados con la realización de audiencias públicas y mecanismos de consulta, se informa que el proceso de Consulta Pública del Proyecto del PMDUA 2026 contempló espacios de participación pública conforme a lo dispuesto por el artículo 30 fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, mismos que fueron señalados expresamente en la Convocatoria correspondiente.

En ese sentido, se realizaron foros públicos de consulta el día 30 de abril de 2026 en la Universidad Hipócrates y el día 12 de mayo de 2026 en el Instituto Tecnológico Nacional de México Campus Acapulco, donde fueron atendidos planteamientos, observaciones y dudas de diversos actores sociales y sectores vinculados al territorio municipal.

De igual forma, en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas se habilitó un espacio permanente para la consulta física de la información técnica, normativa y cartográfica del instrumento, así como para la recepción formal de observaciones durante el periodo de consulta pública comprendido del 20 de abril al 2 de junio de 2026.

2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





ACA
PUL
CO



SDUOP
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

En relación con la observación referente a la clasificación territorial de los predios señalados, se hace del conocimiento que la zonificación contenida en la versión puesta a consulta pública correspondía a una clasificación preliminar denominada "Zona Turística A". No obstante, derivado del proceso de revisión técnica y reestructuración integral de la zonificación secundaria desarrollado durante el presente procedimiento de consulta pública, dichos predios quedaron integrados dentro de la categoría denominada "Zona de Uso Turístico con frente a ZOFEMAT", la cual establece una densidad neta base de hasta 360 cuartos por hectárea o 120 viviendas por hectárea por equivalencia.

De igual manera, considerando que los predios se localizan sobre un corredor urbano estratégico, la normatividad propuesta contempla la posibilidad de acceder a incrementos condicionados de intensidad urbana de hasta un 25%, sujetos a la presentación de estudios complementarios y a la acreditación de viabilidad técnica, urbana, ambiental y de movilidad correspondiente.

En ese sentido, se considera que la nueva clasificación territorial incorpora y reconoce las condiciones de aprovechamiento turístico, localización estratégica y potencial urbano de los predios señalados, dentro del nuevo esquema integral de zonificación del PMDUA 2026, por lo que el planteamiento presentado se considera atendido parcialmente mediante la incorporación de criterios normativos equivalentes y compatibles con la capacidad de aprovechamiento territorial solicitada.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la normatividad ambiental, urbana, de gestión integral del riesgo y demás disposiciones aplicables. Sin otro particular, se emite la presente para los efectos legales y administrativos conducentes.

ATENTAMENTE

ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN.

Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Presidenta del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez.

ANEXO:

- Copia simple del escrito presentado por el promovente durante el proceso de consulta pública del PMDUA 2026.

2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena



Arq.

845 6

Acapulco de Juárez, Guerrero; a seis de mayo de 2026.

Asunto:

Planteamientos al Proyecto del PMDUA 2026
En Consulta Pública.

Dra. Abelina López Rodríguez

Presidenta Constitucional del Municipio
de Acapulco de Juárez, Guerrero.

Con Atención:

Arq. Urb. María Melida Campos García

Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

12.00

CA

En la Ciudad y Puerto de Acapulco, Guerrero, del Distrito Judicial de Tabares, a los seis días del mes de mayo del año dos mil veintiséis, el que suscribe LIC. GERARDO MONTEMAYOR CANTÚ, en representación de la persona moral denominada **PROMOTORA INMOBILIARIA DE MONTERREY, S.A. de C.V.** para recibir notificaciones, comparecer a audiencia, realizar todo tipo de trámites, acudo a las autoridades que emitieron la Convocatoria a la Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2026 -PMDUA 2026-, en el Diario local EL SUR el 22 de abril de 2026, con un plazo del veinte de abril al dos de junio de 2026; con fundamento en el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 30, Fracción II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Artículo 50, Fracción I y II de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, se presentan planteamientos de observaciones al proyecto del PMDUA 2026, correspondientes a los inmuebles propiedad de mi representada, **Lote-A y Lote-B, en Carretera Nacional Acapulco-Pinotepa** (carretera a Barra Vieja), manifestando:

ANTECEDENTES

- I. Se atendió la Convocatoria a la Consulta Pública del Proyecto Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco, emitida por la autoridad municipal el 17 de marzo de 2025, con un plazo del **18 de marzo al 30 de abril de 2025**; al no recibir respuestas de los planteamientos presentados a la SDUOP del perjuicio a las propiedades Lote-A y Lote-B, se dio seguimiento por escrito. El Proyecto Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco Guerrero, se basó en la Zonificación Secundaria del Proyecto de Actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2024, sin estar en vigencia, sin contar con la aprobación del cabildo municipal de Acapulco de Juárez y sin contar con la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero; y actualmente cancelado por inconsistencias en el procedimiento legal urbano en su elaboración.



**Zonificación Secundaria en el Proyecto PMDUA 2024 con uso de suelo Turístico (T 3/51)
Reserva Turística, 3 Niveles y 51% de área libre en el terreno,**

I. El Uso de Suelo indicado en el Proyecto de Actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2024, es **(T 3/51/Turístico), 3 Niveles y 5% de área libre en el terreno.**

II. El día miércoles 28 de mayo de 2025 se presentó el escrito, solicitando la expedición y notificación de las respuestas a los planteamientos presentados, sin embargo, la SDUOP no lo atendió.

III. Se presentó el caso a la Presidencia Municipal, manifestándole las inconformidades por escrito con fecha de acuse del **22 de septiembre de 2025**, al cual no se dio respuesta y, a pesar de ello, los Planes Parciales fueron aprobados en el Cabildo Municipal el siete de octubre de 2025.

IV. Sin recibir respuestas en el plazo de consulta pública, a las inconformidades en los planteamientos recibidos por la SDUOP y sin respuesta de la autoridad del Municipio de Acapulco de Juárez, y habiéndose iniciado un Nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco -PMDUA 2026-, el 17 de octubre de 2025, actualmente atendándose el procedimiento de consulta pública del Proyecto del PMDUA 2026; se presentó un escrito a la Gobernadora del Estado de Guerrero, el **ocho de diciembre de 2025**. Al escrito presentado a la Gobernadora del Estado de Guerrero, se recibió la respuesta con fecha **21 de enero de 2026**, que manifiesta principalmente lo siguiente:

"se hace de su conocimiento que a la fecha el H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero., no ha remitido oficialmente el procedimiento de solicitud de congruencia ante esta Secretaría, como lo establecen los artículos 50 fracción V y 52; de la Ley, por lo que esta Secretaría se encuentra imposibilitada de poder emitir una opinión respecto a lo solicitado"

V. Haciendo referencia al escrito presentado el 22 de septiembre de 2025 a la Presidencia Municipal de Acapulco de Juárez, se recibió por email con fecha del **cuatro de febrero de 2026** de parte de la SDUOP del Municipio de Acapulco de Juárez, el oficio de respuesta al planteamiento presentados en la Consulta Pública, que tuvo un plazo legal del **18 de marzo al 30 de abril de 2025**; fue emitido incumpliendo el término legal que establece el procedimiento para elaborar los instrumentos de planeación urbana para dar respuesta, como lo establece la Fracción II, del Artículo 50, en la Ley 790 del Estado de Guerrero. Con Oficio de respuestas: SDUOP/DAJ/132/2026. Manifestando:

"se mantendrá el uso de suelo que se indica a la propiedad en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020, que le permita contar con la certeza jurídica del uso de suelo. "

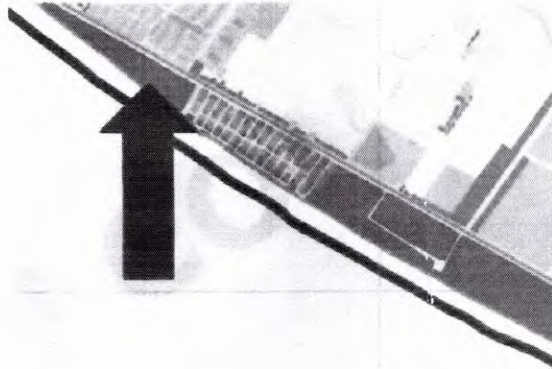
Atendiendo en lo particular la convocatoria emitida por las autoridades del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, dirigida a los ciudadanos del sector social y privado para participar en la **Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2026**, se presentan las observaciones y planteamientos que perjudican las propiedades de mi representada.

A. El día **miércoles 22 de abril de 2026**, me presenté para ser escuchado en audiencia pública y consultando a auxiliares en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio -SDUOP-, manifestaron desconocer de las **audiencias públicas** para ser escuchado.

B. El día **viernes 24 de abril de 2026**, me presenté nuevamente para ser escuchado en audiencia pública, como se establece en el Artículo 30, Fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; consultando a auxiliares de la SDUOP, se constató que no se cumplió con las **audiencias públicas**, no contando con un plazo y un calendario de las audiencias públicas comunicados en la convocatoria a la consulta pública del Proyecto del PMDUA 2026; se presentó el escrito a la SDUOP que se expondría en audiencia pública.

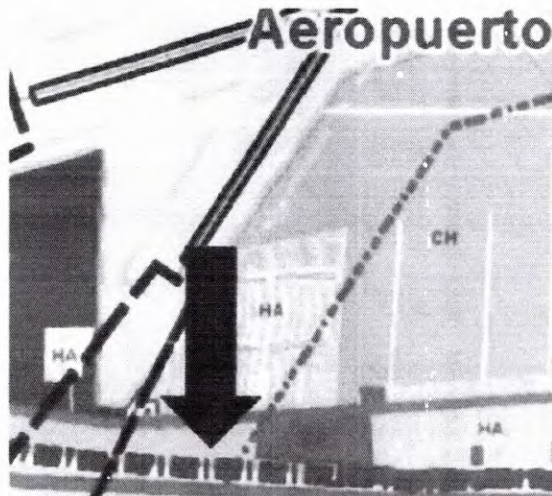
OBSERVACIONES

1. El Proyecto PMDUA 2026, en la Zonificación Secundaria, establece un uso de suelo de **Zona Turística A**, sin indicar la densidad en la simbología en el Mapa de Zonificación Secundaria, ni en el Reglamento y Normas Complementarias; la Zonificación Turístico A es discordante con la Zonificación **Turística (T)** que establece el PMDUA 2020 vigente.



Zonificación Secundaria en el Proyecto del PMDUA 2026 Zona Turística A.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020 vigente, establece el uso de suelo Turístico **(T)**, la densidad urbana base neta es de 360 cuartos de hotel por hectárea, equivalente a 120-ciento veinte viviendas por hectárea, misma que se puede incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación. Aplica (CoU) Corredor Urbano, son las que corresponden a las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En los predios e inmuebles que dan frente con este corredor se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso de suelo en un 30% más.



Zonificación Secundaria y usos de suelo en PMDUA 2020 vigente.
Turístico(T) con 360 cuartos de hotel por hectárea.

Planteamientos al Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2026.

PRIMERO.

Revisar la zonificación secundaria que indica el Proyecto del PMDUA 2026, incorporando la densidad con que se cuenta actualmente en las propiedades de mi representada, establecida en el PMDUA 2020 vigente.

SEGUNDO.

Se indique en el Gráfico del Proyecto del PMDUA 2026, con claridad la densidad que aplica en la Zonificación Secundaria y qué beneficio urbano tendrán las propiedades con colindancia al frente hacia las vialidades primarias o corredores urbanos, como es el caso de del Lote A y el Lote B.

TERCERO.

Se incorpore en la zonificación secundaria del Proyecto del PMDUA 2026, la densidad que indica el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020 vigente y establece a las propiedades **Lote A y Lote B** en el uso de suelo **Turístico (T)**, la densidad urbana base neta es de **360 cuartos de hotel por hectárea, equivalente a 120 viviendas por hectárea**, misma que se puede incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación. Como lo manifiesta el escrito de la SDUOP Municipal a los planteamientos presentados en la Consulta Pública del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco Guerrero, a los Polígonos denominados **Lote A y Lote B**:

"se mantendrá el uso de suelo que se indica a la propiedad en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020, que le permita contar con la certeza jurídica del uso de suelo. "

Comunicado con oficio de respuesta SDUOP/DAJ/132/2026 por parte de la SDUOP Municipal recibido el cuatro de febrero de 2026.

Se solicita se dé certeza jurídica en el uso de suelo vigente en el PMDUA 2020, a las propiedades **Parcela 67 y Parcela 68** del Poblado Plan de los Amates, propiedades de la empresa que represento, ya que se causa perjuicio con la zonificación secundaria en el Proyecto del PMDUA 2026.

Presentados los planteamientos quedo en espera que se consideren favorablemente, se integran al presente escrito información complementaria en los anexos, sin otro particular, se agradece la atención que sirvan dar.

Se incorpora el email y teléfono de un servidor para recibir respuesta a los planteamientos.

Atentamente



Lic. Gerardo Montemayor Cantú

Representante Legal

Domicilio: Avenida San Pedro 112, L2A, Comercial Alpino

Chipinque, San Pedro Garza García, NL 66295.

Teléfono 81 3838 3838

Email: gemonca@yahoo.com