



ACA
PUL
CO



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

SDUOP
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

Asunto: Respuesta a planteamiento derivado
de la Consulta Pública del PMDU
Folio 047

Acapulco de Juárez a 25 de mayo de 2026

Lic. Gerardo Montemayor Cantú
Representante legal
MGG PROYECTOS DE ACAPULCO, S.A. de C.V.

Presente

En atención al planteamiento presentado mediante escrito ingresado durante el proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026 (PMDUA 2026), relacionado con los predios identificados como Parcelas 79, 100 y 100-A ubicados en el poblado Plan de los Amates, 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 y antecedentes expuestos, se determina que los mismos resultan **parcialmente procedentes**.

Asimismo, se precisa que el proceso de consulta pública del Proyecto del PMDUA 2026 incorporó mecanismos de participación y atención ciudadana conforme a lo dispuesto por el artículo 30 fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, mediante la realización de foros y audiencias públicas abiertas a la ciudadanía, celebradas el día 30 de abril de 2026 en la Universidad Hipócrates y el día 12 de mayo de 2026 en el Instituto Tecnológico de México Campus Acapulco, espacios en los que fueron atendidos planteamientos, observaciones y dudas presentadas por diversos actores sociales, ciudadanos, organizaciones, propietarios y sectores productivos vinculados al territorio municipal.

De igual forma, conforme a lo establecido en la Convocatoria de Consulta Pública publicada para el PMDUA 2026, en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas se habilitó un espacio permanente para la consulta física de la documentación técnica, cartográfica y normativa del instrumento, así como para la recepción formal de observaciones, opiniones y planteamientos ciudadanos durante el periodo comprendido entre el 20 de abril y el 2 de junio de 2026.

Respecto a las manifestaciones vinculadas a procesos de consulta pública anteriores correspondientes al Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta – Barra Vieja y al procedimiento del PMDUA 2024 que no concluyó su proceso de aprobación y publicación, se precisa que dichos instrumentos y procedimientos administrativos corresponden a procesos independientes del presente Proyecto del PMDUA 2026, por lo que no generan vinculación normativa directa sobre la clasificación y determinaciones territoriales actualmente propuestas.

Asimismo, se reconoce que durante el proceso de consulta pública del PMDUA 2026 diversos planteamientos ciudadanos señalaron la necesidad de precisar las densidades, intensidades y criterios

2025
AÑO
DE LA
Mujer
Indígena





ACA
PUL
CO



SDUOP
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

normativos asociados a las categorías turísticas originalmente planteadas en la versión sometida a consulta pública, particularmente en las zonas identificadas inicialmente como "Zona Turística B".

Derivado del proceso de revisión técnica desarrollado durante la consulta pública, la estructura de clasificación de usos de suelo fue reordenada y actualizada, eliminándose la categoría denominada "Zona Turística B" e incorporándose una nueva clasificación territorial más precisa y homogénea.

En este sentido, los predios referidos quedaron integrados dentro de la categoría "Zona de Uso Turístico", la cual establece una densidad urbana base neta de hasta 180 cuartos por hectárea o su equivalente de hasta 60 viviendas por hectárea, incorporando además la posibilidad de incrementos condicionados de densidad e intensidad urbana de hasta un 25%, derivado de su ubicación sobre corredores urbanos estratégicos, previo cumplimiento de los estudios técnicos complementarios y condicionantes establecidas en el Reglamento y Normas Técnicas del PMDUA 2026.

Por lo anterior, si bien no resulta procedente mantener literalmente la nomenclatura y clasificación establecida en instrumentos anteriores debido a la reestructuración integral del sistema de zonificación secundaria del PMDUA 2026, sí se considera atendido parcialmente el planteamiento al reconocerse para dichos predios una clasificación turística con parámetros de densificación e intensidad urbana acordes con las características de conectividad, vocación territorial y potencial de desarrollo de la zona.

Derivado de lo anterior, se realizarán ajustes en la redacción y representación gráfica de la zonificación secundaria y de las tablas normativas correspondientes, a efecto de precisar con mayor claridad las densidades base aplicables, así como los mecanismos de incremento condicionados asociados a corredores urbanos estratégicos.

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



846 5

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

Asunto:

Planteamientos al Proyecto del PMDUA 2026
En Consulta Pública.

Dra. Abelina Lopez Rodriguez
Presidenta Constitucional del Municipio
de Acapulco de Juárez, Guerrero.

12 de mayo

Gr

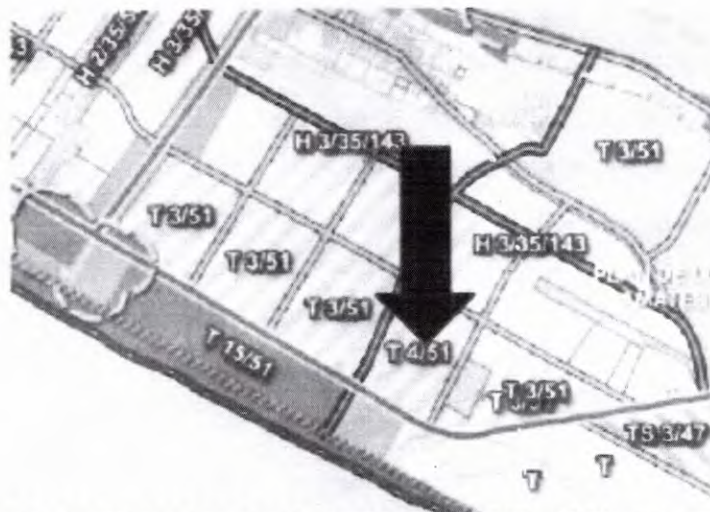
Con Atención:

Arq. Urb. Maria Melida Campos Garcia,
Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

En la Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, 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 **MGG PROYECTOS DE ACAPULCO, 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 105, 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 las propiedades propiedad de mi representada, **Parcela 79, 100 y 100-A, en el Poblado Plan de los Amates**, 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 las respuestas de los planteamientos presentados a la SUDOP del perjuicio a las propiedades Parcela 79, Parcela 100 y Parcela 100-A, 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 y trazo de vialidades al interior de la propiedad

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 atendió la petición.

III. Se presentó el caso para 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 de la autoridad del Municipio de Acapulco de Juárez, y habiéndose iniciado un Nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco -PMDUA 2026- el 27 de octubre de 2025, actualmente atendiéndose 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 presentado 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/129/2026. 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."

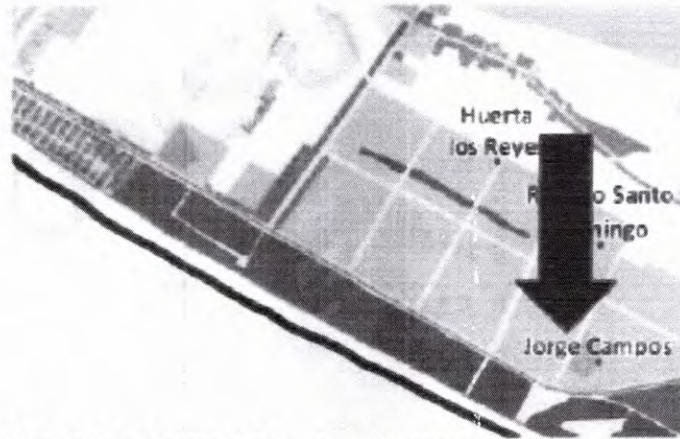
Atendiendo en lo particular la convocatoria emitida por las autoridades del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, dirigida a los ciudadanos del sector social y privado para participar en la **Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 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 presente 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 PMDU 2026; se presentó el escrito a la SDUOP que se exponía en audiencia pública.

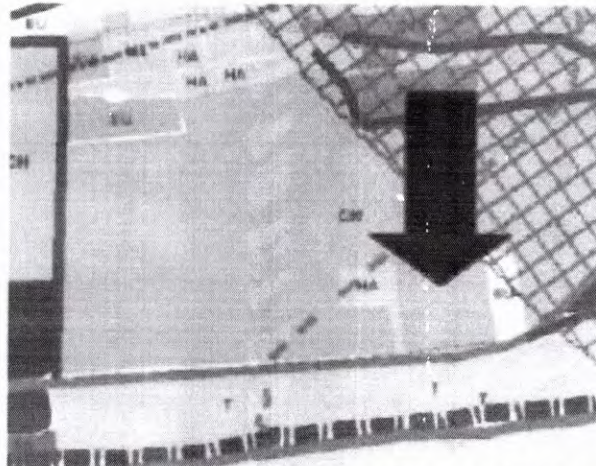
OBSERVACIONES

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



Zonificación Secundaria en el Proyecto del PMDUA 2026
Zona Turística B y Vialidades indicadas en la propiedad.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atapulco de Juárez, Cuernavaca 2020 vigente, establece el uso de suelo Crecimiento Habitacional (CH), la densidad urbana base nota es de **58-cincuenta y ocho 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 o 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.
Crecimiento Habitacional (CH)

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 Grafico 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.

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 que establece a las propiedades **Parcela 69, Parcela 100 y Parcela 100A** en el uso de suelo **Crecimiento Habitacional (CH)**, la densidad urbana base neta es de **58-cincuenta y ocho 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 la **Parcela 69, Parcela 100 y Parcela 100A**:

"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/DAI/131/2026 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 79, Parcela 100 y Parcela 100A** 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