



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



Asunto: Respuesta a planteamiento derivado
de la Consulta Pública del PMDU
Folio 049

Acapulco de Juárez a 25 de mayo de 2026

Lic. Gerardo Montemayor Cantú

Representante legal

Desarrollo Turístico de Guerrero, 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 el predio identificado como Desarrollo Habitacional Tres Deseos, ubicado en Carretera a Barra Vieja, Parcela 67-A, Poblado Plan de los Amates, Acapulco de Juárez, Guerrero, 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 antecedentes, observaciones y 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 del predio señalado, se hace del conocimiento que la zonificación contenida en la versión puesta a consulta pública correspondía a una clasificación preliminar denominada "Zona Turística B". No obstante, derivado del proceso de revisión técnica y reestructuración integral de la zonificación secundaria desarrollada durante el presente procedimiento de consulta pública, así como considerando las condiciones actuales de ocupación del predio, la existencia de licencias previamente emitidas y el grado de consolidación física del desarrollo habitacional existente, el predio quedó integrado dentro de la categoría denominada "Habitacional Alta Densidad", la cual establece una densidad neta base de hasta 90 viviendas por hectárea.

De igual manera, considerando que el predio se localiza sobre un corredor urbano estratégico, la normatividad propuesta contempla la posibilidad de acceder a incrementos condicionados de intensidad urbana de hasta un 15%, 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 actuales de consolidación urbana, ocupación existente y aprovechamiento previamente autorizado para el desarrollo habitacional señalado, dentro del nuevo esquema integral de zonificación del PMDUA 2026.

Por lo anterior, se considera que el planteamiento presentado se atiende parcialmente mediante la incorporación de criterios normativos compatibles con las condiciones urbanas, habitacionales y territoriales actualmente existentes en el predio objeto de observación.

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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
2024 - 2027

ANEXO:

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

2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena



848

3

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

Asunto:
Planteamientos al Proyecto del PMDUA 2026
En Consulta Pública.

11-5-26

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

GA

✓ **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 CANTO, en representación de la persona moral denominada **Desarrollo Turístico de Guerrero 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 59, Fracción I y II de la Ley Numero 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, se presentan planteamientos de observaciones al proyecto del PMDUA 2026, correspondientes al inmueble propiedad de mi representada, siendo el **Desarrollo Habitacional Tres Deseos, ubicado en Carretera a Barra Vieja, Parcela 67-A, Poblado Plan de los Amates,** manifestando:

ANTECEDENTES

- I. Se inició el Desarrollo "Tres Deseos" con Licencia de Construcción Registro 225/15, de fecha 07 de diciembre de 2015 y Licencia de Urbanización 226/15 de fecha 07 de diciembre de 2015, habiéndose terminado el 50 por ciento de los departamentos y avanzando un 60 por ciento en la parte restante. Cabe mencionar que el desarrollo habitacional fue impactado por el huracán Otis causando daños considerables.
- II. Se atendió la Convocatoria a la Consulta Pública del anteproyecto del 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

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"

VI. 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, el escrito de respuesta a los planteamientos 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 190 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 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 la propiedad de mi representada.

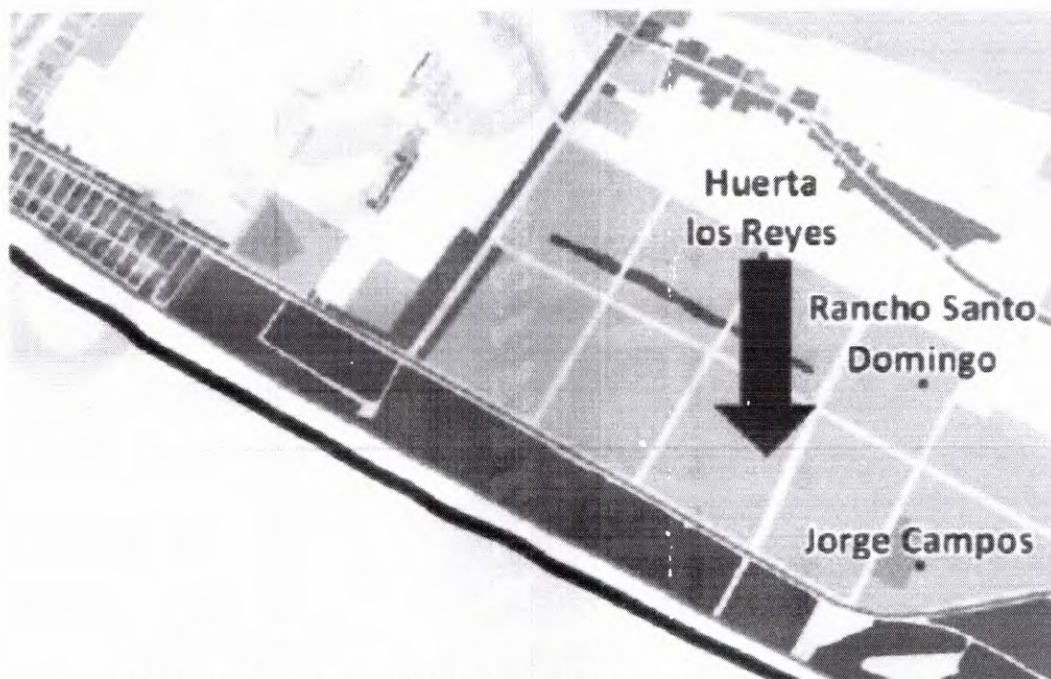
A. El día **miércoles 22 de abril de 2026**, me presenté para ser escuchado en audiencia pública y consultando a auxiliares en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio -SDUOP-, manifestaron desconocer de las **audiencias públicas** para ser atendido.

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 constando con un plan 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 SEDUP que se expondría en audiencia pública.

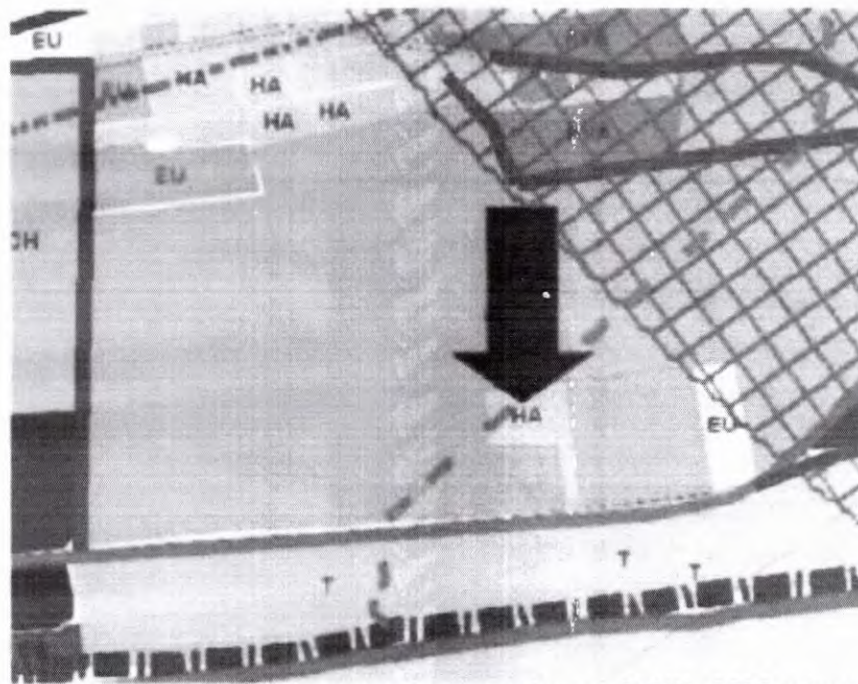
OBSERVACIONES

1. El Proyecto PMDU 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 **Habitacional Alta Densidad (HA)** que establece el PMDU 2020 vigente.



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

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020 vigente, establece el uso de suelo Habitacional **Alta Densidad (HA)**, la densidad urbana base neto es de 83-ochenta y tres 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.
Habitacional Alta Densidad (HA)

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA				
Área Urbana Actual				
Habitacional Densidad Neta Base (hasta 1200 viviendas)		- Centrífugas Urbanas		
HSU	Suburbana (58)	Tipo		
BSU	Baja (33)	CEC	Mixta	
MSU	Media (58)	CEE	Educativa	
HA	Alta (83)	CEE	Económica	
HMA	Muy Alta (120)	Jerarquía		
- Áreas Económicas		CU	Centro Urbano	
IND	Industria	SOU	Subcentro Urbano	
CS	Comercio y Servicios	EU	Equipamiento Urbano	
T	Turístico	AS	Asistencia social	Equipamiento
INF	Infraestructura	COM	Comunicación	Servicios urbanos
EP	Espacio Público	CULT	Cultura	Transporte
VIP	Viabilidad y derecho de paso	DEP	Deporte	
		EDU	Educación	

Simbología Temática (HA) Habitacional Alta Densidad
83 viviendas 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 la propiedad 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 la propiedad de la Parcela 67-A.

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 que establece a la propiedad Parcela 67-A en el uso de suelo **Habitacional Alta Densidad (HA)**, la densidad urbana base neta es de **83-ochenta y tres viviendas por hectárea**, misma que se puede incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación. Como lo manifiesta el escrito de la SDUOP 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, al Polígono denominado Parcela 67-A:

"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/129/2024 por parte de la SDUOP recibido el cuatro de febrero de 2026.

Se solicita se de certeza jurídica en el uso de suelo vigente en el PMDUA 2020, a la propiedad **Desarrollo Habitacional Tres Deseos**, ubicado en Carretera a Barra Vieja, Parcela 67-A, Poblado Plan de los Amates, 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 informacion 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 Garcia, NL 66295.

Teléfono 81 3838 3838

Email: gemonca@yahoo.com