



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



Asunto: Respuesta a planteamiento derivado  
de la Consulta Pública del PMDU  
Folio 050

Acapulco de Juárez a 25 de mayo de 2026

**Lic. Gerardo Montemayor Cantú**

Representante legal

Promotora Vacacional de Guerrero, S.A. de C.V.

**Presente**

En atención al escrito presentado 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 Fracción 2-A del Condominio Dos denominado "Ex Hotel Tres Vidas en la Playa", propiedad de Promotora Vacacional de Guerrero, S.A. de C.V., 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





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 A". No obstante, derivado del proceso de revisión técnica y reestructuración integral de la zonificación secundaria desarrollado durante el presente procedimiento de consulta pública, el predio quedó integrado 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 el predio se localiza sobre un corredor urbano estratégico y frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre, la normatividad propuesta contempla la posibilidad de acceder a incrementos condicionados de densidad y altura 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 del predio señalado, manteniendo una capacidad de aprovechamiento equivalente a la establecida en el PMDUA 2020 vigente, 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, turísticas y territoriales del corredor donde se ubica 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 ISELE 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



849 2

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

**Asunto:**

Planteamientos al Proyecto del PMDU 2026  
En Consulta Pública.

11.54

**Dra. Abelina López Rodríguez**  
Presidenta Constitucional del Municipio  
de Acapulco de Juárez, Guerrero.

✓ **Con Atención:**

**Arq. Urb. María Melida Campos García**  
Secretaría 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 **Promotora Vacacional 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, 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 referido Plan, correspondientes al predio propiedad de mi representada, siendo el **Lote Fracción 2-A del Condominio Dos, Ex Hotel TRES VIDAS EN LA PLAYA**, manifestando:

**ANTECEDENTES**

- I. El **Condominio Dos** es uno de los predios que conformaban la propiedad denominada Ex Hotel TRES VIDAS EN LA PLAYA, en la que se realizó el Plan Maestro Turístico para implementarlo y fomentar el desarrollo integral de la propiedad en su conjunto.

- II. La propiedad Ex Hotel TRES VIDAS EN LA PLAYA integraba el predio de 2,691,008.34 m<sup>2</sup> en Régimen de Propiedad en Condominio: CONDOMINIO UNO, CONDOMINIO DOS, HOTEL, FRACCIONAMIENTO TRES VIDAS, CONDOMINIO TRES y GRAN HOTEL; el **Condominio Dos** con una superficie de 261,649.10 m<sup>2</sup>.
- III. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, expidió a la propiedad denominada Ex Hotel TRES VIDAS EN LA PLAYA, la Constancia de Alineamiento, Numero Oficial y Uso de Suelo número 11007 con fecha seis de noviembre de 1992, estableciendo la Densidad Neta Máxima de 166-ciento sesenta y seis viviendas por hectárea, Coeficiente de Ocupación del Suelo de un 45%-cuarenta y cinco por ciento y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 3-tres veces el área del terreno.
- IV. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, expidió la licencia de Construcción con registro número 196/93 con fecha 12 de marzo de 1993, para la construcción de lo proyectado en el Plan Maestro en los predios que conformaban el Ex Hotel Tres Vidas en la Playa.
- V. Se solicitó el 15 de diciembre de 2001 a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, la constancia para validar el uso de suelo establecido en la Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo número 11007 con fecha seis de noviembre de 1992, con la Densidad Neta Máxima de 166-ciento sesenta y seis viviendas por hectárea, Coeficiente de Ocupación de Suelo de un 45% y un Coeficiente de Utilización de Suelo de 3-tres veces el área del terreno; se recibió la negativa por la Dirección de Desarrollo Urbano en el oficio 0042/2002 con fecha del 16 de enero de 2002.
- VI. Se obtuvo sentencia judicial mediante juicio ordinario promovido ante la Segunda Sala Regional Acapulco del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, expediente número TCA/SRA/11/34/2002, se acreditó la ilegalidad de la negativa de la autoridad y se declaró nulo el oficio 0042/2002, se ordenó a la autoridad municipal a que otorgara la ratificación de la Constancia de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, precisando que el predio es fracción segregada del Ex Hotel Tres Vidas

en la Playa, constituyendo el **polígono Condominio número Dos**, correspondiéndole la densidad de 166-ciento sesenta y seis viviendas por hectárea, Coeficiente de Ocupación de Suelo del 45%-cuarenta y cinco por ciento y Coeficiente de Utilización de Suelo de 3-tres veces el Área del terreno.

VII. La Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, expidió la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos en oficio número 185/2001, con fecha cuatro de noviembre de 2002.

VIII. La propiedad denominada Condominio Dos, se fraccionó en la modalidad de Régimen de Propiedad en Condominio, el predio de mi representada es la fracción 2A con superficie de 10,000.00 m<sup>2</sup>.

IX. 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, por un plazo del **18 de marzo al 30 de abril de 2025**; y al no recibir las respuestas de los planteamientos presentados a la SDUOP del perjuicio a la propiedad ya citada, se dio seguimiento por escrito.

X. 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.

XI. Se recurrió 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.

XII. Sin recibir respuestas en el plazo de la Consulta Pública, a las inconformidades presentadas en los planteamientos 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 17 de octubre de 2025, actualmente atendándose el procedimiento de Consulta Pública; se presentó un escrito a la Gobernadora del Estado de Guerrero, el día 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"**

XIII. Haciendo referencia al escrito presentado el 13 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 planteamiento presentados en la Consulta Pública, que tuvo un plazo legal del 18 de marzo al 30 de abril de 2025; fueron emitidos 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 799 del Estado de Guerrero. Con Oficio de respuestas: SDUOP/DAJ/128/2026.

XIV. 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.

XV. El día viernes 24 de abril de 2026, me presenté nuevamente para ser escuchado en audiencia pública, como se establece en el Artículo 50, Fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; consultando a auxiliares de la SDUOP, se evidenció que no cumplían con las audiencias públicas, no contando con el plazo y 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.

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 presentaron las observaciones y planteamientos que perjudican la propiedad de mi representada.

## OBSERVACIONES

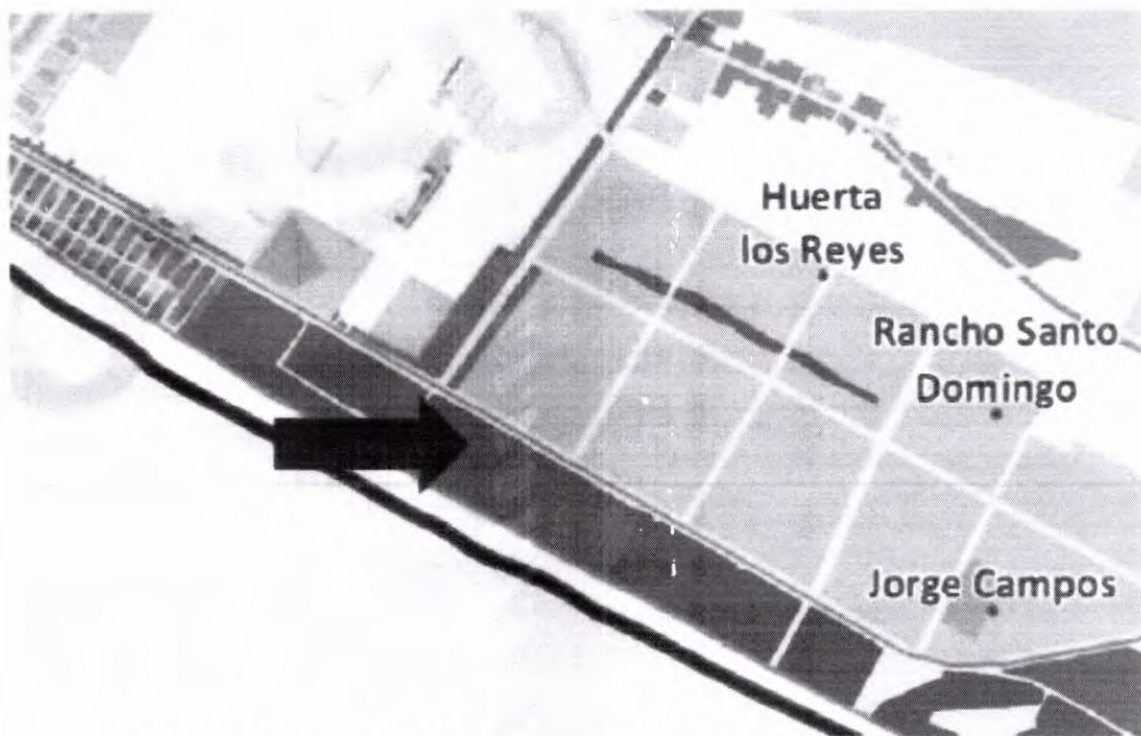
1. El Proyecto Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco Guerrero, se basó en la Zonificación Secundaria del Proyecto de Actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2024, sin estar en vigencia, sin contar con la aprobación del cabildo municipal de Acapulco de Juárez, Guerrero 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 en el Proyecto PMDUA 2024 con uso de suelo de Área Verde (AV)

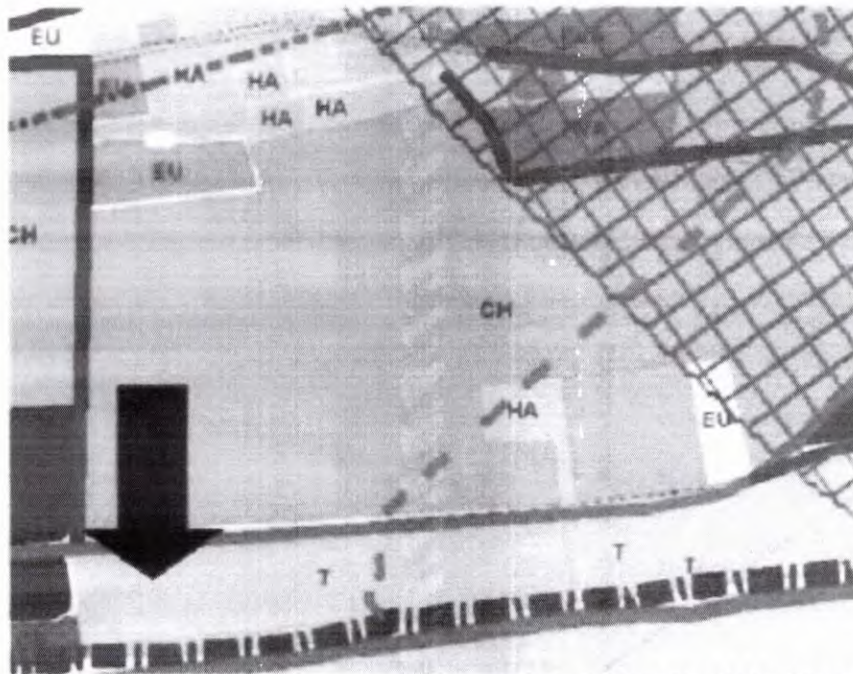
2. El Uso de Suelo indicado en el Proyecto de Actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2024, establecía el Uso de Suelo de Área Verde (AV) e indicaba un cuerpo de agua natural, a pesar de que la propiedad no se ha alterado el nivel original del terreno, se encuentra por abajo del nivel de la carretera nacional 200 y por abajo de los niveles de acceso en los desarrollos realizados en las Fracciones colindantes, que forman parte del Condominio Dos.
3. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020 vigente, establece el uso de suelo Turístico (T), con densidad de 360 cuartos de hotel por hectárea, la equivalencia es de 3 cuartos de hotel por una vivienda, dando como resultando 120-ciento veinte viviendas por hectárea por estar con frente a Zona Federal Marítimo Terrestre.

4. 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)**, con frente a Terrenos Ganados al Mar y con frente a la Zona Federal Marítima Terrestre que cuenta con una densidad de 360 cuartos de hotel por hectárea en el PMDUA 2020 vigente.



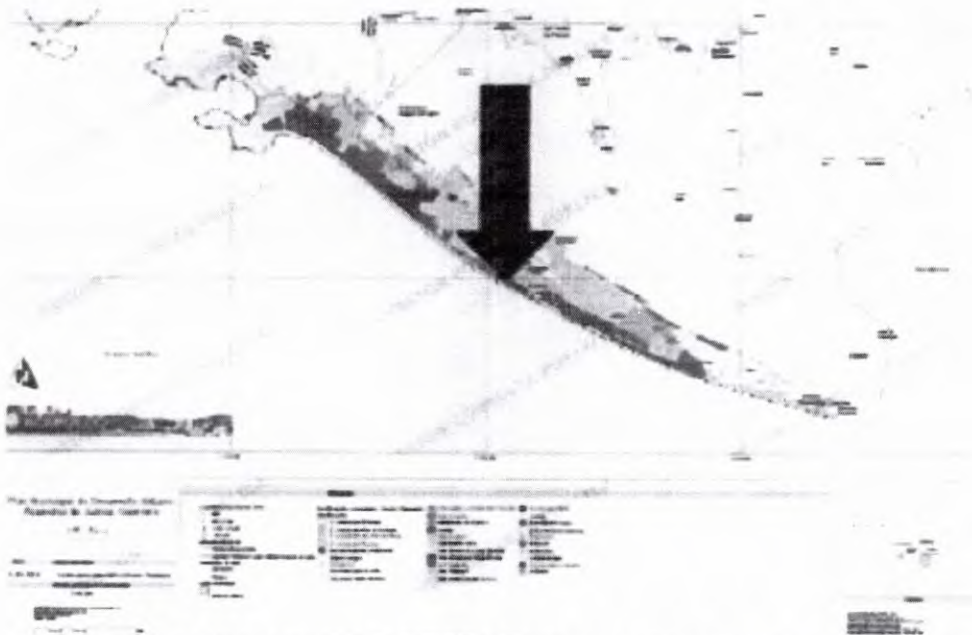
Zonificación Secundaria en el Proyecto del PMDUA 2026  
Zona Turística A

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 con frente a ZFMT, 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%.



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

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



**Mapa de Zonificación Secundaria del Sector Urbano Diamante  
Proyecto del PMDUA 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 Grafico del Proyecto del PMDUA 2026, con claridad la densidad que aplica en la Zonificación Secundaria Zona Turística A 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 del Condominio Dos.

**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 **Condominio Dos** el uso de suelo **Turístico(T)**, la densidad urbana base neta es de 360 cuartos de hotel por hectárea, equivalente 120 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 **Condominio Dos**:

**"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/128/2020 por parte de la SDUOP recibido el cuatro de febrero de 2025. Citado en el ANTECEDENTE XI.

**Se solicita** se de certeza jurídica en el uso de suelo vigente en el PMDUA 2020, a la propiedad **Lote Fraccion 2-A del Condominio Dos, Ex Hotel TRES VIDAS EN LA PLAYA** 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