



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 051**

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 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 Condominio Uno denominado "Ex Hotel Tres Vidas en la Playa", propiedad de Desarrollo Turístico 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 los planteamientos referentes 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 desarrollado durante el presente procedimiento de consulta pública, el predio quedó integrado dentro de la categoría denominada "Zona de Uso Turístico", la cual establece una densidad neta base de hasta 180 cuartos por hectárea o 60 viviendas por hectárea por equivalencia.

De igual manera, considerando que el predio se localiza sobre un corredor urbano estratégico vinculado al corredor Barra Vieja-Aeropuerto, 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.

Asimismo, la reclasificación territorial deriva del análisis técnico integral realizado durante la formulación del PMDUA 2026, en el cual se identificó que el corredor Barra Vieja-Aeropuerto presenta una dinámica territorial predominantemente asociada a actividades turísticas, residenciales turísticas, comerciales y de servicios, por lo que la clasificación como Zona de Uso Turístico resulta más congruente con la funcionalidad urbana y territorial actual del sector.

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 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



250 1

L. J.

Acapulco de Juárez, Guerrero; a 6 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.

An

✓ **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 **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, 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**; y 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 **Condominio Uno, de la propiedad denominada Ex Hotel TRES VIDAS EN LA PLAYA**, manifestando:

ANTECEDENTES

1. El **Condominio Uno** 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 integra el predio de 2,691,008.34 m2 en Régimen de Propiedad en Condominio: **CONDominio UNO, CONDOMINIO DOS, HOTEL, FRACCIONAMIENTO TRES VIDAS, CONDOMINIO TRES y GRAN HOTEL;** el **Condominio Uno** con una superficie de 95,766.320 m².

III. Se presentaron los planteamientos en Consulta Pública del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco Guerrero, en el plazo del 18 de marzo al 30 de abril de 2025, ya que, por la zonificación secundaria propuesta, presentaba un perjuicio a la propiedad del Condominio Dos; sin embargo, no se recibieron respuestas a los planteamientos antes referidos.

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 -PMUA 2026-, el 17 de octubre de 2025, actualmente atendándose el procedimiento de consulta pública del Proyecto del PMUA 2026; se presentó un escrito a la Gobernadora del Estado de Guerrero, el **ocho de diciembre de 2025**. Al escrito presentado 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. 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 desatender el sitio para ser atendido y escuchado.

VI. El día **viernes 24 de abril de 2026**, me presenté 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 están atendiendo en audiencia pública, no informaron de un plazo y un calendario de audiencias públicas en la convocatoria a consulta pública PMDUA 2026; y tampoco fue posible presentar el escrito en forma electrónica a través del sitio web del Municipio de Acapulco de Juárez; por lo que, sin tener otra opción, finalmente se presentó el escrito a la SMDO, mismo 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 hacen las observaciones y planteamientos en relación con la propiedad de sí representada.

OBSERVACIONES

1. EL Proyecto PMDUA 2026, en la Zonificación Secundaria, establece un uso de suelo Zona Turística B, sin indicar la densidad en la simbología en el Mapa de Zonificación Secundaria, ni en su Reglamento; la Zonificación Turística B es discordante con la Zonificación Turística (T), sin frente a Terrenos Ganados al Mar y sin frente a la Zona Federal Marítima Terrestre con una densidad de 180 cuartos de hotel por hectárea que establece el PMDUA 2020 vigente.

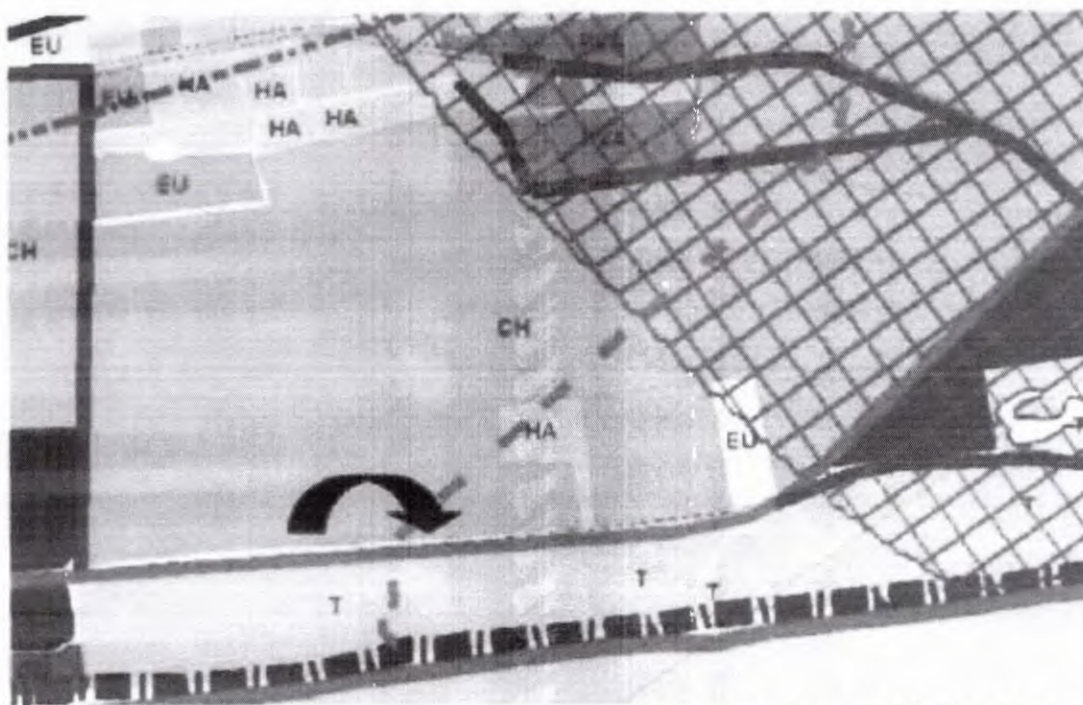


2. El Uso de Suelo que establece el Proyecto del PMDUA 2026, es de **Zona Turística B**, con trato de localidades

secundarias que causan perjuicio a la propiedad de sí representada al fraccionarla y que generará circulación vial y peatonal externa en el predio del Condominio Uno.



El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020 vigente, establece el uso de suelo **(CH)Crecimiento Habitacional**, la densidad urbana base por hectárea 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%.



Zonificación Secundaria y usos de suelo en PMDUA 2020 vigente.

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



Se solicita que se dé certeza jurídica en la densidad de uso de suelo vigente en el PMDUA 2020, a la propiedad de la

se mantendrá el uso de suelo que se indica a la propiedad en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de

al foliograma denominado Condominio Uno:
Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco Guerrero;
Pública del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano
de la zona y los planteamientos presentados en la Comisión
estrategia de densificación, como la modificación del escrito
hacienda, misma que se puede incrementar de acuerdo con la
urbana base neta es de 58-cincuenta y ocho viviendas por
uso de suelo (CH) Crecimiento Habitacional, la densidad
vigente y que establece a la propiedad Condominio Uno el
Desarrollo Urbano de Acapulco de Guerrero, Guerrero, 2026.
Se incorpore en la zonificación secundaria del Proyecto del
PMDU 2026, la densidad que indica el Plan Municipal de

TERCERO.

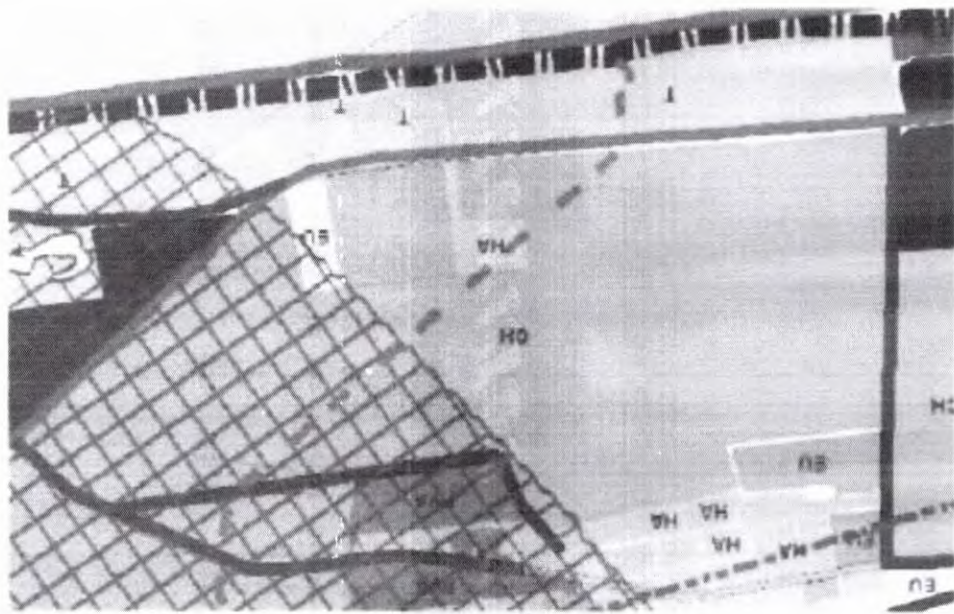
propiedad denominada Condominio Uno;
primarias y corredores urbanos, como es el caso de las
propiedades con colindancia al frente hacia las viviendas
usos turísticos y que beneficio urbano contaran las
condición que aplica en la zonificación secundaria de las
Se indique en el Proyecto del PMDU 2026, con claridad la

SEGUNDO.

del Estado de Guerrero.
Presidencia Municipal de Acapulco de Guerrero y el Gobierno
Guerrero. Se presentaron diversos escritos a la Comisión
Urbano Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco
zonificación secundaria en el Plan Parcial de Desarrollo
instrumentos de planeación urbana, y que fue base para la
normatividad jurídica urbana, para la elaboración de los
no haber cumplido con el proceso y procedimiento de la
de Desarrollo Urbano de Acapulco 2026, que se canceló por
Secundaria del Proyecto de Actualización del Plan Municipal
Se revise el antecedente que genera la zonificación

PRIMERO.

pública.
Proyecto del PMDU 2026, actualmente en proceso de consulta
zonificación secundaria y viviendas propuestas en el
empresa que represente, debido al perjuicio que ocasiona la



Jurídica del uso de suelo. " Juarez, Guerrero 2020, que le permita contar con la certeza
 Comulgado por escrito de respuesta SP027A4/17/2026, for parte de la SP026 recibidos el cuatro de febrero de 2026.

Lic. Gerardo Montemayor Cantú
Representante Legal
Domicilio: Avenida San Pedro 112, TZA, Comercial Alpino
Chihuahua, San Pedro Garza García, NL 66295.
Teléfono 81 3838 3638
Email: gemoncag@yahoo.com

Atentamente

Presentados los planteamientos desde su espera que se consideren favorablemente, se incluyen al presente escrito información complementaria en los anexos, sin otro particular, se agradece la atención que sirvan para recibir respuesta a los planteamientos.
Se incorpora el email y teléfono de un servidor para