



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

ACA
PUL
CO



SDUOP
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

Asunto: Respuesta a planteamiento derivado
de la Consulta Pública del PMDU
Folio 061

Acapulco de Juárez a 15 de junio de 2026

Lic. Gerardo Montemayor Cantú

Representante Legal

**Desarrollo Turístico de Guerrero, S.A. de C.V.; Promotora Vacacional de Guerrero, S.A. de C.V.;
MGG Proyectos de Acapulco, S.A. de C.V. y Promotora Inmobiliaria de Monterrey, 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), turnado mediante oficio No. PM/SP/4660/2026, suscrito por la Secretaría Particular de la Presidencia Municipal, mediante el cual se remite para análisis el planteamiento formulado por el Lic. Gerardo Montemayor Cantú, en su carácter de representante legal de diversas personas morales propietarias de predios ubicados principalmente en el corredor Barra Vieja-Aeropuerto y 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 revisado el escrito presentado, así como los antecedentes administrativos existentes dentro del mismo proceso de consulta pública, se advierte que los predios y planteamientos referidos ya fueron materia de análisis y respuesta individualizada mediante los folios 001, 002, 003, 004, 005 y 006, así como posteriormente mediante los folios 046, 047, 048, 049, 050 y 051.

En consecuencia, el presente oficio tiene por objeto ratificar y sistematizar los criterios técnicos previamente emitidos, a efecto de otorgar mayor claridad y certeza respecto de la forma en que dichos planteamientos fueron valorados dentro de la integración final del PMDUA 2026.

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 del presente instrumento.

Asimismo, se reitera que el proceso de Consulta Pública del Proyecto del PMDUA 2026 contempló espacios de participación pública conforme a la legislación aplicable, incluyendo foros públicos de consulta, mecanismos de recepción de observaciones por escrito, consulta digital y disponibilidad de documentación técnica, normativa y cartográfica en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas durante el periodo establecido para tales efectos.

Del análisis de los planteamientos presentados por el promovente se desprende que, en términos generales, su solicitud consiste en mantener condiciones de aprovechamiento previamente



2025
AÑO
DE LA **Mujer**
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

reconocidas o, en su caso, otorgar certidumbre normativa a predios específicos de su interés. Al respecto, se precisa que el PMDUA 2026 llevó a cabo una reestructuración integral de la zonificación secundaria, por lo que no en todos los casos resulta procedente mantener literalmente las nomenclaturas o categorías previstas en instrumentos anteriores; sin embargo, sí se analizaron las condiciones urbanas, turísticas, territoriales, de localización y de aprovechamiento aplicables a cada predio. En ese sentido, se ratifican los criterios previamente comunicados en los términos siguientes:

Primero. Respecto del predio identificado como Condominio Uno denominado “Ex Hotel Tres Vidas en la Playa”, propiedad de Desarrollo Turístico de Guerrero, S.A. de C.V., se ratifica que el predio será considerado dentro de una Zona de Uso Turístico, con una densidad base de hasta 180 cuartos por hectárea, equivalente a 60 viviendas por hectárea. Dicha clasificación reconoce la dinámica turística y residencial turística del corredor Barra Vieja–Aeropuerto, así como la posibilidad de integrar usos turísticos, comerciales y de servicios compatibles, sin perjuicio de los incrementos condicionados que en su caso resulten aplicables conforme a la normatividad del PMDUA 2026.

Segundo. Respecto del 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., se ratifica que el predio será considerado dentro de una Zona de Uso Turístico con frente a ZOFEMAT, con una densidad base de hasta 360 cuartos por hectárea, equivalente a 120 viviendas por hectárea. Lo anterior atiende a su localización frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre, su relación con el corredor turístico Barra Vieja–Aeropuerto y las condiciones de aprovechamiento turístico previstas para este sector.

Tercero. Respecto del predio identificado como Parcela 67-A, asociado al Desarrollo Habitacional Tres Deseos, en el Poblado Plan de los Amates, se ratifica que el predio será considerado dentro de una Zona Habitacional de Alta Densidad, con una densidad base de hasta 90 viviendas por hectárea. Esta determinación reconoce las condiciones actuales de ocupación, consolidación física y antecedentes de autorización del desarrollo habitacional existente. En su caso, por localizarse sobre un corredor urbano estratégico, podrá ser susceptible de incrementos condicionados de intensidad urbana de hasta 15%, conforme a los estudios, condicionantes y disposiciones normativas aplicables.

Cuarto. Respecto de las Parcelas 67 y 68 ubicadas en el Poblado Plan de los Amates, propiedad de Desarrollo Turístico de Guerrero, S.A. de C.V., se ratifica que dichos predios serán considerados dentro de una Zona de Uso Turístico, con una densidad base de hasta 180 cuartos por hectárea, equivalente a 60 viviendas por hectárea. Esta clasificación mantiene una capacidad de aprovechamiento territorial equivalente a la prevista para el uso de crecimiento habitacional del PMDU vigente, pero dentro de una nueva estructura de zonificación más congruente con la vocación turística y residencial turística del corredor.

Quinto. Respecto de las Parcelas 79, 100 y 100-A ubicadas en el Poblado Plan de los Amates, propiedad de MGG Proyectos de Acapulco, S.A. de C.V., se ratifica que dichos predios serán considerados dentro de una Zona de Uso Turístico, con una densidad base de hasta 180 cuartos por hectárea, equivalente a 60 viviendas por hectárea. La clasificación propuesta reconoce la conectividad, vocación territorial y



2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

potencial de desarrollo de la zona, incorporando una mayor flexibilidad para usos turísticos, comerciales y de servicios compatibles con la dinámica funcional del corredor Barra Vieja-Aeropuerto.

Sexto. Respecto de los predios identificados como Lote-A y Lote-B ubicados sobre la Carretera Nacional Acapulco-Pinotepa, propiedad de Promotora Inmobiliaria de Monterrey, S.A. de C.V., se ratifica que dichos predios serán considerados dentro de una Zona de Uso Turístico con frente a ZOFEMAT, con una densidad base de hasta 360 cuartos por hectárea, equivalente a 120 viviendas por hectárea. Asimismo, por su localización estratégica sobre un corredor turístico estructurante y frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre, podrán ser susceptibles de incrementos condicionados de intensidad urbana de hasta 25%, sujetos al cumplimiento de los estudios técnicos, condicionantes y disposiciones aplicables.

En todos los casos, se precisa que los incrementos condicionados de intensidad urbana no constituyen derechos automáticos asociados a la sola clasificación del predio, sino mecanismos excepcionales sujetos al cumplimiento de los requisitos previstos en el PMDUA 2026, incluyendo la acreditación de viabilidad técnica, urbana, ambiental, de movilidad, infraestructura, servicios, gestión integral del riesgo y demás condicionantes aplicables.

Asimismo, se reitera que la clasificación territorial prevista en el PMDUA 2026 constituye una determinación de planeación urbana y ordenamiento territorial, por lo que no representa autorización directa para la ejecución de proyectos específicos, obras, subdivisiones, fusiones, construcciones o desarrollos inmobiliarios, los cuales deberán tramitarse conforme a la normatividad vigente y obtener las licencias, permisos, factibilidades, dictámenes y autorizaciones que correspondan.

Por lo anteriormente expuesto, se tiene por atendido el planteamiento general presentado por el Lic. Gerardo Montemayor Cantú, ratificándose los criterios técnicos y normativos previamente comunicados en las respuestas individualizadas correspondientes a los predios de su interés, mismas que serán consideradas en la integración final del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la normatividad ambiental, urbana, de movilidad, infraestructura, 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





ACA
PUL
CO



SERVICIO MUNICIPAL DE JUSTICIA



869
PRESIDENCIA
GOBIERNO MUNICIPAL DE ACAPULCO

OFICIO No. PM/SP/4660/2026.

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

ACAPULCO, GRO., A 08 DE MAYO 2026.

✓ **C. MARÍA MELIDA CAMPOS GARCÍA.**
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.
P R E S E N T E.

Se le turnan para su análisis, el escrito signado por el Lic. Gerardo Montemayor Cantú, representante Legal, a través del cual solicita audiencia para tratar el proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2026.

Por lo anterior, para dar cumplimiento al artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la citada petición deberá atenderse en ocho días hábiles, contestando por escrito al solicitante y remitiendo a esta área el resultado de la gestión.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



ATENTAMENTE.

SECRETARIA PARTICULAR
2024-2027

LIC. MARÍA DE JESÚS CLETO MANZANAREZ.
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARIA PARTICULAR
DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

C.c.p. DRA. ABELINA LÓPEZ RODRÍGUEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL. - PARA SU SUPERIOR CONOCIMIENTO.

C.c.p. M.I. VLADIMIR HERNÁNDEZ ALEMÁN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS. - MISMO FIN.

C.c.p. ARCHIVO.

ASC/gcqe.



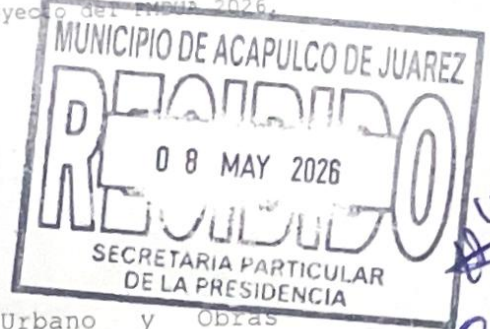
2026
año de
Margarita
Maza

Acapulco de Juárez, Guerrero a 24 de abril de 2026.

Asunto:
Audiencia Pública en Consulta Pública
Del Proyecto del PMDU 2026.

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

Con Atención:
C. María Melida Campos García
Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras
Públicas.



Por este conducto atendiendo la consulta pública, del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2026, se solicita ser escuchado en audiencia pública, para exponer;

Antecedentes

De lo acontecido y que continua con los instrumentos de planeación urbana que ha emprendido la autoridad municipal, primero con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Costera Pie de la Cuesta - Barra Vieja Acapulco y actualmente con el Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, que mantiene en incertidumbre por el perjuicio en los usos de suelo y vialidades, que establecen a las propiedades de las empresas a las que represento con carácter legal, la Consulta Pública del Plan Parcial se realizó del 18 de marzo al 30 de abril de 2025, con base en los usos de suelo que establecía el Proyecto de Actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2024, que estaba en proceso de elaboración al mismo tiempo que el Plan Parcial citado; fue atendida 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 del 18 de marzo al 30 de abril de 2025, al no recibir las respuestas de los planteamientos presentados a la SDUOP, se presentaron escritos se que se anexan y las respuestas recibidas:

1. El día miércoles 28 de mayo de 2025 se presentaron los escritos, solicitando la expedición y notificación de las respuestas a los planteamientos, la SDUOP no atendió la petición.
2. Se recurrió a la Presidencia Municipal, manifestándole las inconformidades en escritos con fecha de acuse del 22 de septiembre de 2025, a los cuales no se dieron respuestas y los Planes Parciales fueron aprobados en el Cabildo Municipal el siete de octubre de 2025.

3. Sin recibir respuestas a las inconformidades 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-, actualmente en proceso de consulta pública; se presentó un escrito a la Gobernadora del Estado de Guerrero, el ocho de diciembre de 2025.

4. Al escrito presentado a la Gobernadora del Estado de Guerrero, se recibió la respuesta con fecha 21 de enero de 2026, que consiste principalmente en 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"

5. Con referencia a los escritos presentados el 22 de septiembre de 2025, fueron recibidos por email con fecha del cuatro de febrero de 2026 de parte de la SDUOP, los seis escritos de respuestas a los planteamiento presentados en la Consulta Pública, que tuvo un plazo legal del 18 de marzo al 30 de abril de 2025; emitiéndolos fuera del 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 Oficios de respuestas: SDUOP/DAJ/127/2026, 128/2026, 129/2026, 130/2026, 131/2026 y 132/2026.

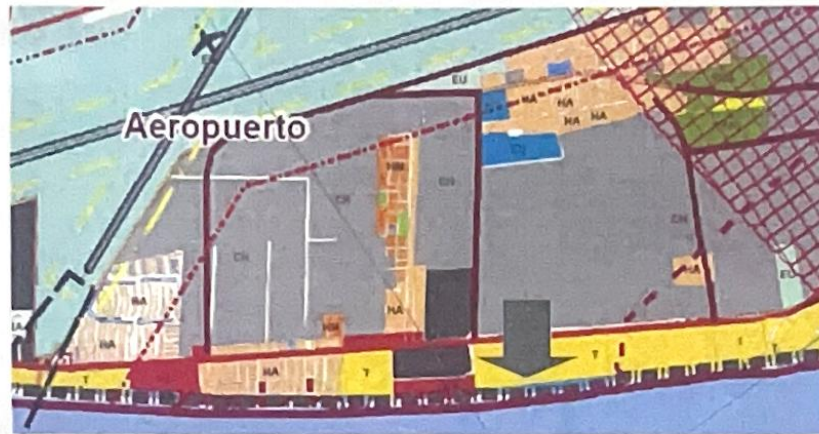
Se presentaron los planteamientos al Plan Parcial ya citado, por las empresas de las propiedades siguientes:

- 1) Desarrollo Turístico de Guerrero, S.A. de C.V., Propiedad: Condominio Uno denominada Ex Hotel TRES VIDAS EN LA PLAYA, Acapulco, Guerrero.



PMDUA 2020
USO DE SUELO CRECIMIENTO HABITACIONAL (CH) con 58 Viviendas por hectárea y densificación por corredor urbano.

- 2) Promotora Vacacional de Guerrero, S.A. DE C.V., Propiedad: Fracción 2-A del Condominio Dos, Ex Hotel Tres Vidas en la Playa, Acapulco, Guerrero.



PMDUA 2020

USO DE SUELO TURISTICO (T) con 360 cuartos de hotel por hectárea y densificación por corredor urbano.

- 3) Desarrollo Turístico de Guerrero, S.A. DE C.V., Propiedad: Parcela 67-A en el Poblado Plan de Los Amates, Acapulco, Guerrero.



Etapa construida

PMDUA 2020

USO DE SUELO HABITACIONAL ALTA DENSIDAD (HA) con 83 Viviendas por hectárea y densificación por corredor urbano.

- 4) Desarrollo Turístico de Guerrero, S.A. DE C.V. Propiedades Parcela 67 y 68 en el Poblado Plan de Los Amates, Acapulco, Guerrero.



PMDUA 2020

USO DE SUELO CRECIMIENTO HABITACIONAL (CH) con 58 Viviendas por hectárea y densificación por corredor urbano.

- 5) MGG Proyectos de Acapulco, S.A. de C.V., Propiedades Parcela 79, 100 y 100-A en el Poblado Plan de Los Amates, Acapulco, Guerrero.



PMDUA 2020

USO DE SUELO CRECIMIENTO HABITACIONAL (CH) con 58 Viviendas por hectárea y densificación por corredor urbano.

- 6) Promotora Inmobiliaria de Monterrey, S.A. DE C.V.
Propiedades Lote-A y Lote-B, en Carretera Nacional Acapulco
- Pinotepa, Acapulco, Guerrero.



PMDUA 2020

USO DE SUELO TURISTICO (T) con 360 cuartos de hotel por hectárea y densificación por corredor urbano.

Se solicita que se dé certeza jurídica en los usos de suelo vigentes en el PMDUA 2020, a las propiedades de las empresas que represento, que den certidumbre a los proyectos que vayan a realizarse en los predios, el perjuicio se mantiene con el Proyecto del PMDUA 2026, actualmente en proceso de consulta pública, la petición se basa en lo comunicado por los escritos de respuesta por parte de la SDUOP recibidos el cuatro de febrero de 2026:

"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. "

Al presente escrito se integra el email y teléfono, de un servidor para recibir respuesta a lo solicitado, sin otro particular, quedo atento agradeciendo la atención que sirvan dar.

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

En caso de que el titular de este pasaporte requiera de asistencia o protección del gobierno mexicano, se recomienda que acuda a la representación diplomática o consular mexicana más cercana.

EN CASO DE EMERGENCIA NOTIFICARLA /
EN CASE OF AN EMERGENCY PLEASE NOTIFY /
EN CAS D'URGENCE, PRIERE DE NOTIFIER A.

Nombre: _____

Dirección: _____

Enidad Federativa: [

C.P. _____ Teléfono: _____

DOMICILIO DEL TITOLAR / HOLDER'S ADDRESS
 ADRESSE DU TITULAIRE

Dirección:

Unidad Federativa:

C.P. _____
Teléfono: _____

ESTE PASAPORTE ES VÁLIDO PARA TODOS LOS PAÍSES
THIS PASSPORT IS VALID FOR ALL COUNTRIES
CE PASAPORTE ESTE VÁLIDE POR TOUS LES PAYS

Estados Unidos Mexicanos

Tipo
 Type/
 Catég

Clave del país de expedición
P Issuing state code/ MEX
Code du pays émetteur

Pasaporte No.
Passport No./
No. du Passeport

G23953003

Apelidos/ Sumama/ Nom

MONTEMAYOR CANTU

Nombres / Given names / Prénoms

GERARDO

Nationalidad / Nationality / Nationalité

Observaciones / Remarks/ Observations

MEXICANA

Fecha de nacimiento / Date of birth / Date de naissance CURP / Personal No / No. personnel

14 02 1966

Sex2 / Sex / Save

Lugar de nacimiento/Place of birth/Lieu de naissance

M

MONTERREY, N. L., MEX

Fecha de expedición / Issue date / Date de délivrance

Fecha de caducidad/Expiry date/Date of expiration

15 02 2017

15 02 2027

Firma del titular / Holder's signature / Signature du titulaire Autoridad / Authority / Autorité

Authorized / Authorizing Authority

AUSTIN

P<MEXMONTEMAYOR<CANTU<<GERARDO<<<<<<<<<<<<<

G239530035MEX6602141M2702157<<<<<<<<<<<<<04