

Asunto: Respuesta a planteamiento derivado
de la Consulta Pública del PMDU
Folio 068

Acapulco de Juárez a 15 de junio de 2026

C. José Luís Jacobo Aspe
Representante legal
J.J.S. CAPITAL S.A.P.I. DE C.V.

Presente

En atención al planteamiento presentado durante el proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026 (PMDUA 2026), mediante el cual se solicita que el predio identificado para el desarrollo habitacional denominado "Villas del Cenzontle", ubicado sobre la Carretera Acapulco-Pinotepa Nacional, en la localidad de San Pedro Las Playas, sea clasificado dentro de la zonificación secundaria como Habitacional de Alta Densidad con una intensidad de hasta 120 viviendas por hectárea para el desarrollo de vivienda de interés social, se emite la siguiente respuesta:

Una vez analizada la documentación presentada, la ubicación del predio, sus condiciones de accesibilidad, el contexto urbano existente y la estrategia territorial propuesta por el PMDUA 2026, la observación se considera procedente.

Del análisis técnico realizado se identificó que el predio se localiza en un sector que presenta condiciones favorables de integración a la estructura urbana existente, con frente a una vialidad regional estructurante y en vinculación con localidades que forman parte del sistema de centros de población del municipio, particularmente San Pedro Las Playas, por lo que resulta compatible con los objetivos de consolidación urbana y atención de la demanda habitacional previstos en el instrumento.

Asimismo, se reconoce la importancia de impulsar alternativas para la producción de vivienda social y vivienda asequible, en congruencia con las políticas públicas federales, estatales y municipales orientadas a reducir el rezago habitacional y promover un desarrollo urbano más ordenado, compacto e incluyente.

En consecuencia, durante la integración final del PMDUA 2026 se realizarán los ajustes correspondientes para que el predio sea incorporado dentro de una Zona Habitacional de Alta Densidad, con una densidad máxima de hasta 120 viviendas por hectárea, acorde con las características urbanas del entorno y con la estrategia de crecimiento prevista para este sector del municipio.

No obstante, la clasificación territorial prevista por el PMDUA 2026 constituye un instrumento de planeación y ordenamiento del territorio, por lo que no representa autorización para la ejecución de proyectos específicos ni exime del cumplimiento de los procedimientos, estudios, dictámenes, licencias, permisos y autorizaciones que resulten aplicables conforme a la legislación vigente.

2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





2024 - 2027

ACA
PUL
CO



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

SDUOP
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

Cualquier desarrollo futuro que se pretenda realizar en el predio deberá acreditar, entre otros aspectos, la suficiencia de infraestructura y servicios, la factibilidad de movilidad y accesibilidad, las condiciones de seguridad y gestión integral del riesgo, la viabilidad ambiental, así como el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas previstas por la normatividad aplicable.

Por lo anteriormente expuesto, la observación se considera procedente y será tomada en consideración durante la integración de la versión final del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, en términos de las atribuciones y alcances del instrumento de planeación.

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.



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





Planteamiento

Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle
Consulta Publica del PMDUA 2026

Planteamiento

Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle en Consulta Publica del PMDUA 2026

Se indique en la Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, al predio donde se propone el Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle, el uso de suelo habitacional de alta densidad con 120 viviendas por hectárea, para desarrollar viviendas de interés social.

DATOS GENERALES

Proyecto:

Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle

Motivo del Proyecto:

Edificar Viviendas de Interés Social

Programa Nacional de Vivienda

Vivienda para el Bienestar

SEDATU | CONAVI | INFONAVIT | FOVISSSTE | FINABIN | SHF | ESTADO DE GUERRERO | MUNICIPIO DE ACAPULCO

Tipo de proyecto:

Habitacional de Interés Social | Viviendas para el Bienestar

Propietario:

J.J.S. CAPITAL S.A.P.I. ¹ DE C.V.

Representante Legal:

C. JOSE LUIS JACOBO ASPE.

Ubicación:

Carretera Nacional Acapulco - Pinotepa Km. 14, San Pedro Las Playas, Acapulco de Juárez, Guerrero.

Superficie del predio:

39,967.75 m²

Modalidad de la propiedad en el proyecto:

Privada | Régimen de Propiedad en Condominio

¹ S.A.P.I. | SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION.

LOCALIZACION

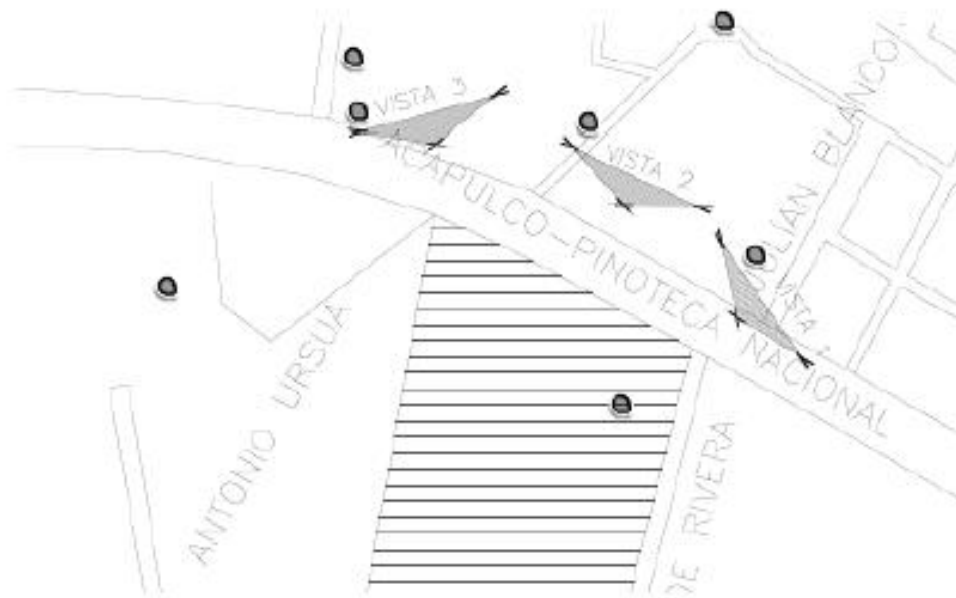
El Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle se localiza en el Sector Tres Palos - Papagayo, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020. Con ubicación en Carretera Nacional Acapulco - Pinotepa, Kilometro 14, San Pedro Las Playas, Acapulco de Juárez, Guerrero.



Localización en el Sector Tres Palos - Papagayo del PMDUA 2020



Sitio | Predio del Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle.



Frente a la Colonia 10 de abril | Carretera Nacional Acapulco - Pinotepa Km. 14, San Pedro Las Playas, Acapulco de Juárez, Guerrero.



Vistas del Frente del Predio con acceso por Carretera Nacional Acapulco - Pinotepa



PLANTA TOPOGRAFICA



Levantamiento Topográfico del Predio con superficie de 39,967.75 m²

ENTORNO AL SITIO DEL PROYECTO

El Entorno Urbano inmediato al sitio del Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle, se encuentra en colindancia con el Desarrollo Habitacional Paraíso Residencial y con frente urbano a la Colonia 10 de abril, al predio se ingresa por la Carretera Federal Acapulco - Pinotepa Nacional.



Colindancia con el Desarrollo Paraíso Residencial | Acceso por la Carretera Federal Acapulco - Pinotepa Nacional | Frente urbano con la Colonia 10 de Abril.

Se encuentra el Poblado de San Pedro Las Playas hacia el sur del sitio del proyecto, en el corredor regional hacia la Costa Chica de Guerrero.

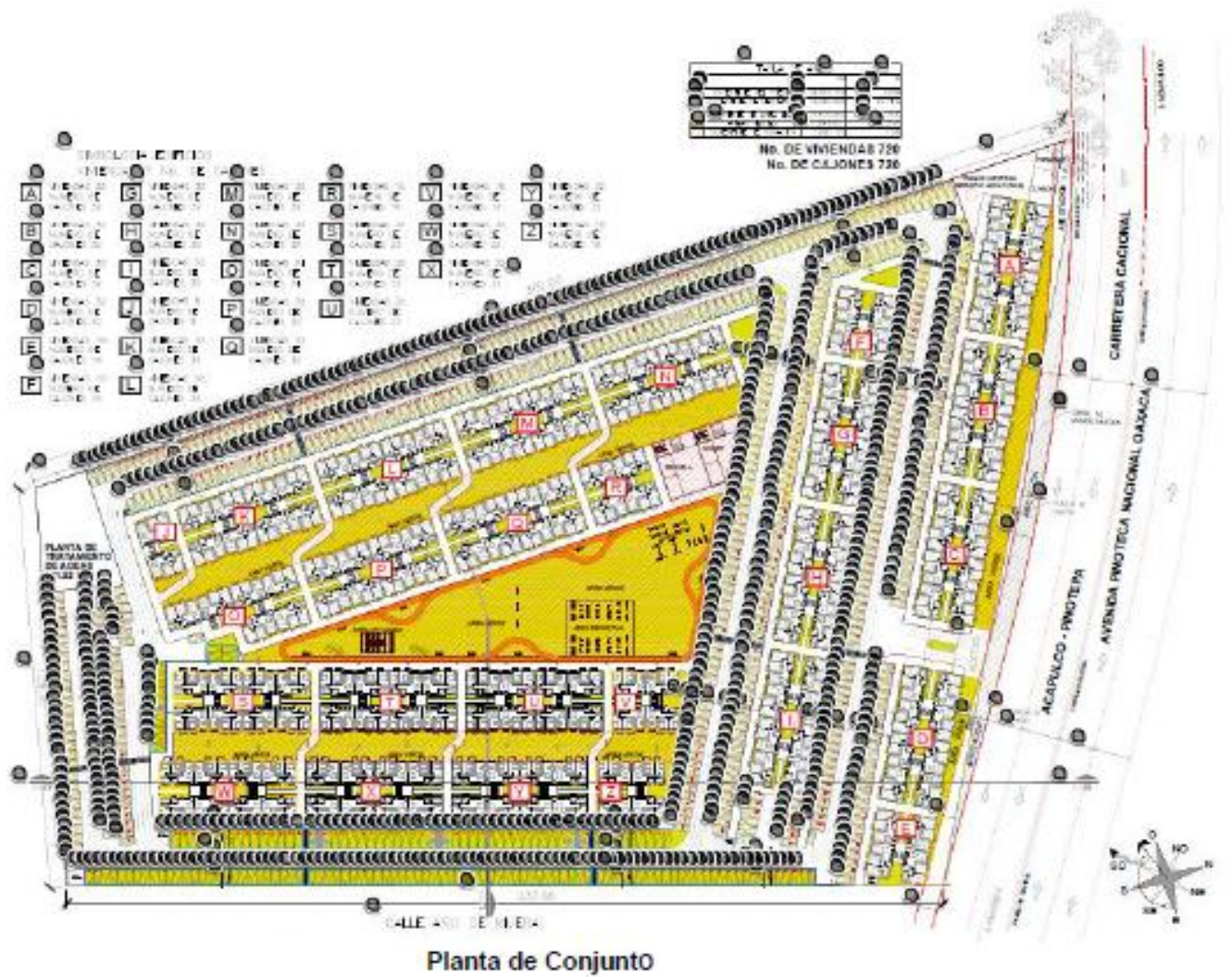


Poblado San Pedro Las Playas
Con Zonificación Secundaria de Habitacional con Densidad Muy Alta (HMA)

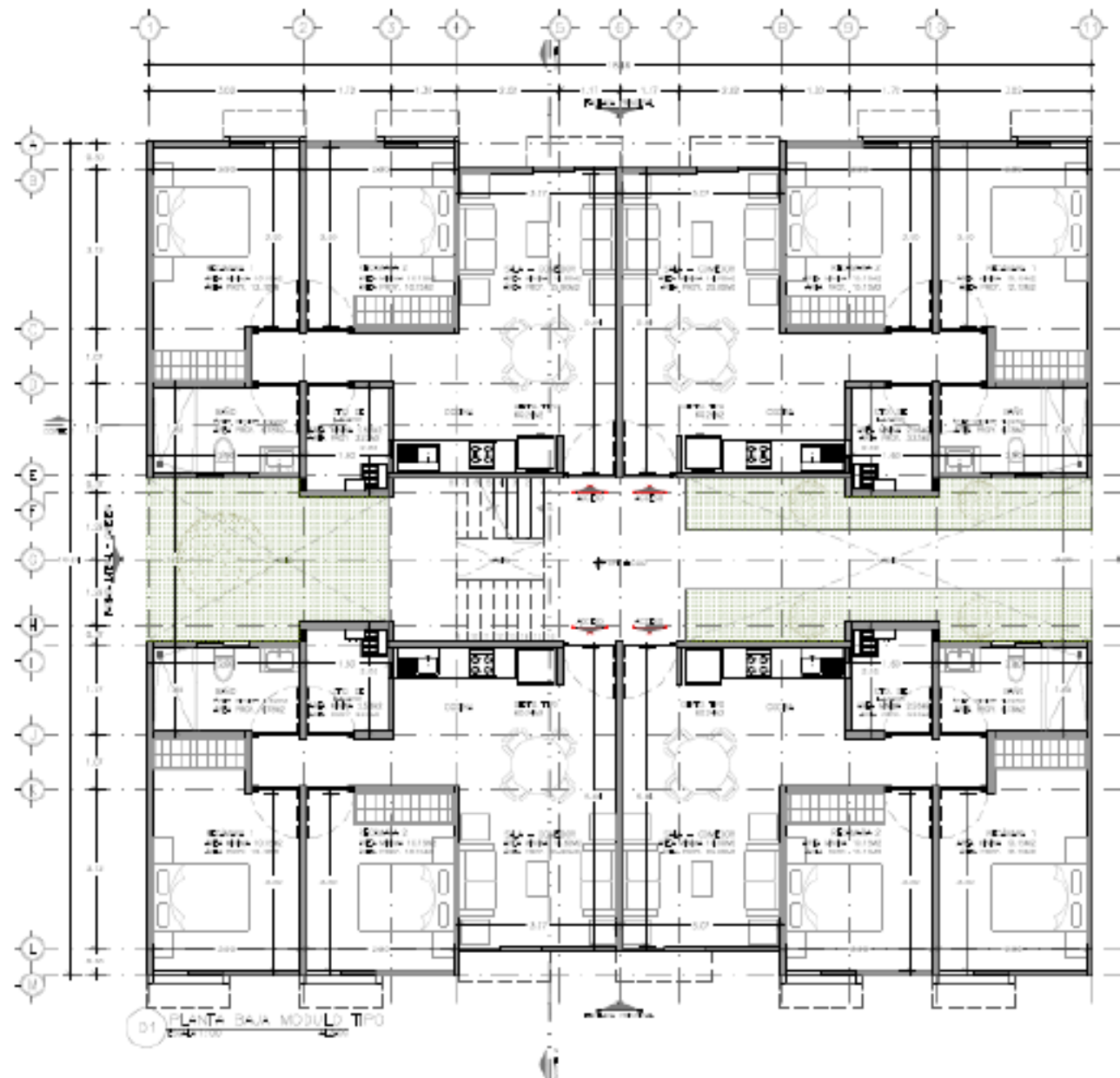
San Pedro las Playas es un poblado ubicado en el Municipio de Acapulco, en el Estado de Guerrero. Se localiza en las coordenadas 16 49 23 N 99 43 40 W a 17 metros de altura sobre el nivel del mar, es la quinta localidad más poblada del municipio de Acapulco y tiene un entorno rural | urbano.

Hacia el norte se encuentra el cruce de circulación regional de cuota siendo el Viaducto Diamante - Caseta La Venta y la vialidad regional libre de circulación que pasa frente al predio del proyecto, la Carretera Acapulco - Pinotepa Nacional.

COMPONENTES DEL PROYECTO

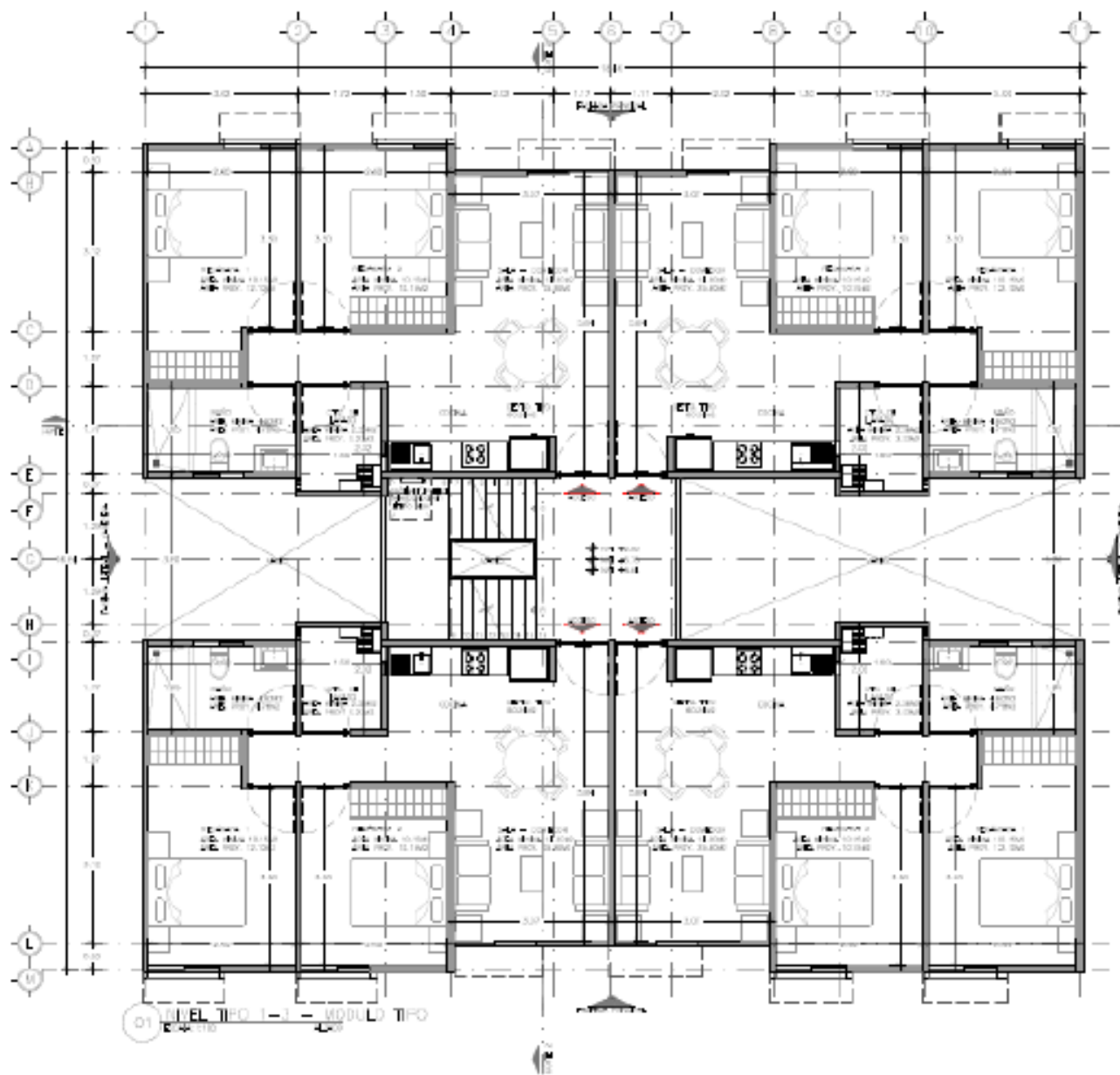


Proyecto Arquitectónico



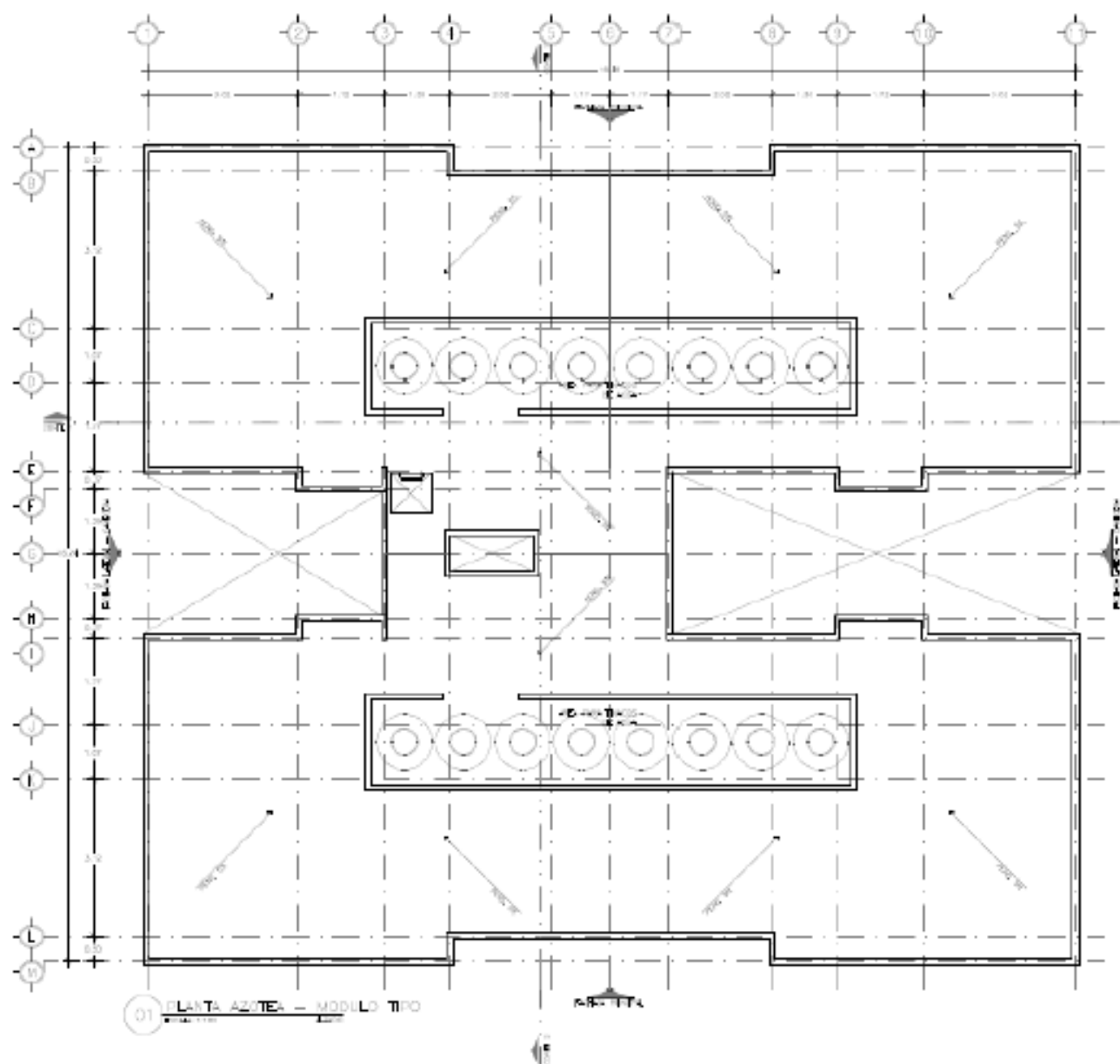
Viviendas | Departamentos Tipo en Nivel 1 | Planta Baja

Proyecto Arquitectónico



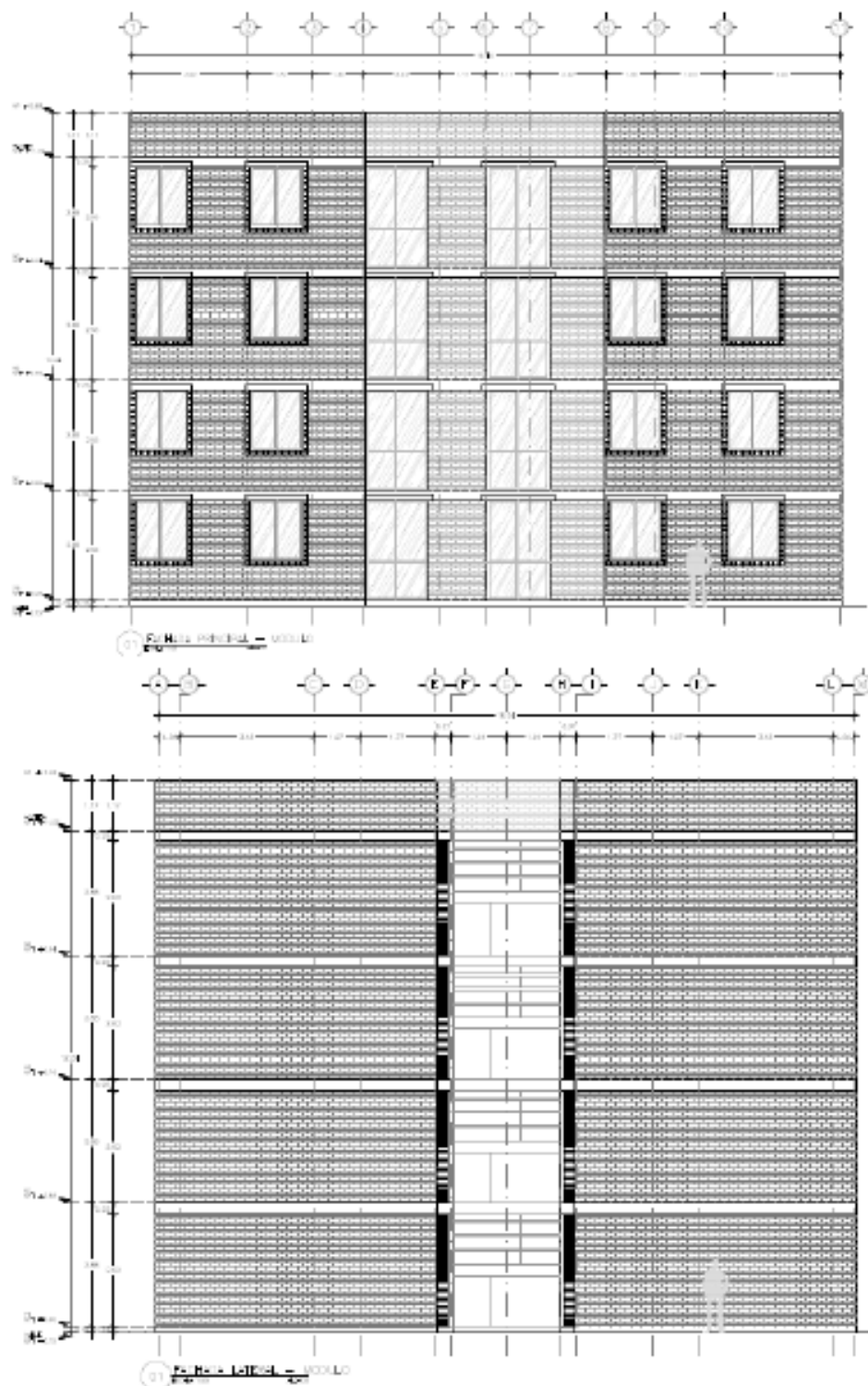
Viviendas | Departamentos Tipo en Nivel 2, 3 y 4

Proyecto Arquitectónico



Viviendas | Departamentos Planta de Azotea

Proyecto Arquitectónico | Fachadas



Proyecto Arquitectónico | Interiores en Vivienda - Departamento

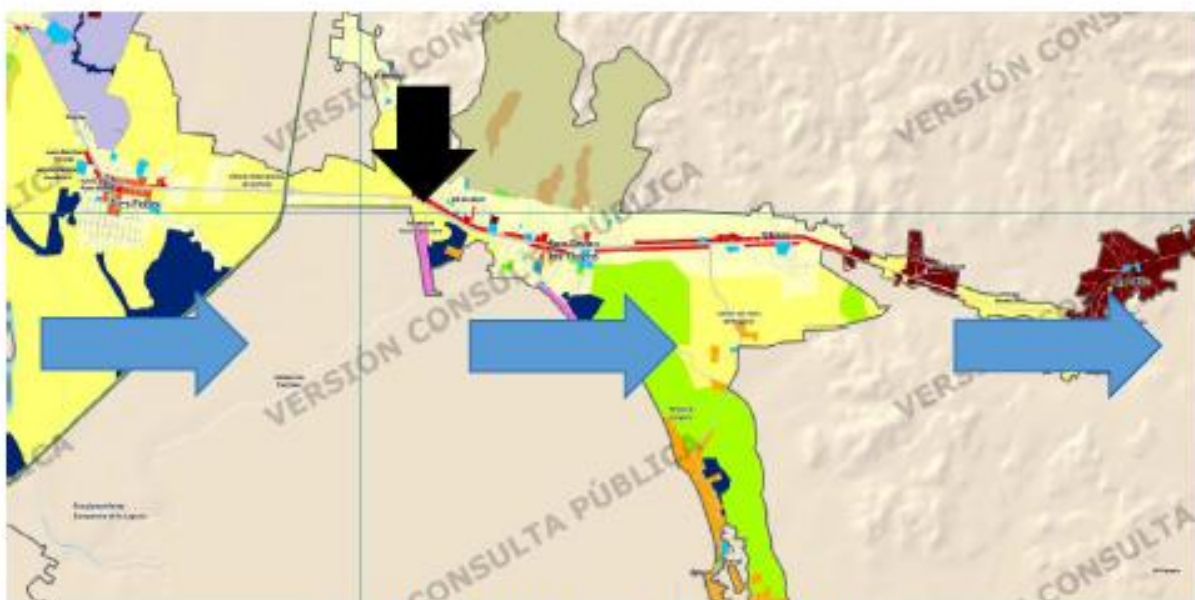


El Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenxontle será un conjunto habitacional de interés social, con base en principios de urbanismo sustentable y social, proyectado para integrarse en armonía al entorno urbano y natural del sitio. Para lograr viviendas funcionales y espacios comunes con calidad, en un entorno seguro y planeado.

El proyecto se desarrollará en un predio de 39,967.75 m², con una superficie de desplante de 12,287.90 m², y 27,501.424 m² de áreas libres, con amplias zonas verdes y espacios recreativos. La superficie de construcción será de 50,721.41 m², integrando 720 viviendas, así como 720 cajones de estacionamiento.

CONSIDERACIONES QUE SE EXPONEN PARA SER TOMADAS EN CUENTA.

1. El Proyecto se encuentra en el Corredor de los Poblados con poblacion de mas de 2,500 habitantes, que estan detonando el crecimiento urbano hacia la zona poniente del Municipio de Acapulco de Juarez, en la Carretera Acapulco - Pinotepa Nacional y tendra acceso por la Carretera Nacional Acapulco - Pinotepa Nacional, siendo un Corredor Regional.



Tres Palos | San Pedro Las Playas | Amatillo

2. Se cuentan con las principales Factibilidades que regulan la propiedad inmueble | Suelo en el crecimiento urbano del Municipio de Acapulco de Juarez.

FACTIBILIDAD URBANA | Dictamen del Estudio de Impacto Urbano

FACTIBILIDAD AMBIENTAL | Dictamen factible para desarrollar el Proyecto

FACTIBILIDAD DE PROTECCION CIVIL | Dictamen de No Riesgo

3. Factibilidades de Servicios y Administrativos

Factibilidad de CFE

Factibilidad de CAPAMA

Oficio de INFONAVIT a los tres órdenes de gobierno

Carta de Adición del Municipio de Acapulco

Pedio registrado en el Departamento de Plano Regulador de la SDUOP

Se anexan.

4. POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA

Convenio en el Orden Federal

Firman Sedatu, Conavi, Fovissste, Infonavit, Finabien y SHF convenio para el diseño y ejecución de la Política Nacional de Vivienda

Se fortalece la coordinación interinstitucional y se establecen mecanismos de intercambio de información

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano | 20 juin 2025 |
Communiqué de presse



Comunicado de Prensa 102 | 2025 del Convenio en el orden Federal
20 de junio de 2025

- Se proyecta la construcción de un millón 100 mil viviendas y la regularización masiva de la tenencia de la tierra

Ciudad de México, a 20 de junio de 2025.- La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus), Infonavit, Fovissste, Financiera para el Bienestar (Finabien) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) firmaron un convenio de colaboración con el objetivo de implementar el diseño y ejecución de la Política Nacional de Vivienda (PNV) durante este sexenio.

El convenio marco contempla consolidar el Programa Nacional de Vivienda ya que establece las directrices de la política de vivienda en el país. A través del Programa de Vivienda para el Bienestar, se prevé la construcción de un millón 100 mil viviendas y la regularización masiva de la tenencia de la tierra, y las

El convenio marco contempla consolidar el Programa Nacional de Vivienda ya que establece las directrices de la política de vivienda en el país. A través del Programa de Vivienda para el Bienestar, se prevé la construcción de un millón 100 mil viviendas y la regularización masiva de la tenencia de la tierra, y las dependencias involucradas trabajarán en el diseño, la puesta en marcha y la evaluación de esta política, así como en el cumplimiento de los compromisos presidenciales para que más familias, especialmente las que más lo necesitan, accedan a un hogar adecuado,

En el encuentro, la titular de la Sedatu, Edna Vega Rangel destacó que este convenio formaliza la coordinación e intercambio de información entre las dependencias, "con esto concretamos lo que estamos haciendo en la práctica, por ello es muy simbólico y muy importante", dijo.

Por parte de Conavi también estuvieron presentes la subdirectora general de Asuntos Jurídicos, Miriam Márquez; la subdirectora general de planeación, Claudia Galaviz; y la subdirector de Análisis de Vivienda, Adriana Ayuso. Por parte de Infonavit, el secretario general, Marcos Herrera; el director de Planeación, Víctor Navarro; y el director de Vivienda, Orlando Camarillo. De SHF, la titular de la Unidad de Promoción, Wendy Nieva. Y del Fovissste, la subdirectora de planeación del Fovissste, Esperanza Pita.

Convenio en el Orden Estatal

Sedatu y gobierno de Guerrero firman convenio para implementar el Programa de Vivienda para el Bienestar

Se proyecta realizar en este sexenio 50 mil acciones en beneficio de las familias guerrerenses

Puntos Clave del Acuerdo (Guerrero, 20 de marzo de 2025):

- **Meta de Viviendas:** Se anunció la construcción de 15 mil viviendas nuevas para derechohabientes del Infonavit y 35 mil viviendas para personas no derechohabientes (a través de Conavi).
- **Regularización:** El Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus) se comprometió a entregar más de 20 mil escrituras.
- **Enfoque:** El convenio busca reducir el rezago habitacional en zonas prioritarias mejorar las condiciones de vida de familias trabajadoras vulnerables. 



Sedatu y gobierno de Guerrero firman convenio para implementar el Programa de vivienda para el Bienestar

Convenio de colaboración con el Estado de Guerrero | 20 de marzo de 2025

- 15 mil viviendas nuevas serán para personas derechohabientes del Infonavit, 35 mil para no derechohabientes de la Conavi y el Insus entregará más de 20 mil escrituras

Acapulco, Guerrero; 20 de marzo de 2025.- La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) encabezada por Edna Vega Rangel y el gobierno de Guerrero por Evelyn Salgado Pineda, firmaron un convenio de colaboración para implementar el Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB), el cual proyecta realizar en este sexenio 50 mil acciones en beneficio de las familias más vulnerables de este estado.

En esta firma de convenio, la secretaria Edna Vega Rangel informó que del total de acciones proyectadas para el estado, 15 mil viviendas nuevas serán para personas derechohabientes del Infonavit y 35 mil para no derechohabientes a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi); y mediante el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus) se entregarán 20 mil escrituras.

En esta firma de convenio, la secretaria Edna Vega Rangel informó que del total de acciones proyectadas para el estado, 15 mil viviendas nuevas serán para personas derechohabientes del Infonavit y 35 mil para no derechohabientes a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi); y mediante el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus) se entregarán 20 mil escrituras.

“Por instrucciones de la presidenta Claudia Sheinbaum debemos arrancar ya con la construcción; nos alegra trabajar unidos para cumplir con las metas establecidas y garantizar a las familias de Guerrero viviendas adecuadas, asequibles y en zonas seguras”, dijo.

La gobernadora guerrerense Evelyn Salgado Pineda celebró esta firma de convenio que garantizará el trabajo conjunto para que las viviendas sean adecuadas, en espacios seguros y con ello se impulse la economía del estado y las oportunidades para las familias, principalmente las más vulnerables. "Se aterriza una de las prioridades del Gobierno de México que es priorizar una política de vivienda con sentido y justicia social", enfatizó.

El director de la Conavi, Rodrigo Chávez Contreras celebró que exista consenso y unión entre los órdenes de gobierno para agilizar los procesos que permitan beneficiar a 35 mil familias de Guerrero que no tienen acceso al crédito de vivienda; "uniendo esfuerzos se atiende el rezago habitacional con más acciones que garanticen justicia social para las y los mexicanos", expresó.



5. Convenio en el Orden Municipal

El 26 de septiembre de 2025 el Municipio de Acapulco de Juárez, publicó en la Gaceta Oficial la CARTA DE ADHESION AL CONVENIO DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR.



LA CARTA DE ADHESION AL CONVENIO DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR. Publicado el 26 de septiembre de 2025 en la GACETA OFICIAL | Edición Especial | ORGANO DE DIFUSION DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUAREZ, GUERRERO.

6. De la Zonificación Secundaria E-05 del PMDUA 2020 Vigente.



Planteamiento | Cambio de uso de suelo de Área no urbanizable a Habitacional



Zonificación Secundaria | PMDUA 2020

Uso de Suelo | Fracción Comercio y Servicios (CS) | 58 viviendas por hectarea
Área no urbanizable



7. CONCLUSIONES

- I. El motivo del proyecto es realizar viviendas de interés social en el marco de la política nacional de vivienda, por parte del orden de gobierno nacional a través del Programa de Vivienda del Bienestar, con los acuerdos de apoyo suscritos por la Federación, el Estado de Guerrero y el Municipio de Acapulco de Juárez.
- II. El Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle, se localiza en el Sector Tres Palos - Papagayo del PMDU de Acapulco 2020 vigente, que cuenta con accesibilidad vial y condiciones favorables en su entorno urbano y natural que hacen factible el cambio de uso de suelo de Área no urbanizable a Habitacional con densidad de 120 viviendas por hectárea, para desarrollar viviendas de interés social.
- III. El sitio del proyecto se localiza en el corredor de tres poblados importantes, con población de más de 2,500 habitantes que están incorporados en la planeación del PMDUA 2020, como son el Poblado de Tres Palos, San Pedro Las Playas y el Poblado de Amarillo, siendo el Poblado central el de San Pedro Las Playas, que es donde se encuentra el Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle, y cuentan con frente a la Vialidad Regional Acapulco - Pinotepa Nacional, con sección de sus carriles ampliados permitiendo una movilidad eficiente.
- IV. Se propone un concepto arquitectónico con un gran espacio verde al centro del conjunto habitacional, que fomentara en quienes habiten las viviendas de interés social, la convivencia y vínculos de socialización cotidianamente, aportando al conveniente crecimiento urbano hacia la zona oriente de la ciudad de Acapulco,
- V. Las medidas de mitigación por los trabajos de construcción, corresponderán a impactos no adversos al medio físico y al medio natural, en la realización y operación del proyecto. Existe potencial de desarrollo en el predio donde se propone el proyecto, y que permitirá vigilar el proceso de construcción, para que no se presente algún impacto significativo adverso durante el desarrollo y operación del Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle, por lo que se considera procedente se emita el dictamen técnico factible de cambio de uso de suelo, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- VI. El marco jurídico urbano establece la relevancia de que los mexicanos cuenten con vivienda, en la constitución federal se establece en el artículo cuarto que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada, contando con los apoyos necesarios para alcanzar el objetivo; en el artículo quinto se establece como principio de política pública como el derecho a la ciudad, garantizando a los mexicanos de un asentamiento humano el acceso a la vivienda; y en el artículo sexto, fracción III, establece que es de interés público y de beneficio social: *"El fraccionamiento de terrenos para viviendas y la construcción de conjuntos habitacionales de interés social y popular, cuando cumplan con la normatividad aplicable, así como de beneficio social;"* se solicita el apoyo a la autoridad municipal para realizar el Proyecto Desarrollo Habitacional del Cenzontle, para vivienda de interés social, en el Programa Federal de Vivienda del Bienestar, con gestiones realizadas y presentes ante el INFONAVIT.

Se presenta el Planteamiento Unico,

Se indique en la Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, al predio donde se propone el Proyecto Desarrollo Habitacional Villas del Cenzontle, el uso de suelo habitacional de alta densidad con 120 viviendas por hectárea, para desarrollar viviendas de interés social.