

C. Juan Antonio Torreblanca Hinojosa

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 la revisión de la zonificación asignada al predio ubicado en Calle Vista del Oleaje, Lote 1, Fraccionamiento Brisamar, así como el reconocimiento de las condiciones urbanísticas previamente acreditadas para dicho inmueble, se emite la siguiente respuesta:

Una vez analizada la documentación presentada, los antecedentes urbanísticos del predio, la cartografía del instrumento en consulta y las condiciones urbanas existentes en el entorno inmediato, la observación se considera **procedente**.

Del análisis técnico realizado se identificó que el predio cuenta con antecedentes administrativos y urbanísticos que acreditan procesos previos de incorporación al desarrollo urbano, incluyendo autorizaciones, constancias y obras de urbanización asociadas al inmueble. Asimismo, se observó la existencia de trabajos de urbanización previamente ejecutados, lo que evidencia una condición territorial distinta a la considerada inicialmente dentro de la propuesta cartográfica sometida a consulta pública.

De igual forma, se verificó que la asignación de una clasificación habitacional para el predio resulta compatible con la estructura urbana existente y con los usos de suelo predominantes en su entorno inmediato, sin generar conflictos de compatibilidad con las zonas colindantes ni afectar los objetivos generales de ordenamiento territorial establecidos por el PMDUA 2026.

En consecuencia, durante la integración final del instrumento se realizarán los ajustes cartográficos correspondientes para que el predio sea incorporado dentro de una Zona Habitacional Mixta, con una densidad máxima de hasta 60 viviendas por hectárea, en congruencia con las características urbanas del sector, los antecedentes existentes y la estrategia territorial prevista para esta zona del municipio.

La clasificación asignada permitirá el desarrollo de los usos habitacionales, comerciales y de servicios compatibles previstos en la normatividad aplicable para dicha zona, favoreciendo la consolidación ordenada del tejido urbano existente.



Lo anterior reconoce las condiciones urbanas actualmente presentes en el predio y su entorno, así como los antecedentes de desarrollo previamente acreditados, sin que ello constituya autorización automática para la ejecución de proyectos específicos o exima del cumplimiento de las disposiciones urbanas, ambientales, de movilidad, infraestructura, gestión integral del riesgo y demás 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.


ATENTAMENTE

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN.
2024 - 2027

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.



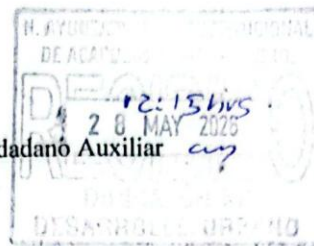
2025
AÑO DE LA
**Mujer
Indígena**



ACUSE

ARQ. SONIA ISABEL ARRIAGA IRABIEN
Presidenta del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco, y Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Acapulco de Juárez, Gro.

ARQ. MBIIV MARÍA LETICIA MEDINA PINEDA
Secretaria Técnica del Consejo Municipal y del Comité Técnico Ciudadano Auxiliar del Consejo Municipal y Directora de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Acapulco de Juárez, Gro.
PRESENTE



Por este conducto, en atención a la **CONVOCATORIA DE LA CONSULTA PUBLICA, para la REVISIÓN y MODIFICACIÓN, al PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO - 2026**, publicada en la Gaceta Municipal, con fecha de inicio del 28 de abril al 4 de junio del 2026, al respecto señalo: **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA**, promoviendo por mi propio derecho, y señalando en términos del artículo 17 de la Ley de Justicia Administrativa y del Tribunal Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, con domicilio para oír y recibir todo tipo de documentos, citas y notificaciones, el ubicado en Calle Sendero del Poseidón, Lote 5, Manzana 5, Fraccionamiento Marina Brisas, por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 1º, 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con el debido respeto comparezco para exponer:

Vengo ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Acapulco de Juárez, Gro., **PARA PRESENTAR DE NUEVA CUENTA SE CORRIJA LA ZONIFICACIÓN DE CONFORMIDAD AL DERECHO ADQUIRIDO, COMO DUEÑO DEL PREDIO, UBICADO EN: CALLE VISTA DEL OLEAJE, LOTE UNO, DEL FRACCIONAMIENTO BRISAMAR**, por el cual presento la documentación legal presentada consistente en los siguientes documentos oficiales: Constancia de Alineamiento, No. Oficial y Uso de Suelo, Constancia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción de Urbanización, AUTORIZADA, así como la Constancia de Derechos Adquiridos, toda vez, que en el Plan Municipal del 2020 y/o 2021, se afectó dicha propiedad al señalar una zonificación, sin tomar en cuenta, que dicho predio, desde hace más de 50 años, forma parte de la mancha urbana dentro del Anfiteatro de la Bahía de Acapulco, sin colindar con el Parque de El Veladero, por consiguiente, expongo lo siguiente:

ACTO RECLAMADO

En pleno derecho que me otorga nuestra Constitución Política, hago el ingreso de nueva cuenta de la **INCONFORMIDAD A LA ZONIFICACIÓN SEÑALADA EN EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, en este nuevo proceso 2026**, afectando el uso de suelo, que se tiene adquirido de manera formal y oficial, dado que, de nueva cuenta, se está afectando, con una zonificación triple, de acuerdo con el plano de zonificación:



Zonificación secundaria - Sector Anfiteatro

Clasificación	Equipamiento urbano
■ ZC condicionado El Pedregal	■ Zona Suburbana A hasta 100 vch/a
■ ZC condicionado Plan de los Amoles	■ Zona Suburbana B hasta 40 vch/a
■ ZC condicionado San Pedro las Playas	■ Zona Turística A
■ ZC condicionado Turistigo	■ Zona Turística B
■ Zona de crecimiento condicionado	■ Zona residencial hasta 15 vch/a
■ Turismo ecológico	■ Zona de gran turismo
■ Vivienda rural	■ Vialidad
■ Zona media hasta 60 vch/a	■ Área Natural Protegida
■ Zona popular hasta 100 vch/a	■ Agroecoturismo sustentable
■ Zona popular económica hasta 120 vch/a	■ Preservación
■ Zona comercial	■ Protección
■ Hotelacional con Comercio	■ Restauración
■ Industria	■ Cuerpos de agua
■ Espacio público	■ Zona de riesgo no tolerable
	■ ZOFEMAT

PLANO: Z-Se_02_3_ZONIFICACION_SECUNDARIA_SECTOR_ANFITEATRO

Con una clasificación de Uso de Suelo, desfavorable, de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad presentada en dicho documento:



[illegible]

Este acto reclamado se viene realizando desde que fue aprobado el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco – 2021, donde a mi propiedad le cambiaron sin razón alguna, la zonificación urbana, a PVA (Protección de Valor Ambiental, QUITANDOME EL DERECHO DE EDIFICACIÓN URBANA, es por ello, que señalo, que dicha propiedad está registrada y reconocida desde la Junta Federal de Mejoras Materiales, FIDEICOMISO Acapulco, y actualmente Plano Regulador, donde tienen los planos oficiales, mismos que señalan que son terrenos urbanos y están dentro de la zona urbana del Anfiteatro, con usos de destino permitidos en el anfiteatro de la ciudad, habitacionales, turísticos y de servicios comerciales.

Señalo y puntualizo, que ya acredite en documentos proporcionados ser Propietario y que cuento con los DERECHOS ADQUIRIDOS, de USO DE SUELO para el terreno ubicado en Lote 1 de la Calle Vista del Oleaje (*), del Fraccionamiento Brisamar de esta Ciudad, lo que acredito en términos de la escritura pública número doscientos cuarenta y cinco, volumen B, pasada ante la fe del Notario Público Número 36 de la Ciudad de Mérida Yucatán, misma que se encuentra debidamente registrada en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de derechos registrales electrónicos número 165057 en el Distrito Judicial de Tabares, como se hace constar en la boleta de inscripción respectiva.

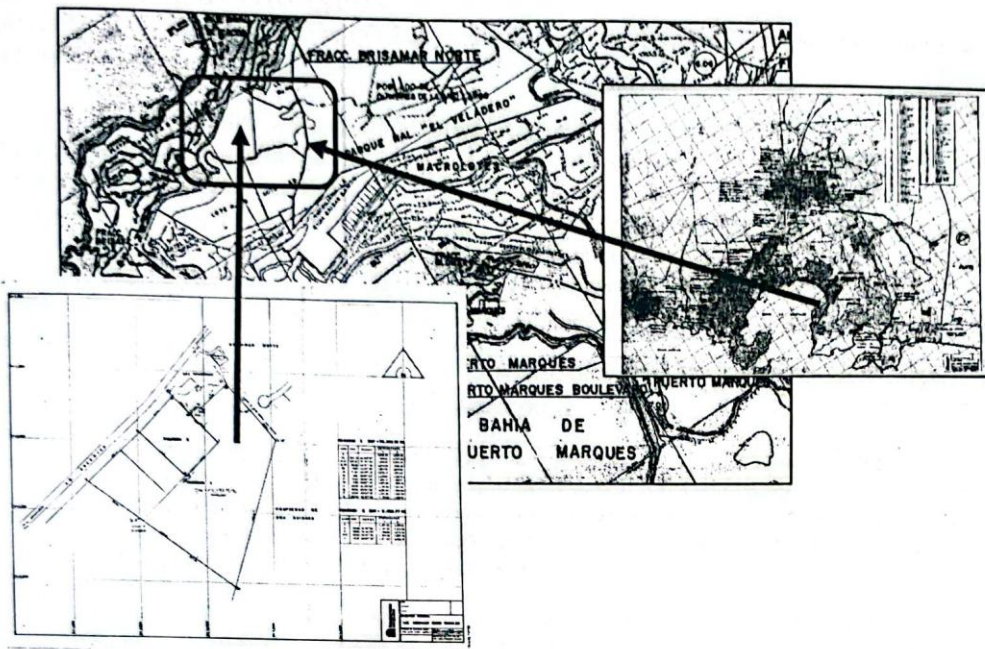
(*) Nota aclaratoria. – El predio en comento, no cuenta con un frente con una calle pública construida, desde que se adquirieron dichas propiedades, los desarrolladores No la construyeron, aun y cuando existen planos donde señalan una vialidad, y al no contar con ella, legalmente me asignaron en el Departamento de Plano Regulador Municipal, que el acceso es por Calle Vista del Oleaje, con la finalidad de tener un domicilio oficial, reconocido, sin formar parte del Fraccionamiento de Joyas de Brisamar, tal y como se hace constar en la Escritura Pública, como en la Cuenta Catastral Municipal.

Ubicación del Predio en comentario:



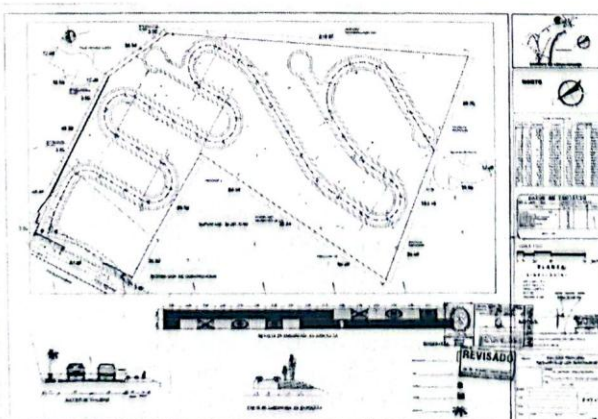
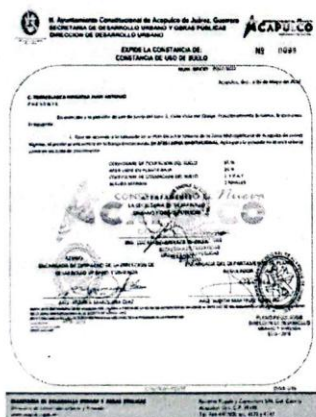
**Calle Vista del Oleaje, Lote Uno,
Fraccionamiento Brisamar**

Aclaraciones: Dicha propiedad, pertenece a la Colonia Cumbres de Llano Largo, de conformidad con los planos oficiales que la misma dependencia de la SDUOP, tiene, en archivos del Departamento de Plano Regulador.



DOCUMENTOS OFICIALES:

1. Constancia de Uso de Suelo, Folio 0099, de fecha 9 de mayo del 2018.
2. Constancia de Alineamiento, No. Oficial y Uso de Suelo, Folio 1226, de fecha 22 de mayo del 2018.
3. Licencia de Construcción, AUTORIZADA para Trabajos de Urbanización, Folio 0171, con No. de Registro # 274/19, de fecha 12 de agosto del 2019, así como el Plano del Proyecto de Urbanización, sellado y firmado.



DOCUMENTOS GESTIONADOS:

Acreditar el uso de suelo de la propiedad, mediante acuerdo secretarial y constancia de derechos adquiridos:

PRIMERA SOLICITUD DE DERECHOS ADQUIRIDOS

Con fecha 16 de diciembre de 2022, se presenta la solicitud de Derechos Adquiridos donde se acredita y se otorga el derecho de respetar el Uso de Suelo Adquirido. Autorizado por la Ing. Luz María Meraza Radilla, Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quién ordena a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda expedir la constancia de uso de suelo respectiva, respetando el uso de suelo (H2/35) Zona Habitacional, Apta para vivienda en área urbana) respecto al del predio identificado lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad.

ACUERDO

PRIMERO. -El C. JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINAJOSA acreditó los extremos de su acción, demostrando tener derechos adquiridos respecto al uso de suelo es (H2/35) Zona Habitacional, Apta para vivienda en área urbana), del predio identificado como como lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad, resultando procedente concederle la constancia respectiva.

SEGUNDO. - En consecuencia, se ordena a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda expedir la constancia de uso de suelo respectiva, respetando el uso de suelo (H2/35) Zona Habitacional, Apta para vivienda en área urbana) respecto al del predio identificado lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. - Así lo resolvió y firma la Ingeniera LUZ MARÍA MERAZA RADILLA, Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero. - Conste.

*Se anexa, el ACUERDO SECRETARIAL.

NOTA ACLARATORIA

Por circunstancias ajenas, no pudo ser tramitada dicha Constancia, motivo por el cual, se volvió a realizar de nueva cuenta el procedimiento administrativo, consistente en un nuevo acuerdo secretarial, para así gestionar la Constancia de Derechos Adquiridos.

SOLICITUD PARA RATIFICAR EL ACUERDO SECRETARIAL, EN 2022

Con fecha 28 de abril de 2025, se ingresó de nueva cuenta la solicitud de Ratificar el Acuerdo Secretarial, arriba descrito, siendo ratificada el veintitrés días del mes de mayo del 2025, con la siguiente leyenda:

ACUERDO

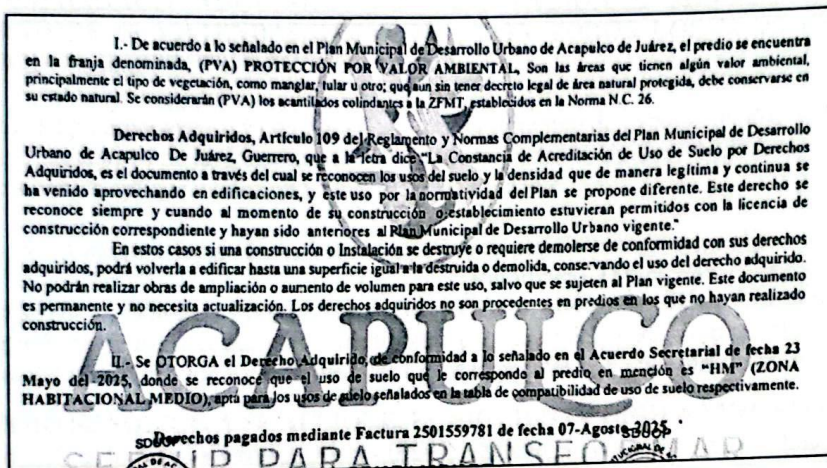
Primero.- El C. JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA, acreditó los extremos de su acción, demostrando tener derechos adquiridos con respecto a la zonificación urbana señalada en el PDU-2020, como "HM", (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo señalados en la table de compatibilidad de uso de suelo respectivamente, del predio identificado como lote 01, de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta Ciudad, resultando procedente concederle la constancia de derechos adquiridos respectiva.

Segundo.- En consecuencia, se ordena a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, y Departamento de Plano Regulador, expedir la constancia de uso de suelo respectiva, respetando el uso de suelo "HM", (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo señalados en la table de compatibilidad de uso de suelo respectivamente, al predio identificado como lote 01, de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta Ciudad.

Notifíquese y cúmplase. Así lo resolvió y firma el C. MARIA MELIDA CAMPOS GARCIA, Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez; Guerrero. Conste.

- Se anexa el acuerdo secretarial.

CONSTANCIA DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS
Del cual se gestionó y obtuvo la Constancia de Uso de Suelo, NUM. OFICIO: 476/2025
Derechos pagados mediante Factura 2501559781 de fecha 07 de Agosto del 2025,



*Se anexa copia de la constancia obtenida.

IRREGULARIDADES EN EL PROCESO DE ASIGNAR LOS TIPOS DE ZONIFICACIÓN.

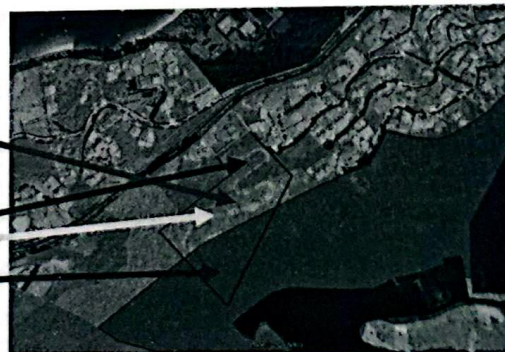
Zonificación Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2026, en su Proceso de Consulta Pública.

Z-Se_02_3_ZONIFICACION_SECUNDARIA_SECTOR_ANFITEATRO.
PLATAFORMA DIGITAL - GOOGLE EARTH
AREA DE ESTUDIO

UBICACIÓN DEL TERRENO

ZONIFICACIONES:

1. ZONA RESIDENCIAL HASTA 33 VIV/HA
2. ZONA MEDIA DE HASTA 60 VIV/HA
3. ZONA DE RESTAURACIÓN



Archivo KMZ - mapa auxiliar del PMDUA

Otra incongruencia, de donde sacan los polígonos para seccionar todos los predios escriturados, señalando usos distintos sin razón alguna, así mismo, señalando una zona de restauración, con limitaciones, que afectan al predio mismo.

Es importante señalar que el proyecto pretendido, es una mezcla de uso habitacional con vivienda unifamiliar horizontal, que permite preservar áreas verdes, y en las partes bajas, edificación vertical, respetando el derecho de vista, señalado en la norma de terrenos con pendientes ascendentes.

Derivado de lo anterior, es importante precisar que el lote de terreno pertenece al fraccionamiento guitarrón, el cual desde su creación cuenta con un uso de suelo en forma anterior y actual el correspondiente a terrenos urbanos, máxime que el uso de suelo colindante es (HM) habitacional mixto del mismo Fraccionamiento Joyas de Brisamar, así como uso de suelo (T) Turístico del Fraccionamiento Guitarrón – PDUZMA-2001.

POR LO ANTES EXPUESTO Y EN ESPERA DE CONTAR CON SU VALIOSA COLABORACIÓN, RESPETUOSAMENTE LE SOLICITO LO SIGUIENTE:

PRIMERO.- TENERME POR PRESENTADO EN TÉRMINOS EL PRESENTE ESCRITO, ACREDITANDO LEGAL EXISTENCIA DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS.

SEGUNDO.- SOLICITO QUE EN LOS PLANOS OFICIALES DEL NUEVO PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO - 2026, SE CORRIJA LA ZONIFICACIÓN, ACORDE A LO YA PRESENTADO, ASI COMO LOS USOS DE SUELO, SE RESPETE LA ZONIFICACIÓN ADQUIRIDA DE "HABITACIONAL MEDIA", CON UNA DENSIDAD DE 60 VIVIENDAS/HECTAREA, CON TODOS LOS USOS DE SUELO PERMITIDOS, RESPECTIVAMENTE.

Por medio del presente escrito y con fundamento en el principio de irretroactividad de la ley, que consagra el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señalando y puntualizamos, se aplique, el derecho constitucional siguiente:

Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

(Reformado, D.O.F. 9 de diciembre de 2005)

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

ASÍ MISMO SE SOLICITA SE APLIQUE, EL SIGUIENTE ORDENAMIENTO LEGAL:

"Un Plan o Programa de Desarrollo Urbano (PDU) no tiene el carácter ni la jerarquía de ley. Es un instrumento de planeación de naturaleza administrativa, derivado de las facultades Constitucionales previstas en el Artículo 115, emitido por Ayuntamientos y, en su caso, por el Poder Ejecutivo Estatal (no por el Poder Legislativo), que debe sujetarse a la Constitución Mexicana, a los Derechos Humanos y a las leyes aplicables".

De acuerdo con la siguiente jurisprudencia:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 161382

Instancia: Pleno

Novena Época

Materias(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: P/J. 16/2011

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 888

Tipo: Jurisprudencia

ASENTAMIENTOS HUMANOS. VÍAS DE ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS DE COMPETENCIA EN ESA MATERIA.

La facultad constitucional concurrente en materia de asentamientos humanos prevista en el artículo 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe interpretarse en el contexto normativo que establece el sistema general de planeación del desarrollo nacional establecido en el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, ya que estas facultades de planeación de los distintos niveles de gobierno no funcionan en una relación jerárquico-normativa o de distribución competencial, sino que tienen una injerencia directa en las políticas públicas desarrolladas por aquéllos, cuya autonomía tiene un impacto directo en la relación de la planeación de las distintas jurisdicciones. En este sentido, existen dos vías de análisis de los ámbitos de competencia en esta materia que son paralelas y complementarias: a) La normativa, que establece las relaciones jerárquicas o de división competencial de la que deriva la validez de las distintas disposiciones emitidas por los diferentes niveles de gobierno; y, b) La de los planes, programas y acciones relacionadas con la planeación que, si bien derivan y tienen una relación directa con la primera vertiente, se relacionan entre ellas de manera distinta a la validez, con criterios como congruencia, coordinación y ajuste.

Controversia constitucional 94/2009. Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León. 31 de marzo de 2011. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el cuatro de julio en curso, aprobó, con el número 16/2011, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a cuatro de julio de dos mil once.

Acapulco de Juárez, Gro., a 27 de Mayo del 2026.

"ES JUSTICIA Y EN DERECHO PROCEDE"

ASENTAMENTE



C. JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA

Teléfono de contacto: 747-1620423

ARQ. SONIA ISABEL ARRIAGA IRABIEN

Presidenta del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco, y Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Acapulco de Juárez, Gro.

Consultor 982
PLAN

ARQ. MBIIV MARÍA LETICIA MEDINA PINEDA

Secretaria Técnica del Consejo Municipal y del Comité Técnico Ciudadano Auxiliar 12:15h5
del Consejo Municipal y Directora de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Acapulco de Juárez, Gro.

PRESENTE

Por este conducto, en atención a la **CONVOCATORIA DE LA CONSULTA PUBLICA, para la REVISIÓN y MODIFICACIÓN, al PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO - 2026**, publicada en la Gaceta Municipal, con fecha de inicio del 28 de abril al 4 de junio del 2026, al respecto señalo: **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA**, promoviendo por mi propio derecho, y señalando en términos del artículo 17 de la Ley de Justicia Administrativa y del Tribunal Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, con domicilio para oír y recibir todo tipo de documentos, citas y notificaciones, el ubicado en Calle Sendero del Poseidón, Lote 5, Manzana 5, Fraccionamiento Marina Brisas, por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 1º, 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con el debido respeto comparezco para exponer:

Vengo ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Acapulco de Juárez, Gro., **PARA PRESENTAR DE NUEVA CUENTA SE CORRIJA LA ZONIFICACIÓN DE CONFORMIDAD AL DERECHO ADQUIRIDO, COMO DUEÑO DEL PREDIO, UBICADO EN: CALLE VISTA DEL OLEAJE, LOTE UNO, DEL FRACCIONAMIENTO BRISAMAR**, por el cual presento la documentación legal presentada consistente en los siguientes documentos oficiales: Constancia de Alineamiento, No. Oficial y Uso de Suelo, Constancia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción de Urbanización, AUTORIZADA, así como la Constancia de Derechos Adquiridos, toda vez, que en el Plan Municipal del 2020 y/o 2021, se afectó dicha propiedad al señalar una zonificación, sin tomar en cuenta, que dicho predio, desde hace más de 50 años, forma parte de la mancha urbana dentro del Anfiteatro de la Bahía de Acapulco, sin colindar con el Parque de El Veladero, por consiguiente, expongo lo siguiente:

ACTO RECLAMADO

En pleno derecho que me otorga nuestra Constitución Política, hago el ingreso de nueva cuenta de la **INCONFORMIDAD A LA ZONIFICACIÓN SEÑALADA EN EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, en este nuevo proceso 2026**, afectando el uso de suelo, que se tiene adquirido de manera formal y oficial, dado que, de nueva cuenta, se está afectando, con una zonificación triple, de acuerdo con el plano de zonificación:



Zonificación secundaria - Sector Anfiteatro	
Clasificación	
2C condicionado El Podrido	Equipo urbano
2C condicionado Plan de los Amates	Zona Suburbana A hasta 100 v/h
2C condicionado San Pedro las Playas	Zona Suburbana B hasta 90 v/h
2C condicionado Tuxtepec	Zona Turística A
Zona de crecimiento condicionado	Zona Turística B
Turismo ecológico	Zona residencial hasta 20 v/h
Vivienda rural	Zona de gran turismo
Zona media hasta 60 v/h	Unidad
Zona popular hasta 100 v/h	Área Natural Protegida
Zona popular económica hasta 120 v/h	Agrupamiento residencial
Zona comercial	Protección
Habitacional con Comercio	Restauración
Industria	Cuadrícula de agua
Espacio público	Zona de riesgo no tolerable
	ZUFEMAT

PLANO: Z-Se_02_3_ZONIFICACION_SECUNDARIA_SECTOR_ANFITEATRO

Con una clasificación de Uso de Suelo, desfavorable, de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad presentada en dicho documento:

[illegible]

Este acto reclamado se viene realizando desde que fue aprobado el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco – 2021, donde a mi propiedad le cambiaron sin razón alguna, la zonificación urbana, a PVA (Protección de Valor Ambiental, QUITANDOME EL DERECHO DE EDIFICACIÓN URBANA, es por ello, que señalo, que dicha propiedad está registrada y reconocida desde la Junta Federal de Mejoras Materiales, FIDEICOMISO Acapulco, y actualmente Plano Regulador, donde tienen los planos oficiales, mismos que señalan que son terrenos urbanos y están dentro de la zona urbana del Anfiteatro, con usos de destino permitidos en el anfiteatro de la ciudad, habitacionales, turísticos y de servicios comerciales.

Señalo y puntualizo, que ya acredite en documentos proporcionados ser Propietario y que cuento con los DERECHOS ADQUIRIDOS, de USO DE SUELO para el terreno ubicado en Lote 1 de la Calle Vista del Oleaje (*), del Fraccionamiento Brisamar de esta Ciudad, lo que acredito en términos de la escritura pública número doscientos cuarenta y cinco, volumen B, pasada ante la fe del Notario Público Número 36 de la Ciudad de Mérida Yucatán, misma que se encuentra debidamente registrada en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de derechos registrales electrónicos número 165057 en el Distrito Judicial de Tabares, como se hace constar en la boleta de inscripción respectiva.

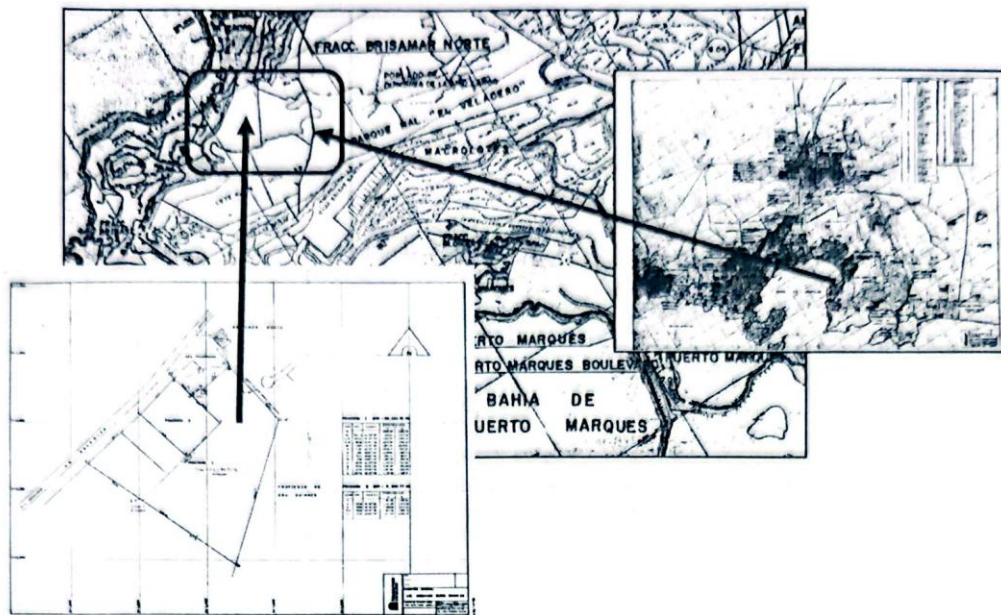
(*) Nota aclaratoria. – El predio en comento, no cuenta con un frente con una calle pública construida, desde que se adquirieron dichas propiedades, los desarrolladores No la construyeron, aun y cuando existen planos donde señalan una vialidad, y al no contar con ella, legalmente me asignaron en el Departamento de Plano Regulador Municipal, que el acceso es por Calle Vista del Oleaje, con la finalidad de tener un domicilio oficial, reconocido, sin formar parte del Fraccionamiento de Joyas de Brisamar, tal y como se hace constar en la Escritura Pública, como en la Cuenta Catastral Municipal.

Ubicación del Predio en comentario:



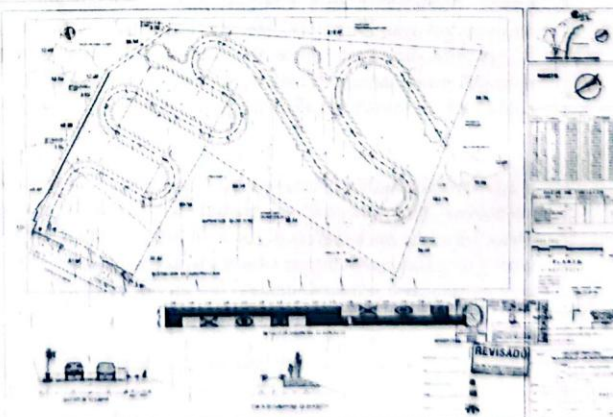
**Calle Vista del Oleaje, Lote Uno,
Fraccionamiento Brisamar**

Aclaraciones: Dicha propiedad, pertenece a la Colonia Cumbres de Llano Largo, de conformidad con los planos oficiales que la misma dependencia de la SDUOP, tiene, en archivos del Departamento de Plano Regulador.



DOCUMENTOS OFICIALES:

1. Constancia de Uso de Suelo, Folio 0099, de fecha 9 de mayo del 2018.
2. Constancia de Alineamiento, No. Oficial y Uso de Suelo, Folio 1226, de fecha 22 de mayo del 2018.
3. Licencia de Construcción, AUTORIZADA para Trabajos de Urbanización, Folio 0171, con No. de Registro # 274/19, de fecha 12 de agosto del 2019, así como el Plano del Proyecto de Urbanización, sellado y firmado.



DOCUMENTOS GESTIONADOS:

Acreditar el uso de suelo de la propiedad, mediante acuerdo secretarial y constancia de derechos adquiridos:

PRIMERA SOLICITUD DE DERECHOS ADQUIRIDOS

Con fecha 16 de diciembre de 2022, se presenta la solicitud de Derechos Adquiridos donde se acredita y se otorga el derecho de respetar el Uso de Suelo Adquirido. Autorizado por la Ing. Luz María Meraza Radilla, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quién ordena a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda expedir la constancia de uso de suelo respectiva, respetando el uso de suelo (H2/35) Zona Habitacional, Apta para vivienda en área urbana) respecto al del predio identificado lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad.

ACUERDO

PRIMERO. -El C. JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINAJOSA acreditó los extremos de su acción, demostrando tener derechos adquiridos respecto al uso de suelo es (H2/35) Zona Habitacional, Apta para vivienda en área urbana), del predio identificado como como lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad, resultando procedente concederle la constancia respectiva.

SEGUNDO. - En consecuencia, se ordena a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda expedir la constancia de uso de suelo respectiva, respetando el uso de suelo (H2/35) Zona Habitacional, Apta para vivienda en área urbana) respecto al del predio identificado lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. - Así lo resolvió y firma la Ingeniera LUZ MARÍA MERAZA RADILLA, Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero. - Conste.

*Se anexa, el ACUERDO SECRETARIAL.

NOTA ACLARATORIA

Por circunstancias ajenas, no pudo ser tramitada dicha Constancia, motivo por el cual, se volvió a realizar de nueva cuenta el procedimiento administrativo, consistente en un nuevo acuerdo secretarial, para así gestionar la Constancia de Derechos Adquiridos.

SOLICITUD PARA RATIFICAR EL ACUERDO SECRETARIAL, EN 2022

Con fecha 28 de abril de 2025, se ingresó de nueva cuenta la solicitud de Ratificar el Acuerdo Secretarial, arriba descrito, siendo ratificada el veintitrés días del mes de mayo del 2025, con la siguiente leyenda:

ACUERDO

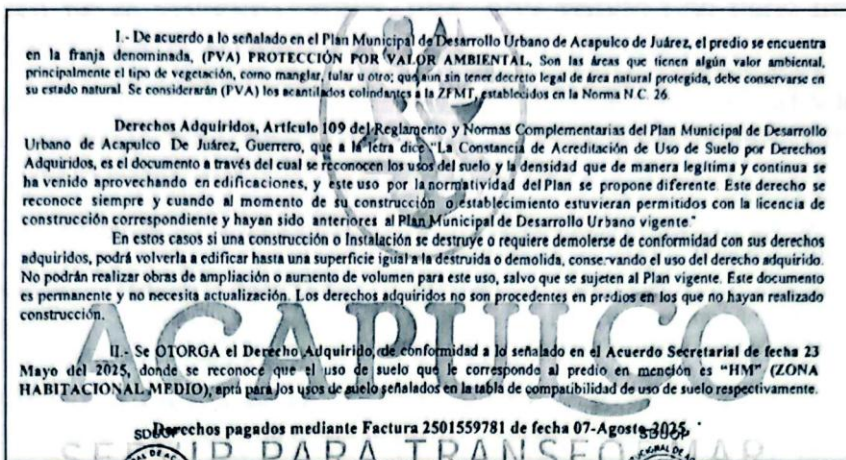
Primero.- El C. JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA, acreditó los extremos de su acción, demostrando tener derechos adquiridos con respecto a la zonificación urbana señalada en el PDU-2020, como "HM", (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo señalados en la table de compatibilidad de uso de suelo respectivamente, del predio identificado como lote 01, de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta Ciudad, resultando procedente concederle la constancia de derechos adquiridos respectiva.

Segundo.- En consecuencia, se ordena a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, y Departamento de Plano Regulador, expedir la constancia de uso de suelo respectiva, respetando el uso de suelo "HM", (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo señalados en la table de compatibilidad de uso de suelo respectivamente, al predio identificado como lote 01, de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta Ciudad.

Notifíquese y cúmplase. Así lo resolvió y firma el C. MARIA MELIDA CAMPOS GARCIA, Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero. Conste.

- Se anexa el acuerdo secretarial.

CONSTANCIA DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS
Del cual se gestionó y obtuvo la Constancia de Uso de Suelo, NUM. OFICIO: 476/2025
Derechos pagados mediante Factura 2501559781 de fecha 07 de Agosto del 2025,



*Se anexa copia de la constancia obtenida.

IRREGULARIDADES EN EL PROCESO DE ASIGNAR LOS TIPOS DE ZONIFICACIÓN.

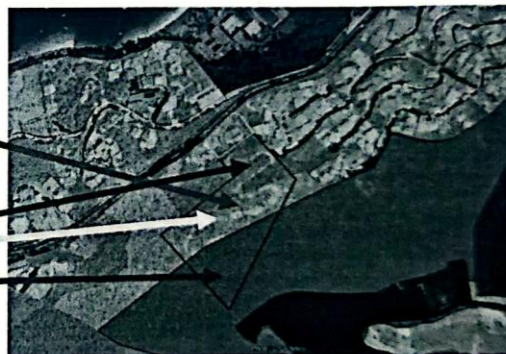
Zonificación Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2026, en su Proceso de Consulta Pública.

Z-Se_02_3_ZONIFICACION_SECUNDARIA_SECTOR_ANFITEATRO.
PLATAFORMA DIGITAL - GOOGLE EARTH
AREA DE ESTUDIO

UBICACIÓN DEL TERRENO

ZONIFICACIONES:

1. ZONA RESIDENCIAL HASTA 33 VIV/HA
2. ZONA MEDIA DE HASTA 60 VIV/HA
3. ZONA DE RESTAURACIÓN



Archivo KMZ - mapa auxiliar del PMDUA

Otra incongruencia, de donde sacan los polígonos para seccionar todos los predios escriturados, señalando usos distintos sin razón alguna, así mismo, señalando una zona de restauración, con limitaciones, que afectan al predio mismo.

Es importante señalar que el proyecto pretendido, es una mezcla de uso habitacional con vivienda unifamiliar horizontal, que permite preservar áreas verdes, y en las partes bajas, edificación vertical, respetando el derecho de vista, señalado en la norma de terrenos con pendientes ascendentes.

Derivado de lo anterior, es importante precisar que el lote de terreno pertenece al fraccionamiento guitarrón, el cual desde su creación cuenta con un uso de suelo en forma anterior y actual el correspondiente a terrenos urbanos, máxime que el uso de suelo colindante es (HM) habitacional mixto del mismo Fraccionamiento Joyas de Brisamar, así como uso de suelo (T) Turístico del Fraccionamiento Guitarrón – PDUZMA-2001.

POR LO ANTES EXPUESTO Y EN ESPERA DE CONTAR CON SU VALIOSA COLABORACIÓN, RESPETUOSAMENTE LE SOLICITO LO SIGUIENTE:

PRIMERO.- TENERME POR PRESENTADO EN TÉRMINOS EL PRESENTE ESCRITO, ACREDITANDO LEGAL EXISTENCIA DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS.

SEGUNDO.- SOLICITO QUE EN LOS PLANOS OFICIALES DEL NUEVO PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO – 2026, SE CORRIJA LA ZONIFICACIÓN, ACORDE A LO YA PRESENTADO, ASI COMO LOS USOS DE SUELO, SE RESPETE LA ZONIFICACIÓN ADQUIRIDA DE “HABITACIONAL MEDIA”, CON UNA DENSIDAD DE 60 VIVIENDAS/HECTAREA, CON TODOS LOS USOS DE SUELO PERMITIDOS, RESPECTIVAMENTE.

Por medio del presente escrito y con fundamento en el principio de irretroactividad de la ley, que consagra el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señalando y puntualizamos, se aplique, el derecho constitucional siguiente:

Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

(Reformado, D.O.F. 9 de diciembre de 2005)

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

ASÍ MISMO SE SOLICITA SE APLIQUE, EL SIGUIENTE ORDENAMIENTO LEGAL:

“Un Plan o Programa de Desarrollo Urbano (PDU) no tiene el carácter ni la jerarquía de ley. Es un instrumento de planeación de naturaleza administrativa, derivado de las facultades Constitucionales previstas en el Artículo 115, emitido por Ayuntamientos y, en su caso, por el Poder Ejecutivo Estatal (no por el Poder Legislativo), que debe sujetarse a la Constitución Mexicana, a los Derechos Humanos y a las leyes aplicables”.

De acuerdo con la siguiente jurisprudencia:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 161382

Instancia: Pleno

Novena Época

Materias(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: P./J. 16/2011

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 888

Tipo: Jurisprudencia

ASENTAMIENTOS HUMANOS. VÍAS DE ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS DE COMPETENCIA EN ESA MATERIA.

La facultad constitucional concurrente en materia de asentamientos humanos prevista en el artículo 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe interpretarse en el contexto normativo que establece el sistema general de planeación del desarrollo nacional establecido en el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, ya que estas facultades de planeación de los distintos niveles de gobierno no funcionan en una relación jerárquico-normativa o de distribución competencial, sino que tienen una injerencia directa en las políticas públicas desarrolladas por aquéllos, cuya autonomía tiene un impacto directo en la relación de la planeación de las distintas jurisdicciones. En este sentido, existen dos vías de análisis de los ámbitos de competencia en esta materia que son paralelas y complementarias: a) La normativa, que establece las relaciones jerárquicas o de división competencial de la que deriva la validez de las distintas disposiciones emitidas por los diferentes niveles de gobierno; y, b) La de los planes, programas y acciones relacionadas con la planeación que, si bien derivan y tienen una relación directa con la primera vertiente, se relacionan entre ellas de manera distinta a la validez, con criterios como congruencia, coordinación y ajuste.

Controversia constitucional 94/2009. Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León. 31 de marzo de 2011. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el cuatro de julio en curso, aprobó, con el número 16/2011, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a cuatro de julio de dos mil once.

Acapulco de Juárez, Gro., a 27 de Mayo del 2026.

“ES JUSTICIA Y EN DERECHO PROCEDE”

ATENTAMENTE



C. JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA
Teléfono de contacto: 747-1620423



MÉXICO

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
TORREBLANCA
HINOJOSA
JUAN ANTONIO

DOMICILIO
C SENDERO DEL POSEIDON MZ 5 LT 5
FRACC MARINA LAS BRISAS 39840
ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

CLAVE DE ELECTOR TRHNJN55082312H401

CURP TOHJ550823HGRRNN01

AÑO DE REGISTRO 2011 02

ESTADO 12

MUNICIPIO 001

SECCIÓN 0302

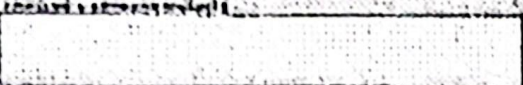
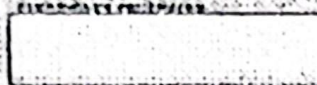
LOCALIDAD 0001

EMISIÓN 2017

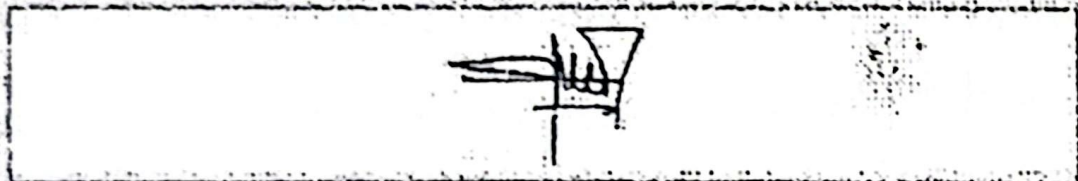
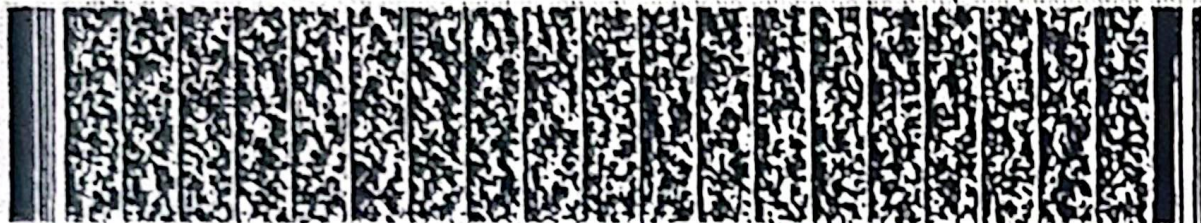
VIGENCIA 2027

FECHA DE NACIMIENTO
23/08/1955

SEXO H



INE



EDMUNDO RODRÍGUEZ
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1567149513<<0302088199394
5508235H2712310MEX<02<<03476<8
TORREBLANCA<HINOJ<<JUAN<ANTONI

H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Gro.
Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda



EXPIDE LA CONSTANCIA DE:
CONSTANCIA DE USO DE SUELO **FOLIO**

NUM. OFICIO: 237/2025 0371
Acapulco, Gro., a 10 de Abril del 2025.

ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA.
ENTE.

En atención a la petición de la Constancia de uso de suelo, con fecha de recibido el 26 de Marzo del año en curso, de folio de 4102/2025, ubicado en Avenida Escenica Clemente Mejia, Lote Uno, Fraccionamiento Brisamar, se le da lo siguiente:

I.- De acuerdo a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, el predio se ra en la franja denominada (CS) ZONA COMERCIO Y SERVICIOS, en estas zonas preponderan el comercio y is, pero también incluyen las actividades de Administración Pública y Privada, Educación y Salud, actividades que son ibles entre si, pudiendo indistintamente cambiar a cualquiera de esos uso de suelo.

Estas zonas son compatibles con uso de media (hasta 58 viv/ha), y Uso Condicionado habitacional indicado CUS; se permite la densificación habitacional.
SIDAD NETA MAXIMA HASTA 58 VIV./HA

APLICA: (CoP) CORREDOR PAISAJISTICO O PANORÁMICO, Son aquellos que atraviesan alguna zona de valor ital, cuyas características y estrategias deben restringir la mayoría de los aprovechamientos y usos del suelo de los diferentes tipos de res, como en los casos de la Avenida Escénica Clemente Mejía Ávila, Avenida Costera Miguel Alemán y Calzada Pie de la Cuesta.

Derechos pagados mediante Factura 2501495006 de fecha 28-Marzo-2025.

SDUOP

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

ATENTAMENTE

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PLANO
REGULADOR

ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN

ARQ. JUDITH MARTINEZ ROMERO.

IA: ESTE DOCUMENTO TIENE VIGENCIA MAXIMA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICION DE ACUERDO AL ARTICULO 108, L REGLAMENTO Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUAREZ, ERERO.

IA CONSTANCIA ES PARA CONOCIMIENTO GENERAL DEL USO DE SUELO, NO ES VALIDA PARA LA OBTENCION DE LA LICENCIA DE INCONAMIENTO Y NO PREJUZGA LOS DERECHOS O POSESION DE LA PROPIEDAD.

y Archivo
el correo uso de suelo
2021-2024

NR-049

PROPIETARIO

fracción I, VIII y 89, del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; 27 fracción IV, XXII, XX, XXVI, XXXII y XXXIII, del Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal, 1º, 3, Fracción I, III y

1.- Que con fecha doce de diciembre del presente año, **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA**, presentó su escrito de petición ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, mediante el cual solicita la constancia de **derechos adquiridos** en donde se haga constar que el



H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Gro.
Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda



EXPIDE LA CONSTANCIA DE:
CONSTANCIA DE USO DE SUELO **FOLIO**

0413

NUM. OFICIO: 476/2025

Acapulco, Gro., a 14 de Agosto del 2025.

D. JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA.
PRESENTE.

En atención a la petición de la Constancia de uso de suelo, por Derechos Adquiridos, con fecha de recibido el 07 de Agosto del año en curso, con No. de folio de 5102/2025, ubicado en Calle Vista del Oleaje, Lote 01, Fraccionamiento Brisamar se le comunica lo siguiente:

I.- De acuerdo a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, el predio se encuentra en la franja denominada, **(PVA) PROTECCIÓN POR VALOR AMBIENTAL**, Son las áreas que tienen algún valor ambiental, principalmente el tipo de vegetación, como manglar, tular u otro; que aun sin tener decreto legal de área natural protegida, debe conservarse en su estado natural. Se considerarán (PVA) los acantilados colindantes a la ZFMT, establecidos en la Norma N.C. 26.

Derechos Adquiridos, Artículo 109 del Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco De Juárez, Guerrero, que a la letra dice "La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento a través del cual se reconocen los usos del suelo y la densidad que de manera legítima y continua se ha venido aprovechando en edificaciones, y este uso por la normatividad del Plan se propone diferente. Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su construcción o establecimiento estuvieran permitidos con la licencia de construcción correspondiente y hayan sido anteriores al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente."

En estos casos si una construcción o Instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido. No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan vigente. Este documento es permanente y no necesita actualización. Los derechos adquiridos no son procedentes en predios en los que no hayan realizado construcción.

II.- Se **OTORGA** el **Derecho Adquirido**, de conformidad a lo señalado en el **Acuerdo Secretarial de fecha 23 Mayo del 2025**, donde se reconoce que el uso de suelo que le corresponde al predio en mención es **"HM" (ZONA HABITACIONAL MEDIO)**, apta para los usos de suelo señalados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo respectivamente.

Derechos pagados mediante Factura 2501559781 de fecha 07-Agosto-2025.

DIRECTORA DEL DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ATENTAMENTE

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR

MVIBB ARQ. MARÍA LETICIA MEDINA PINEDA.

ARQ. JUDITH MARTÍNEZ ROMERO.

NOTA: ESTE DOCUMENTO ES PERMANENTE Y NO NECESITA ACTUALIZACIÓN. LOS DERECHOS ADQUIRIDOS NO SON PROCEDENTES EN PREDIOS EN LOS QUE NO HAYAN REALIZADO CONSTRUCCIÓN. DE ACUERDO AL ARTÍCULO 109, DEL REGLAMENTO Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO. ESTE DOCUMENTO ES PARA USO GENERAL DEL USO DE SUELO, NO ES VALIDA PARA LA OBTENCIÓN DE UNA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO Y NO PREJUDICA LOS DERECHOS O POSESIÓN DE LA PROPIEDAD.

c.c.p. Archivo
mail: reviso uso de suelo
MILMP/BAK/114



DINR-049

PROPIETARIO

ACUERDO SECRETARIAL

Estado de Guerrero, a los dieciséis días del mes de



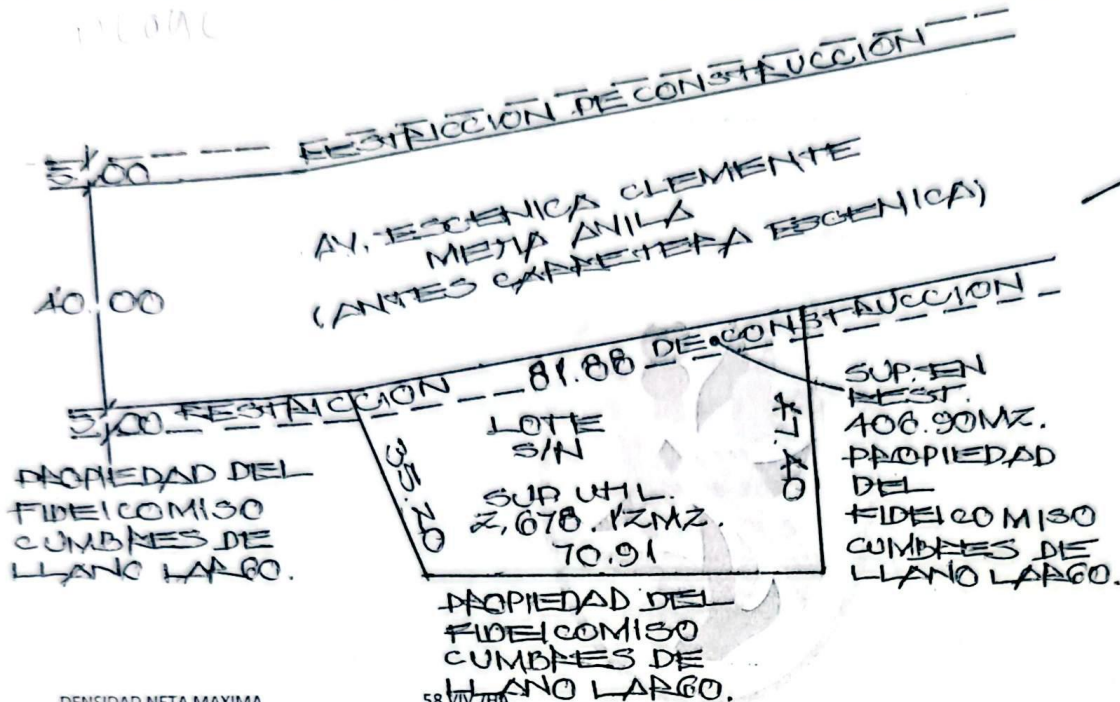
H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Gro. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda



EXPIDE LA CONSTANCIA DE:

1755

ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y USO DE SUELO **FOLIO**



Nº 1975

DENSIDAD NETA MAXIMA
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO
ALTURA MAXIMA

58 VIV./HA.
0.50
LIBRE

RESTRICCIONES DE ACUERDO AL ARTICULO 50, FRACCION II

PROPIETARIO	JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA	SOLICITUD	0261
DOMICILIO	AVENIDA ESCENICA CLEMENTE MEJIA AVILA (ANTES CARRETERA ESCENICA)	FACTURA No.	2501514128
LOTE	S/N.	CUENTA CATASTRAL	003-016-001-0000
COL. /FRACC.	CUMBRES DE LLANO LARGO	NUMERO OFICIAL	4154
USO DE SUELO	(CS) ZONA COMERCIO Y SERVICIOS, en estas zonas preponderan el comercio y servicios, pero también incluyen las actividades de Administración Pública y Privada, Educación y Salud, actividades que son compatibles entre sí, pudiendo indistintamente cambiar a cualquiera de esos usos de suelo. Estas zonas son compatibles con uso habitacional de media densidad (hasta 58 viv/ha), y Uso Condicionado habitacional indicado en la TCUS; se permite la densificación habitacional. APLICA: (CoP) CORREDOR PAISAJISTICO O PANORÁMICO, Son aquellos que atraviesan alguna zona de valor ambiental, cuyas características y estrategias deben restringir la mayoría de los aprovechamientos y usos del suelo de los diferentes tipos de corredores, como en los casos de la Avenida Escénica Clemente Mejía Ávila, Avenida Costera Miguel Alemán y Calzada Pie de la Cuesta.		

ESTE DOCUMENTO TIENE VIGENCIA MAXIMA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN, DE ACUERDO AL ARTICULO 106, DEL REGLAMENTO Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

ACAPULCO, GRO. A 13 DE MAYO DEL 2025.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS
H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS
MARIA MELIDA CAMPOS GARCIA.

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR

ARQ. JUDITH MARTINEZ ROMERO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ESTA CONSTANCIA NO SE CONSIDERA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION, SEÑALA UNICAMENTE EL ALINEAMIENTO DEL PREDIO CON RESPECTO A LA VIA PUBLICA, ESTA CONSTANCIA NO PREJUZGA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION DEL MISMO

DNR 047

PROPIETARIO

ACUERDO SECRETARIAL

Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

Visto, el estado que guardan los documentos que integran el trámite administrativo número 716 del índice del Departamento Jurídico de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, iniciado con motivo de la solicitud de fecha doce de diciembre del año dos mil veintidós, suscrita por **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA**, respecto al predio ubicado en el lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta Ciudad, en razón de considerarse afectado por la entrada en vigencia del nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano en el año 2021, que actualmente le impone un uso de suelo **PVA (Protección de Valor Ambiental)**, porque se procede al estudio del mismo, y;

RESULTANDO

1.- Que con fecha doce de diciembre del presente año, **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA**, presentó su escrito de petición ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, mediante el cual solicita la constancia de **derechos adquiridos**, en donde se haga constar que el uso de suelo del predio ubicado en el lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad, es y sigue permaneciendo, según los términos expresos en la Constancia de Uso de Suelo con folio 0099, de fecha 09 de mayo del año dos mil dieciocho con una **zonificación urbana señalada como "H 2/35" Habitacional, apta para los usos de suelo señalados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo respectivamente.**

2.- Que con fecha trece de diciembre del año dos mil veintidós, ingresó por correspondencia el escrito signado por **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA**, asignado por turno, se procede a su análisis sobre su precedencia. Por lo anterior, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, de conformidad con los artículos 14, 16 y 115 fracción V inciso a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 178 fracción XVIII, inciso c), e) y m) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 109 A, primer párrafo, fracción V, Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; 88 fracción I, VIII y 89, del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; 27 fracción IV, XXII, XX, XXVI, XXXII y XXXIII, del Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal; 1º, 3, Fracción I, III y





M. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL DE
ACAPULCO DE JUÁREZ
2022-2024



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PÚBLICAS

DEPARTAMENTO JURÍDICO

XVIII, del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; procede al estudio, análisis y valoración de la documentación que obra en el presente expediente, referente a la solicitud de constancia de derechos adquiridos del uso de suelo del predio ubicado en el lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad, a nombre de **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINOJOSA**, en razón de considerarse afectado por la entrada en vigencia del Nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano en el año 2021, que actualmente le impone un uso de suelo un uso de suelo **PVA (Protección de Valor Ambiental)**, siendo que su uso original de dicho predio desde su adquisición está considerada con una zonificación DE SUELO URBANO, y que actualmente le corresponde la zonificación de **"HM" (HABITACIONAL MEDIO)**, apta para los usos de suelo señalados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo respectivamente.

SEGUNDO. - Como se desprende en autos, el objeto de estudio del presente asunto radica en determinar si le asiste la razón a la promovente respecto a la viabilidad de autorizar a su favor una constancia de derechos adquiridos, esto por considerar que el uso de suelo que originalmente fue señalado en el Plan Director Urbano para el Municipio de Acapulco de Juárez en el año 2001 es el que más le beneficia, en tanto se procede a valorar las cuestiones técnicas y de derechos correspondientes:

El uso de suelo se refiere a la ocupación de una superficie determinada en función a su capacidad y por tanto de su potencial de desarrollo, se clasifica de acuerdo a su ubicación y representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes ya que es a partir de éstos que se conforma su estructura urbana y por tanto se define su funcionalidad.

En tanto, la planeación urbana constituye una herramienta a través de la cual el municipio define el tipo de uso que tendrá el uso de suelo dentro de la ciudad, asimismo determina los lineamientos para su utilización normando su aprovechamiento. Su asignación se da a partir de características físicas y funcionales que tienen en la estructura urbana, y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo a su capacidad física, lo que finalmente se traduce en el crecimiento armónico de la ciudad.

La zonificación constituye un instrumento importante para las tareas de planeación e impone modalidades y limitaciones de utilización a la propiedad privada, en la medida en que se constituye en disposiciones obligatorias legalmente al derivarse de los programas de desarrollo urbano y se expresa gráficamente a través de planos de uso de suelo y de la tabla de compatibilidades de uso, en la que se muestran los usos permitidos y prohibidos para un área en particular.

Las normas generales de ordenamiento son un complemento a la zonificación para regular la intensidad y el uso de suelo, a fin de alcanzar los



Ricardo
2022 Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA



AYUNTAMIENTO
COMUNIDAD DE ACAPULCO
AGOSTO DE 2022



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

DEPARTAMENTO JURÍDICO

objetivos planeados en la estrategia de su desarrollo, éstas pueden ser normas de ordenamiento en áreas de actuación, normas de ordenamiento generales para el municipio y normas de ordenamiento específicas para el correcto desarrollo y planeación de la ciudad.

Derivado de lo anterior y con la finalidad de cuidar el ordenamiento urbano de la ciudad, se creó en el año dos mil veintiuno el Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana del Municipio de Acapulco de Juárez, el cual fue fruto de una imperante e inalcanzable necesidad de actualizar el Plan anterior, cuyos casi veinte años de vigencia presenta obsolescencia y ha puesto de manifiesto la acumulación de problemas en los asentamientos humanos del Municipio.

TERCERO.- En ese sentido, es importante mencionar que la asignación de uso de suelo, es una figura de carácter técnico de gran transcendencia, dado que ello, determina el uso que el ciudadano pueda darle al predio de su propiedad, ya que en él se contempla, el número de niveles, el porcentaje de área libre, así como las posibles restricciones que pueda llegar a tener, es así, que como consecuencia lógica esto si genera una impacto considerable al patrimonio de las personas, pues es un indicativo de lo que se tiene permiso construir dentro de una propiedad, que aun que se considera de carácter privado, resulta del orden público e interés social la aplicación de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que organicen y permitan una correcta ejecución de las obras y con ello, el desarrollo armónico de la ciudad.

CUARTO.- Ahora bien, una vez analizadas las características que guarda el predio en cuestión, podemos observar que el mismo, se encuentra dentro de una zona habitacional ya impactada, es decir, que en su entorno se encuentra construcciones ya existentes dentro del mismo polígono de desarrollo, por lo que es de considerar que no tiene características propias de un área de valor ecológico, por lo que puede considerarse que el uso de suelo **PVA (Protección por Valor Ambiental)**, fue señalado de forma errónea; dado que dicha propiedad no se encuentra dentro de ninguna reserva ecológica, que requiera ser conservada y protegida.

QUINTO. - Por otra parte, es relevante, hacer mención a la visible afectación que se está haciendo a las garantías fundamentales del propietario del multicitado predio, ya que al no darle previo aviso del cambio del tipo de uso de suelo que corresponde a su propiedad se está vulnerando directamente a los principios constitucionales a los que todos los ciudadanos tenemos derecho de gozar.

Al respecto, es de suma importancia hacer mención la siguiente Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que textualmente señala:

Registro digital: 2018600

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito



Décima Época

Materia(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: I.10o.A.80 A (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo II, página 1067.

Tipo: Aislada

CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO DEL "DECRETO POR EL QUE SE DEROGAN DOS NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD, CONTENIDAS EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN ÁLVARO OBREGÓN", AL IMPEDIR LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES QUE AQUÉL AMPARA, VIOLA EL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY [LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO)].

De conformidad con las teorías de los derechos adquiridos y de los componentes de la norma, jurisprudencialmente válidas para determinar las violaciones al principio de irretroactividad de la ley, la retroactividad de una norma no debe observarse únicamente a partir de la afectación de los derechos adquiridos, sino también a la luz del menoscabo de situaciones jurídicas concretas o constituidas en favor de los gobernados, a efecto de que se respete el hecho adquisitivo del derecho constituido durante la vigencia de una norma anterior. Por tanto, si con la expedición de un certificado único de zonificación de uso del suelo se otorga al particular el plazo de un año para la ejecución de las actividades que ampara, previsto en el artículo 125, fracción II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) abrogado, y una nueva disposición, como lo es el artículo tercero transitorio del decreto mencionado, publicado en la Gaceta Oficial local el 4 de diciembre de 2017, intenta suprimir, modificar o condicionar supuestos de naturaleza sustantiva, así como sus consecuencias jurídicas iniciadas durante la vigencia de una normativa anterior, por ejemplo, al impedir la ejecución de las actividades motivo del certificado aludido, su aplicación contraviene el principio señalado, previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

DÉCIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 179/2018. Imichan Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V. 20 de septiembre de 2018. Unanimidad de votos.



Ponente: Jorge Arturo Camero Ocampo. **Secretario:** Ángel García Cottonieto.

Con lo anterior, tomando en consideración que, si es necesario crear las condiciones aptas para el desarrollo urbano del municipio, que no se contrapongan a las necesidades actuales del mismo, ni con las condiciones que debe considerar para los proyectos del futuro. Y también buscando lograr apegarnos a lo que jurídicamente corresponde a cada individuo y garantizarle en este caso en particular, al propietario del predio antes citado, el goce de todos los derechos fundamentales otorgados por nuestra constitución, así como también para evitar transgredir sus previos derechos adquiridos, **resulta procedente otorgar y reconocer la zonificación de uso de suelo como terreno dentro de la mancha y/o zona urbana del anfiteatro, señalado para zona una zonificación "HM" (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo señalados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo respectivamente.**

Por lo antes expuesto se acredita que es resulta factible otorgar la constancia de derechos adquiridos al C. **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINAJOSA**, toda vez que ha quedado demostrado que la entrada en vigor del Plan Municipal de Desarrollo 2021, causó agravio a la utilización de la superficie identificada como lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad, por lo que esta autoridad municipal en consideración a las características que guarda el predio en comento, considera procedente reconocer la zonificación que le corresponde, por encontrarse dentro del polígono urbano del fraccionamiento al que pertenece, misma que le señala una zonificación **"HM" (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo señalados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo respectivamente**, toda vez que se demostró en autos que con ello no se impacta al medio ambiente ni mucho menos un área de protección con valor ambiental; por lo que con fundamento en el artículo 27, del Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. –El C. **JUAN ANTONIO TORREBLANCA HINAJOSA** acreditó los extremos de su acción, demostrando tener derechos adquiridos con respecto a la zonificación urbana señalada en el PMDUA-2020 como **"HM" (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo señalados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo respectivamente**, del predio identificado como como lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad, resultando procedente concederle la constancia respectiva.

SEGUNDO. – En consecuencia, se ordena a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda expedir la constancia de uso de suelo respectiva, respetando el uso de suelo **"HM" (HABITACIONAL MEDIO), apta para los usos de suelo**





SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PÚBLICAS

DEPARTAMENTO JURÍDICO

señalados en la tabla de compatibilidad de uso de suelo respectivamente respecto al del predio identificado lote 1 de la Calle Vista del Oleaje del Fraccionamiento Brisamar de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. - Así lo resolvió y firma la Ingeniera LUZ MARÍA MERAZA RADILLA, Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero. - Conste.

Atentamente
SERVIR PARA TRANSFORMAR
La Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
2021 - 2024

Ing. Luz María Meraza Radilla.



2022 Ricardo
Año de Flores
Magón
RECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA