

Lic. Gerardo Montemayor Cantú
Representante legal
Desarrollo Turístico de Guerrero S.A. 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 formulan observaciones relacionadas con la estrategia de densificación prevista por el instrumento, la eliminación de vialidades propuestas al interior del predio y el porcentaje de incremento condicionado aplicable al corredor urbano estratégico Barra Vieja–Aeropuerto, respecto de la Parcela 67-A del Poblado Plan de los Amates, correspondiente al Desarrollo Habitacional Tres Deseos, se emite la siguiente respuesta.

Una vez analizados los planteamientos formulados, así como los objetivos de consolidación urbana, ordenamiento territorial y aprovechamiento sostenible del suelo previstos en el PMDUA 2026, se considera que las observaciones presentadas contribuyen al fortalecimiento de diversos componentes normativos del instrumento.

Respecto a la propuesta relacionada con la incorporación de mecanismos de densificación urbana, la observación se considera parcialmente **procedente**.

Esta autoridad comparte la conveniencia de promover procesos de consolidación urbana y aprovechamiento más eficiente de la infraestructura existente mediante mecanismos que permitan orientar el crecimiento hacia los sectores con mejores condiciones de accesibilidad, equipamiento, movilidad y servicios urbanos. No obstante, se estima que dichos mecanismos deben aplicarse de manera focalizada y territorialmente diferenciada, evitando esquemas generales de densificación que permitan incrementar de manera indiscriminada la intensidad urbana en cualquier zona del municipio, independientemente de su capacidad de soporte.

En este sentido, el PMDUA 2026 adopta un modelo distinto al previsto en instrumentos anteriores, privilegiando mecanismos de incremento condicionado de intensidad urbana vinculados a corredores urbanos estratégicos, centralidades y subcentralidades urbanas, en aquellos sectores donde existan condiciones adecuadas para soportar mayores intensidades de desarrollo.

Por lo anterior, durante la integración final del instrumento se valorará fortalecer los mecanismos de densificación asociados a centralidades y subcentralidades urbanas, particularmente para usos habitacionales, permitiendo incentivos adicionales de densidad en aquellos sectores que por su



localización estratégica, capacidad de infraestructura y función dentro de la estructura urbana municipal resulten aptos para ello.

Se precisa que la presente consideración corresponde a una propuesta de carácter general aplicable al modelo territorial del PMDUA 2026 y no constituye una modificación específica a los parámetros urbanísticos de la Parcela 67-A objeto del presente escrito, la cual conservará los criterios de clasificación, densidad e intensidad previamente determinados durante el proceso de consulta pública. Asimismo, por localizarse sobre un corredor urbano estratégico, el predio podrá acceder a los mecanismos de incremento condicionado previstos específicamente para dicha categoría territorial, conforme a las disposiciones normativas aplicables.

Respecto a la observación relacionada con la eliminación de vialidades propuestas al interior del predio, la misma se considera **procedente**.

Derivado de la revisión cartográfica realizada durante el proceso de consulta pública, se identificó que las vialidades referidas no resultan indispensables para la conformación de la estructura vial primaria prevista por el PMDUA 2026, por lo que se realizarán los ajustes cartográficos correspondientes para eliminar dichas vialidades y preservar la integridad territorial del predio, sin afectar la conectividad general del sistema vial propuesto.

Respecto a la propuesta de incrementar de 25% a 30% el porcentaje máximo de incremento condicionado aplicable a corredores urbanos estratégicos, la observación se considera **procedente**.

Lo anterior en virtud de que dicho porcentaje resulta congruente con los mecanismos previamente previstos en el PMDU vigente, contribuye a mantener continuidad normativa entre instrumentos de planeación y fortalece los procesos de consolidación urbana en sectores estratégicos del municipio, sin representar una modificación sustancial al modelo territorial planteado por el PMDUA 2026.

En consecuencia, durante la integración final del instrumento se valorará ajustar el porcentaje máximo de incremento condicionado aplicable a corredores urbanos estratégicos hasta un 30%, manteniendo en todo momento su carácter condicionado y sujeto al cumplimiento de los requisitos, estudios, factibilidades y disposiciones normativas aplicables.

Asimismo, se ratifica que la Parcela 67-A correspondiente al Desarrollo Habitacional Tres Deseos se encuentra considerada dentro de una Zona Habitacional de Alta Densidad, con una densidad base de hasta 90 viviendas por hectárea, en congruencia con los criterios previamente determinados durante el proceso de consulta pública. En su caso, podrá acceder a los mecanismos de incremento condicionado aplicables a corredores urbanos estratégicos conforme a las disposiciones normativas que integren la versión final del instrumento.

Se precisa que los incrementos condicionados de intensidad urbana previstos por el PMDUA 2026 no constituyen derechos automáticos asociados a la clasificación territorial de los predios, sino mecanismos sujetos a la acreditación de viabilidad urbana, ambiental, de movilidad, infraestructura, servicios y gestión integral del riesgo, así como al cumplimiento de las demás disposiciones previstas en el instrumento.



2025
AÑO
DE LA **Mujer**
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



Por lo anteriormente expuesto, las observaciones formuladas se consideran procedentes en los términos señalados y serán tomadas en consideración durante la integración de la versión final del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, en el ámbito de las atribuciones y alcances propios del instrumento de planeación.

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



DU- 1017 3



Acapulco de Juárez, Guerrero; a 28 de mayo de 2026.

Asunto:
Planteamientos al Proyecto del PMDUA 2026
En Consulta Pública.

211-A

DRA. ABELINA LÓPEZ RODRÍGUEZ
Presidenta Constitucional del Municipio
de Acapulco de Juárez, Guerrero.

Con Atención:
ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN
Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras
Publicas



En la Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, del Distrito Judicial de Tabares, a los **veintiocho días del mes de mayo del año dos mil veintiséis**, el que suscribe LIC. GERARDO MONTEMAYOR CANTÚ, en representación de la persona moral denominada **Desarrollo Turístico de Guerrero S.A. de C.V.** para recibir notificaciones, comparecer a audiencia, realizar todo tipo de trámites, acudo a las autoridades que emitieron la Convocatoria a la Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2026, en el Diario local EL SUR el día 22 de abril de 2026, con un plazo del **veinte de abril al dos de junio de 2026**; y con fundamento en el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 30, Fracción II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Artículo 50, Fracción I y II de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, **habiéndose presentado planteamientos** de observaciones, con fecha de acuse de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, del siete de mayo del presente año, al proyecto del referido Plan, correspondientes al predio propiedad de mi representada, siendo el **Desarrollo Habitacional Tres Deseos**, ubicado en Carretera a Barra Vieja, Parcela 67-A, Poblado Plan de los Amates, se emitieron respuestas con oficio identificado con FOLIO 003, se presentan **tres planteamientos**.

Observación

El Proyecto PMDUA 2026, no indica la estrategia de densificación que aplicará en los predios, la

densificación se estableció y se ha instrumentado desde el 29 de septiembre de 2021, por el PMDUA 2020 actualmente vigente, que permite incrementar el número de habitantes y a la población flotante por unidad de superficie.

Planteamiento numero 1.

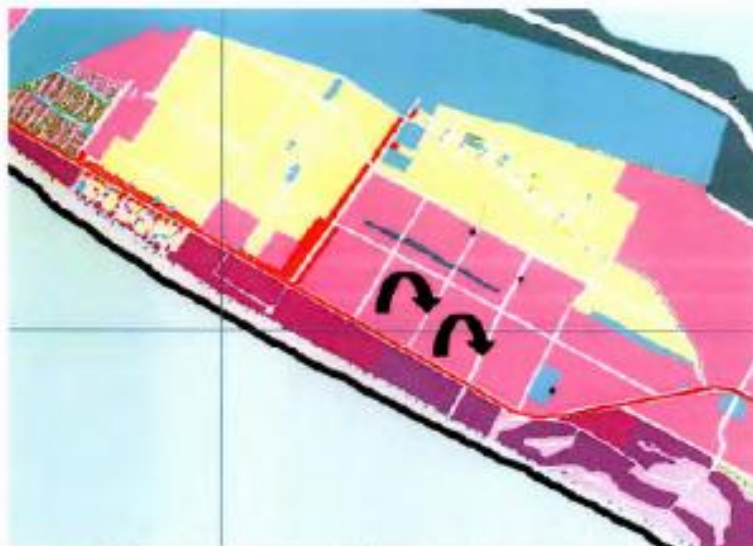
Se determine en el Proyecto del PMDUA 2026 la estrategia de densificación en la propiedad.



Localización de la Parcela 67-A

Observación

El Proyecto de PMDUA 2026 establece el trazo de vialidades, que causan perjuicio a la propiedad de mi representada al fraccionarla, ya que generará circulación vehicular y peatonal externa en el predio del Condominio Uno, acción realizada sin notificar, sin consultar y sin la anuencia de quien ejerce el derecho de propiedad.



En el Proyecto de PMDUA 2026 establecen vialidades dentro de la propiedad.

Planteamiento número 2.

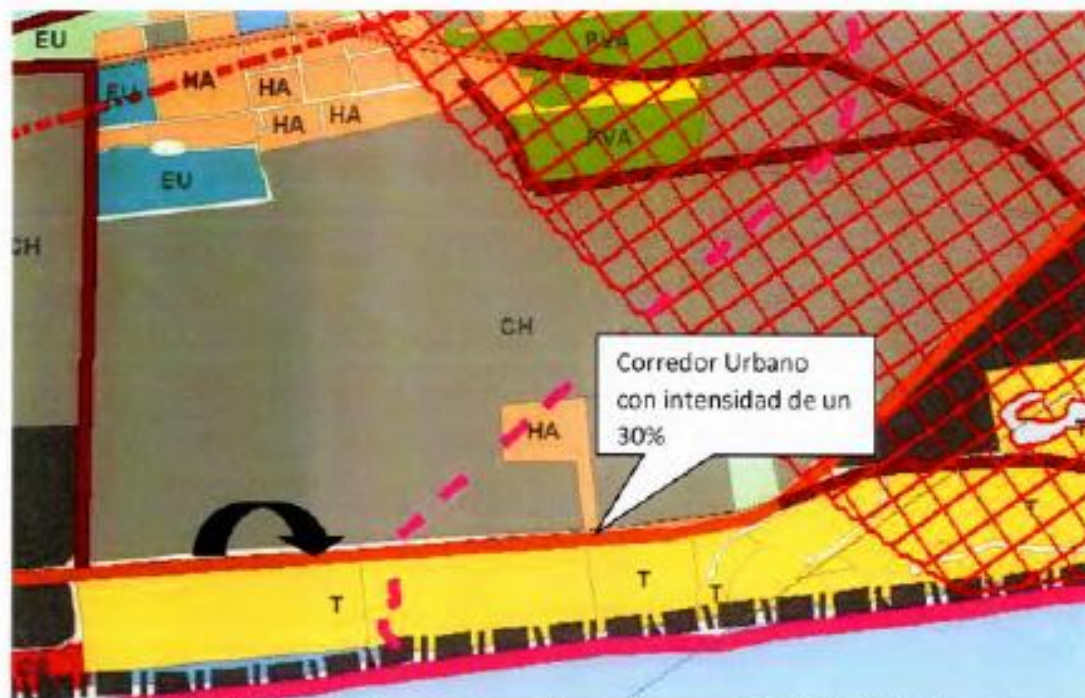
Se eliminan las vialidades indicadas en la propiedad de mi representada, ya que generaran un perjuicio.

Observación

El Proyecto PMDUA 2026 propone vía estructurante - corredor Barra Vieja- Aeropuerto-, con incremento de densidad y altura de **hasta un 25%**.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020 vigente, establece y aplica el (CoU) **Corredor Urbano**, son las que corresponden a las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial.

En los predios o inmuebles que dan frente a este corredor se permite mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e **intensidad de uso de suelo en un 30%**.



Zonificación Secundaria y usos de suelo en PMDUA 2020 vigente,
Con frente a Corredor Urbano que permite incrementar la
intensidad de uso de suelo un 30%
Parcela 67-A

Planteamiento número 3.

El Proyecto PMDUA 2026 establezca la vía estructurante - corredor Barra Vieja- Aeropuerto-, con un incremento de densidad y altura de **hasta un 30%**, como se aplica actualmente con el PMDUA 2020.

Presentados los planteamientos quedo en espera que se consideren favorablemente, se integran al presente escrito información complementaria en los anexos, sin otro particular, se agradece la atención que sirvan dar.

Se incorpora el email y teléfono de un servidor para recibir respuesta a los planteamientos.

Atentamente


Lic. Gerardo Montemayor Cantú
Representante Legal

Domicilio: Avenida San Ángel 112, L2A, Comercial Alpino
Chipinque, San Pedro Garza García, NL 66295.

Teléfono 81 3838 3838

Email: gemonca@yahoo.com