

Grupo GIMEX Monterrey

Presente

En atención al escrito presentado durante el proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026 (PMDUA 2026), mediante el cual Grupo GIMEX formula diversos planteamientos relacionados con predios propiedad de Desarrollo Turístico de Guerrero, S.A. de C.V., Promotora Vacacional de Guerrero, S.A. de C.V., MGG Proyectos de Acapulco, S.A. de C.V. y Promotora Inmobiliaria de Monterrey, S.A. de C.V., se emite la siguiente respuesta.

Una vez revisado el contenido del escrito y los antecedentes administrativos que obran dentro del expediente de consulta pública, se advierte que los planteamientos formulados corresponden a observaciones que previamente fueron presentadas y atendidas mediante diversos oficios emitidos durante el proceso de consulta pública del PMDUA 2026, relativos a los predios identificados como Condominio Uno, Condominio Dos, Parcela 67-A, Parcelas 67 y 68, Parcelas 79, 100 y 100-A, así como Lote A y Lote B ubicados en el corredor Barra Vieja-Aeropuerto y en el Poblado Plan de los Amates.

En consecuencia, el presente escrito se atiende como una reiteración y sistematización de observaciones previamente analizadas, por lo que la presente respuesta tiene por objeto ratificar los criterios técnicos ya determinados y proporcionar certeza respecto de su consideración dentro de la integración final del PMDUA 2026.

Respecto a la propuesta relacionada con la incorporación de una estrategia de densificación aplicable a las propiedades referidas, 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 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.

En este sentido, el PMDUA 2026 privilegia mecanismos de incremento condicionado de intensidad urbana asociados a corredores urbanos estratégicos, centralidades y subcentralidades urbanas, orientando las mayores intensidades de desarrollo hacia sectores con capacidad territorial para soportarlas.

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, manteniendo una estrategia de crecimiento urbano más ordenada, eficiente y congruente con la capacidad de infraestructura existente.

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 previamente determinados para los predios referidos en el presente escrito, los cuales conservarán las clasificaciones, densidades e intensidades previamente definidas para cada caso.

Respecto a los planteamientos relacionados con la eliminación de vialidades propuestas al interior de diversas propiedades, la observación se considera procedente.

Derivado de la revisión cartográfica realizada durante el proceso de consulta pública, se identificó que determinadas vialidades propuestas 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 aquellas vialidades cuya permanencia no resulte necesaria para la conectividad general del sistema vial, preservando la integridad territorial de los predios involucrados.

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 ratifican los criterios de clasificación territorial, densidad e intensidad urbana previamente determinados para cada uno de los predios referidos en el presente escrito, conforme a las respuestas emitidas durante el proceso de consulta pública, los cuales serán considerados para la integración de la versión final del PMDUA 2026.

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





2024 - 2027

ACA
PUL
CO



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

SDUOP

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

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



Proyecto PMDUA 2026

Consulta Pública

Planteamientos GRUPO GIMEX | Monterrey

1. Desarrollo Turístico de Guerrero S.A. de C.V. | Condominio Uno

Planteamiento número 1. | Determinar la Estrategia de densificación en las propiedades.¹

Planteamiento número 2. | Se eliminen las vialidades en la propiedad.

Planteamiento número 3. | Se establezca en la vía estructurante - corredor, un incremento de densidad y altura de hasta un 30%.

2. Promotora Vacacional de Guerrero S.A. de C.V. | Lote 2A Condominio Dos

Planteamiento número 1. | Determinar la Estrategia de densificación en las propiedades.

Planteamiento número 2. | Se establezca en la vía estructurante - corredor, un incremento de densidad y altura de hasta un 30%.

3. Desarrollo Turístico de Guerrero S.A. de C.V. | Parcela 67-A | Desarrollo Tres Deseos

Planteamiento número 1. | Determinar la Estrategia de densificación en las propiedades.

Planteamiento número 2. | Se eliminen las vialidades en la propiedad.

Planteamiento número 3. | Se establezca en la vía estructurante - corredor, un incremento de densidad y altura de hasta un 30%.

4. Desarrollo Turístico de Guerrero S.A. de C.V. | Parcela 67 y Parcela 68

Planteamiento número 1. | Determinar la Estrategia de densificación en las propiedades.

Planteamiento número 2. | Se eliminen las vialidades en la propiedad.

Planteamiento número 3. | Se establezca en la vía estructurante - corredor, un incremento de densidad y altura de hasta un 30%.²

5. MGG Proyectos de Acapulco S.A. de C.V. | Parcela 79, 100 y 100A

Planteamiento número 1. | Determinar la Estrategia de densificación en las propiedades.

Planteamiento número 2. | Se eliminen las vialidades en la propiedad.

Planteamiento número 3. | Se establezca en la vía estructurante - corredor, un incremento de densidad y altura de hasta un 30%.³

6. Promotora Inmobiliaria de Monterrey S.A. de C.V. | Lote A y Lote B

Planteamiento número 1. | Determinar la Estrategia de densificación en las propiedades.

Planteamiento número 2. | Se establezca en la vía estructurante - corredor, un incremento de densidad y altura de hasta un 30%.⁴

¹ La Estrategia de Densificación en zonas de la ciudad no se propone en el Proyecto del PMDUA 2026, nada más se incorporaron incrementos en propiedades con frente a las vialidades | corredores principales.

² Lo subrayado es factible de adecuarse.

³ Lo subrayado es factible de adecuarse.

⁴ Lo subrayado es factible de adecuarse.